



Nombre de membres élus au Bureau : 55	Membres en fonction : 55	Membres présents : 37	Absent(s) excusé(s) : 13	Absent(s) : 5	Pouvoir(s) : 4
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 10 juin 2025

Vote(s) pour : 41

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 16 juin 2025,

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Nicolas KARMANN.

Point n°2025-06-16-BD-51 :

Signature de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de VIVEST.

Rapporteur : Madame Doan TRAN

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole adopté par le Conseil métropolitain du 17 février 2020,
VU la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de VIVEST signée le 28 décembre 2021 portant sur la période 2021-2023 et l'engagement de VIVEST de déposer un avenant dans un délai de 3 ans,
CONSIDERANT l'intérêt pour la Métropole d'être signataire de l'avenant à la CUS de VIVEST au vu des enjeux portés par le bailleur sur le territoire,
CONSIDERANT que les objectifs présentés dans l'avenant de la CUS pour la période 2024-2026 sont cohérents et compatibles avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole, en rappelant toutefois que chaque opération de production de logement sur le territoire métropolitain (demande d'agrément, de financement et/ou de garantie d'emprunt) devra faire l'objet d'une décision individuelle de la Métropole dans le cadre de sa délégation des Aides à la Pierre,

APPROUVE l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de VIVEST transmis le 6 février 2025,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale de VIVEST, joint en annexe.

nap MK

Metz, le 17 juin 2025

Le Secrétaire de séance



Nicolas KARMANN
Directeur Général Adjoint



Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale



Marjorie MAFFERT-PELLAT

Vivest - Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

- I. Evaluation 2021-2023**
- II. Avenant 2024-2026**

Sommaire détaillé

PREAMBULE

Contexte

Objet, prise d'effet, durée, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial

Partie I : Evaluation de la convention d'utilité sociale 2021-2026 *Période 2021-2023*

1.POLITIQUE PATRIMONIALE

1.1 Politique patrimoniale et d'investissement

1.1.1 Plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif

1.1.2 Valorisation du patrimoine

*indicateurs PP-2 et PP-2 complémentaire : rénovation énergétique
PP-3 réhabilitations*

1.1.3 Résorber la vacance dans les zones où elle est la plus marquée

1.2 Un développement important d'une offre de logements diversifiée répondant à la pluralité de la demande sur les différents territoires Mosellans et Meurthe-et-Mosellans

1.2.1 Une offre de logements locatifs diversifiée

1.2.2 Développement d'une offre en accession neuve

Indicateurs PP-ACC1(new), et PS-ACC1(new)

1.2.3 Une production s'inscrivant dans les dynamiques nationales de revitalisation des centres villes, centre bourg et limitant la consommation foncière

indicateur PP-1 : offre nouvelle

1.3 Compléments à la politique patrimoniale de l'organisme

1.3.1 Participation au redressement des copropriétés dégradées

1.3.2 Lancement de marque aménagement ilonéo

2.POLITIQUE SOCIALE

2.1 Politique d'occupation et de peuplement des logements, insertion des publics défavorisés et prioritaires et parcours résidentiel

2.1.1 Favoriser la mixité sociale dans le parc

indicateur PS-1 : mixité des attributions (new)

2.1.2 Agir en faveur des publics défavorisés en facilitant l'accès et le maintien dans le logement de publics en difficulté et en fluidifiant les parcours résidentiels

Indicateur PS-2 : attributions aux ménages prioritaires (new), indicateur PP-5 : mutations internes et PP-5 complémentaire

Indicateur SR-1 : Nb des logements accessibles aux PMR (new)

2.1.3 Utilisation des droits des réservataires et mise en œuvre des conventions de réservation signées avec les préfets de département

2.1.4 Accompagnement des ménages en difficultés (prévention des expulsions et gestion des impayés notamment)

2.1.5 Parcours résidentiel (politique d'attribution, mutations internes, accompagnement des ménages lors de la vente HLM,...)

2.2 Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes

indicateurs PP-4 : mise en commercialisation, PP-4 complémentaire

2.3 Compléments à apporter et/ou bilan de la politique sociale de l'organisme

2.3.1 Coûts de gestion

Indicateur G1 (new) : coût de gestion par logement

2.3.2 Qualité de service 2021-2023

Partie II : Avenant à la convention d'utilité sociale 2021-2026

Période 2024-2026

1.POLITIQUE PATRIMONIALE 2024-2026

1.1 Politique patrimoniale et d'investissement

1.1.1 Plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif

1.1.2 Valorisation du patrimoine

Indicateurs PP-2 et PP-2 complémentaire : rénovation énergétique

PP-3 réhabilitations

1.1.3 Résorber la vacance dans les zones où elle est la plus marquée

1.2 Développement de l'offre nouvelle dans les secteurs les plus tendus

1.2.1 Une offre de logements locatifs diversifiée

1.2.2 Développement d'une offre en accession neuve

Indicateurs PP-ACC1 (new), et PS-ACC1(new)

1.2.3 Une production s'inscrivant dans les dynamiques nationales de revitalisation des centre villes, centre bourg et limitant la consommation foncière

indicateur PP-1 : offre nouvelle

1.3 Compléments et/ou bilan de la politique patrimoniale de l'organisme sur la période 2024-2026

1.3.1 Feuille de route Vivest

1.3.2 AMI 30 000 – période 2024-2026

1.3.3 ILONEO

2.POLITIQUE SOCIALE perspectives 2024-2026

2.1 Politique d'occupation et de peuplement des logements, insertion des publics défavorisés et prioritaires et parcours résidentiel

2.1.1 Favoriser la mixité sociale dans le parc

indicateur PS-1 : mixité des attributions (new)

2.1.2 Agir en faveur des publics défavorisés en facilitant l'accès et le maintien dans le logement de publics en difficulté et en fluidifiant les parcours résidentiels

indicateur PS-2 : attributions aux ménages prioritaires (new), Indicateur PP-5 : mutations Internes et PP-5 complémentaire

Indicateur SR-1 : Nb des logements accessibles aux PMR (new)

2.1.3 Utilisation des droits des réservataires et mise en œuvre des conventions de réservation signées avec les préfets de département

2.1.4 Accompagnement des ménages en difficultés (prévention des expulsions et gestion des impayés notamment)

2.1.5 Parcours résidentiel (politique d'attribution, mutations internes, accompagnement des ménages lors de la vente HLM,...)

2.2 Favoriser l'accès sociale à la propriété des ménages modestes

indicateurs PP-4 : mise en commercialisation, PP-4 complémentaire

2.3 Compléments à apporter et/ou bilan de la politique sociale de l'organisme

2.3.1 Coûts de gestion

Indicateur G1 (new): coût de gestion par logement

2.3.2 Qualité de service 2024-2026

2.3.3 Politique RSE

3. Contrôle, vie et évaluation de la convention

3.1 Rappel de la portée juridique de la convention d'origine faisant l'objet de l'évaluation

3.1.1 Textes juridiques

3.1.2 Départements et PPA associés

3.2 Validation Conseil d'Administration / Concertations / Actions menées

3.2.1 Délibérations prises par le conseil d'administration

3.2.2 Démarches d'association des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.2.3 Démarche de concertation locale

3.2.4 Actions auprès des services de l'Etat

3.3 Visas

Annexes (délibérations, éléments détaillés des états des lieux et engagements par indicateur, ...)

Contexte

Consécutivement à la fusion entre SLH et Logiest initialement prévue le 30 juin 2022 qui a été avancée au 30 juin 2021 (ratification du traité de fusion le 25 juin pour SLH et 30 juin pour Logiest lors des assemblées générales extraordinaires des deux entités), **il avait été convenu avec les services de l'Etat du dépôt d'une Convention d'Utilité Sociale "allégée" sur une durée de 6 ans déposée au plus tard en septembre 2021 pour une signature par le préfet de région au plus tard le 31 décembre 2021.**

Ainsi une CUS unique, commune aux deux organismes fusionnés a été déposée auprès des services de l'Etat (au préfet de département de la Moselle, siège social du nouvel organisme ainsi qu'à la DREAL, service en charge de la négociation de cette CUS et aux DDT 54 et 57, étroitement associées à cette négociation) en date **du 03/12/2021.**

Cette CUS cumule en priorité les éléments qui figuraient dans les projets de CUS de Logiest et SLH en reprenant leurs orientations stratégiques, leurs engagements ainsi que, notamment, leurs Indicateurs de patrimoine (PP1 à PP5) pour la première période triennale (années 2021, 2022 et 2023).

Dans le contexte de fusion évoqué, comme nous l'autorise la réglementation, Vivest s'est engagé à déposer un avenant à la CUS 2021 dans un délai de 3 ans maximum, sur la base d'un nouveau P.S.P. qui doit tenir compte de la stratégie de la nouvelle structure, et, à présent, de la stratégie de décarbonisation impulsée par le Groupe Action Logement.

Vivest a donc réalisé cette phase d'évaluation de la période 2021-2023 et d'élaboration de l'avenant traduisant la feuille de route 2024-2026 de sa CUS, à l'appui de son PSP actualisé en décembre 2023.

La CUS « allégée » d'origine est enrichie, et l'avenant porte sur la totalité des indicateurs réglementaires, à l'exception de ceux concernant les foyers, Vivest n'étant soumise à la CUS Foyers.

Objet, prise d'effet, durée, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial

0.1 Objet de la Convention d'Utilité Sociale

L'article **L. 445-1** du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 - 2027.

La Convention d'Utilité Sociale décline notamment la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale et la qualité du service rendu au locataire.

0.2 Durée de la Convention d'Utilité Sociale

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle a pris effet au 1^{er} juillet 2021 et fait l'objet d'une évaluation intermédiaire sur la période 2021-2023 et d'un avenant couvrant celle de 2024-2026.

0.3 Articulation avec les anciennes conventions

La Convention d'Utilité Sociale ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'APL par programme.

Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements figurant dans la Convention d'Utilité Sociale ou auxquels il n'a pas été dérogé demeurent applicables.

0.4 Le Plan Stratégique de Patrimoine

Conformément à la loi du 25 mars 2009, Vivest s'est doté d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) explicitant la nouvelle stratégie de l'organisme post-fusion des deux entités LogiEst et SLH.

Ce PSP a été actualisé en particulier en intégrant les enjeux de décarbonation et a été approuvé par son Conseil d'administration du 20 décembre 2023. Il sert de support à l'avenant de la CUS 2024 - 2026. Il a été transmis aux services de l'Etat en avril, au préalable du dépôt de la CUS fait en juillet 2024, pour signature avant le 31/12/2024 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024.

0.5 Patrimoine concerné par la présente convention

La présente convention porte sur 22 212 logements locatifs sociaux et 933 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la CUS (au 31 décembre 2023).

Entrent également dans le champ de la CUS les logements produits en accession. En revanche les logements-foyers et assimilés sont exclus, Vivest n'étant pas soumise à la production des indicateurs les concernant.

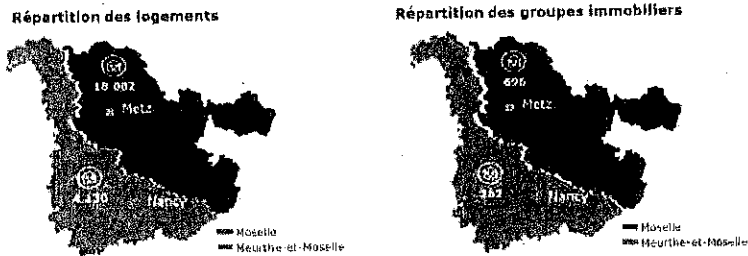
Partie I : Evaluation de la convention d'utilité sociale 2021-2026
Période 2021-2023

VIVEST au 31/12/2023

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

Un patrimoine réparti géographiquement sur 2 départements

- Une implantation sur 2 départements de la Région Grand Est avec une concentration principale sur le département de la Moselle (81% des logements) :



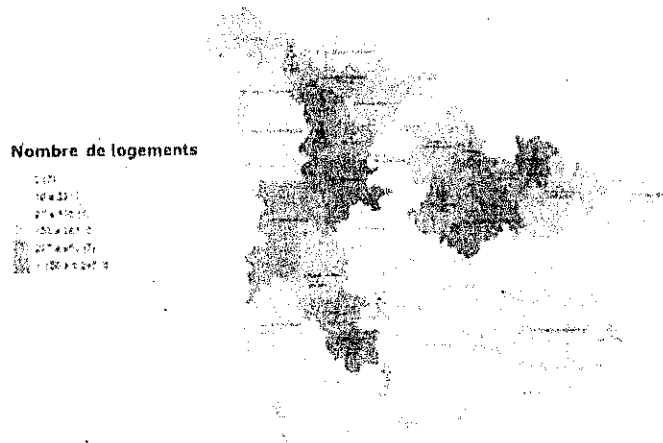
Répartition des logements par départements

Département	Nb de logements	% lgts	Nb de prog	% de prog
57 - MOSELLE	18 082	81%	696	73%
54 - MEURTHE ET MOSELLE	4 130	19%	262	27%
Total	22 212	100%	958	100%

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

Un patrimoine concentré majoritairement dans quelques EPCI

Répartition du patrimoine par EPCI



1.POLITIQUE PATRIMONIALE

Préambule

Lors de la fusion de SLH et de Logiest le 30 juin 2021, les deux organismes avaient chacun un Plan Stratégique Patrimonial (PSP) à jour. Le conseil d'administration de Vivest a acté la mise en œuvre d'un nouveau PSP pour faire converger les stratégies patrimoniales des PSP existants pour la période 2021/2023 puis formaliser de nouvelles orientations stratégiques et définir un plan d'action de la nouvelle entité sur la période 2024/2029.

Pour la première période (2021/2023) qui correspond à celle du bilan actuel, la convergence s'est établie sur la méthode suivante :

- Capitalisation sur les approches et méthodologies existantes,
- Harmonisation et convergence des approches différentes,
- Validation de la capacité financière de la structure fusionnée à assumer ce plan consolidé.

Le conseil d'administration du 14 octobre 2021 a validé la stratégie 2021/2023 portant sur deux axes :

- Parc existant : un plan d'action autour de 3 scénarios d'évolution
 - o La mise en œuvre du plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif
 - o Mise en valeur du patrimoine
 - o Les cessions
- Développement : être l'acteur de référence du développement d'une offre de logements diversifiée pour répondre à la pluralité de la demande
 - o Dans le cadre de ses champs de compétence : locatif, accession, logements thématiques (jeunes actifs, seniors, étudiants).
 - o Un engagement au service des collectivités locales
 - o Être à l'écoute des opportunités d'acquisition du patrimoine locatif

1.1 Politique patrimoniale et d'investissement

Un plan de rénovation ambitieux pour répondre aux enjeux environnementaux, mettre en valeur le patrimoine et résorber la vacance dans les zones où elle est la plus marquée

1.1.1 Plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif

La mise en œuvre du plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif (maintenance – gros entretien) pour garantir la pérennité et la sécurité du patrimoine, améliorer le cadre de vie et renforcer le confort des locataires

Le parc immobilier de Vivest a bénéficié d'un effort significatif d'entretien traduisant la volonté de Vivest de pérenniser et de conforter l'entretien technique et la sécurité du patrimoine tout en renforçant sa politique de qualité du service rendu aux locataires.

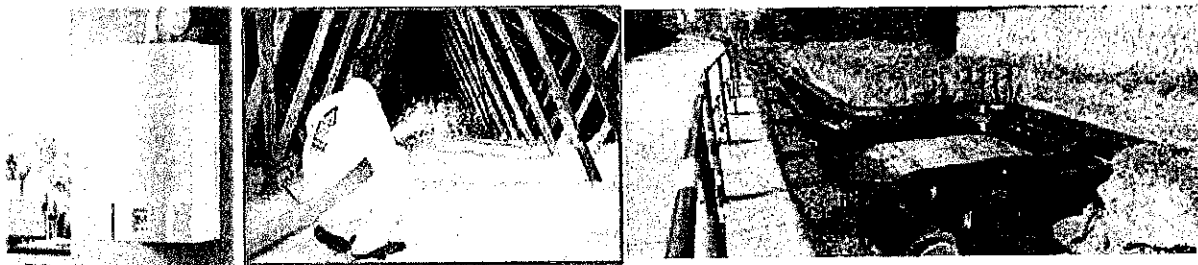
→ **40 M€ entre 2021 et 2023 (13.5M€ par an) sur le patrimoine dans le cadre du plan de maintenance et de gros entretien du patrimoine. Sur la période considérée, la politique d'entretien représente en moyenne 13 % des loyers.**

Les travaux d'amélioration du patrimoine (GRI) permettent le remplacement de composants selon les besoins identifiés sur le patrimoine.

→ Sur la période 2021 – 2023, l'enveloppe GRI s'élève à 18,5M€ soit plus de 6 M€ par an.

Au-delà des interventions « classiques » relevant du budget du GRI, Vivest a mis en place des enveloppes thématiques répondant aux enjeux de la période :

- Plan d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine



- o Campagne de remplacement de 3 000 chaudières individuelles, installation de 4 000 thermostats et d'isolation via la mobilisation du « Coup de pouce CEE » (3,8M€).
- o Plan de travaux d'amélioration des équipements de chauffage collectif
- Poursuite de l'adaptation du patrimoine :
 - o Finalisation de la première tranche d'adaptation des Etablissements Recevant du Public (ERP)
 - o Poursuite d'adaptation du patrimoine logement pour répondre à la demande des locataires en compléments des interventions ciblées lors des projets de réhabilitation
- Modernisation des réseaux (chauffage, eau froide, eaux pluviales) : 3,4M€
- Travaux de rétrocession de voirie
- Travaux spécifiques de mise en sécurité ou requalification de parkings souterrains

1.1.2 Valorisation du patrimoine

Sur 2021-2023, Vivest avait prévu un plan d'investissement global d'environ 100 millions d'euros dont 80 millions d'euros concernant la réhabilitation de 2 200 logements. L'objectif était d'éradiquer au 31 décembre 2023 les étiquettes F et G connues.

Une part significative des logements considérés comme des « passoires thermiques » a fait l'objet d'une démolition sur la période considérée : Hombourg-Haut, rue du Ruisseau (87 logements), Thionville Boucle Ravel (30 logements) ou sont désormais intégré au NPNRU pour démolition : Forbach Lepinseck (46 logements).

→ Les objectifs de réhabilitations des logements éneergivore (606 logements) ont été atteints à 80% sur l'ensemble de la société. Sur le département de la Moselle, ce taux atteint 82% et 75% sur la Meurthe-et-Moselle.

Les projets différés seront traités en 2024 car il a fallu tenir compte de délais supplémentaires rendus nécessaires par des opérations de relogement à finaliser avant l'engagement des travaux et des réajustements des diagnostics DPE liés aux évolutions des méthodes de calcul.

PP2 – Nombre de logements après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G par année

PP-1. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.													
Nombre et nom de département	Sous-commune	Références		Engagements enus le nombre				Cumul PP2 à fin 2022	Situation réelle au 31/12/2021	SPRAT099 révisé au 31/12/2022	Situation au réel 31/12/2023	Réal cumulé à fin 2023	Ecart réel à fin 2023 - CUMUL PP2
		Logements F, G dans le parc de logements au 31 décembre 2020	Logements F, G rénovés de 2019 à 2020, classe A, B, C, D ou E au 2020	DS amélioré (travaux en cours)	en 2021	en 2022	en 2023						
54-Meurthe-et-Moselle	TOTAL	199	NC	0	55	88	0	141	0	106	0	106	-35
	TOTAL	636	NC	283	51	110	9	465	69	46	268	383	-62
Total VVEST		837		283	109	206	9	606	69	152	268	489	-117

Sur la Meurthe et Moselle, les 35 logements d'écart correspondent à la rue Deglin à Nancy (26 logements) où les relogements préalables nécessaires ont été actés et sont en cours, ainsi que 2 petites acquisition-améliorations, de 4 logements à Frouard et 6 logements à Toul qui ont été traitées en 2020.

Sur la Moselle, on constate globalement un glissement de calendrier compensé partiellement par la réhabilitation de 172 logements sur Freyming Merlebach (contre 22 prévus) notamment sur le quartier Beerenberg.

PP2 complémentaire – Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP2 portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

PP-2 Complémentaire - Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Numéroté et nom du département	Référence	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année			Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques au 31 décembre 2020							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques Année 2023						
		2021	2022	2023	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
		Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'exercice 2020																
54-Meuse-et-Moselle	-	20	53	78	167	258	827	1 564	428	134	65	167	758	1053	1594	403	56	8
57-Moselle	-	686	304	654	220	2182	9360	3432	1880	436	202	220	2182	10578	3221	1147	7	0
Total Vivest		706	357	732	387	2 940	10 287	4 996	2 308	570	267	387	2 940	11 631	4 815	1 550	63	8

Situation réelle à fin 2021

54-Meuse-et-Moselle
57-Moselle
TOTAL

100	445	692	1329	333	128	53	125
254	925	8794	3500	2315	598	255	2064
354	1 444	9 486	4 829	2 648	726	308	

Situation réelle à fin 2022

54-Meuse-et-Moselle
57-Moselle
TOTAL

174	571	1159	1298	424	236	185	78
321	2016	8961	3771	1774	549	475	208
495	2 587	10 111	5 069	2 198	785	660	

Situation réelle à fin 2023

54-Meuse-et-Moselle
57-Moselle
TOTAL

156	633	1459	1248	357	125	72	74
309	1985	9521	3586	1647	374	195	464
465	2 624	10 980	4 834	2 004	499	268	

Ecart situation réelle à fin 2023 - indicateur PP2

54-Meuse-et-Moselle
57-Moselle
TOTAL

-11	-119	406	-345	-46	69	64	
89	-197	-1 057	365	500	367	196	
78	-316	-651	19	454	436	260	

Les colonnes DPE de 2020 comprennent uniquement les étiquettes DPE prenant en compte le volet énergétique. Les étiquettes 2023 comprennent les doubles valeurs : énergétique et émission de gaz à effet de serre. De ce fait, les valeurs comparées sont tout à fait différentes.

Un gros travail de mise à jour des DPE au logement a dû également être réalisé et n'a pu démarrer que postérieurement à la fusion de 2021.

Un grand nombre d'étiquettes a changé (dans les deux sens) suite à la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) intégrant notamment la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre. Pour assoir sa stratégie patrimoniale 2024-2030 et s'assurer de l'éradication des étiquettes F et G au 31/12/2024, Vivest a réalisé une simulation de son parc immobilier en intégrant les étiquettes connues nouvelle formule et en utilisant une méthode d'estimation de la nouvelle étiquette DPE pour le reste du parc.

Vivest avait proposé un changement d'au moins une lettre du DPE pour 1 795 logements sur la période 2021 et 2023.

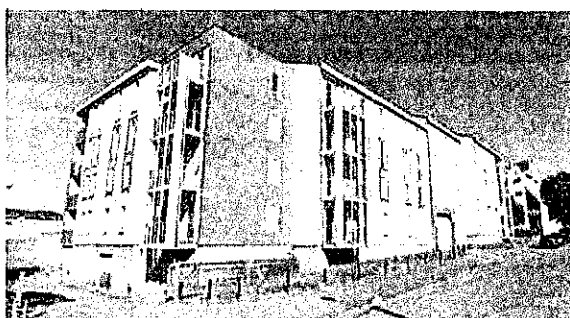
→ 1354 logements ont effectivement bénéficié de ces travaux soit 75% de l'objectif initial soit 451 réhabilitations thermiques annuelles sur la période.

Certains projets structurants à fort impact (par exemple, Place de l'Alma à Forbach 127 logements) ont été décalés pour permettre l'aboutissement d'un projet ambitieux notamment le passage au chauffage urbain.

Par ailleurs, des programmes ont également fait, en Moselle Est, l'objet d'arbitrage suite à l'étude inter-bailleurs sur l'ex bassin houiller de Lorraine copiloté par l'Etat et Arelor indiquant un nécessaire resserrement de l'offre notamment :

Ainsi, on note :

- 46 logements rue Lepinseck à Forbach en démolition NPNRU à la place de la réhabilitation initiale
- Une amplification des démolitions sur le quartier de Carrière-Wenheck à Saint-Avold : 40 logements rue de la Carrière et 57 logements rue du Vert Coteaux



4-6-8 Rue LEPINSECK à FORBACH – Démolition complémentaires de 46 logements collectifs

PP3 – Nombre de logements réhabilités appartenant à une opération de réhabilitation éligible au financement de la Caisse de Dépôts et Consignation

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, par le parc total de logements, à trois et six ans.												
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels en nombre			Cumul PP2 à fin 2023	Situation réelle au 31/12/2021 1	Situation réelle au 31/12/2022 2	Situation réelle au 31/12/2023 3	Réal cumulé à fin 2023	Ecart réel à fin 2023 - cumul PP2
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	2021	2022	2023						
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	4 144	NC	45	197	50	292	0	106	0	106	-186
57-Moselle	Ensemble du département	17 611	0	548	457	742	1 747	514	225	529	1 268	-479
	Total VIVEST	21 755		593	654	792	2 039	514	331	529	1 374	-665

L'analyse est comparable au PP2 complémentaire. Vivest avait proposé de réaliser 2039 réhabilitations éligible à la CDC entre 2021 et 2023.

1.1.3 Résorber la vacance dans les zones où elle est la plus marquée

Au 31 décembre 2023, la vacance du Territoire de Moselle Est représentait 63 % de la vacance commerciale totale et 78 % de la vacance structurelle (vacance de + de 3 mois) de Vivest. Dans le même temps, 50 % de la vacance technique volontaire se situe en Moselle Est. Ces résultats montrent une inadéquation et un déséquilibre entre l'offre et la demande notamment dans certaines communes présentant un chute démographique marquée.

Une étude prospective inter-bailleurs sur le positionnement de l'offre de logement social dans le bassin houllier (Moselle Est) et les besoins d'intervention patrimoniale, a été menée conjointement par les bailleurs sociaux, les quatre EPCI du Territoire Est Mosellan, l'ARELOR (association territoriale des bailleur HLM de Lorraine) et la DDT de la Moselle. Les arbitrages rendus suite à cette étude ont été intégrés à l'actualisation du Plan Stratégique Patrimonial de décembre 2023.

- Une étude approfondie concernant 8 programmes dont 2 en QPV totalisant 598 logements a été menée afin de juger de l'opportunité d'opérations de déconstruction totale et/ou partielle,
- La déconstruction de 3 programmes (2 à Saint-Avoid et 1 à Creutzwald) totalisant 68 logements, la démolition de 6 entrées sur un programme de Creutzwald entraînant la restructuration de 12 logements (taille réduite d'une pièce) ont été actés, ainsi que la démolition de 46 logements rue Lepinseck à Forbach.
- Par ailleurs, 9 programmes totalisant 414 logements ont été identifiés en vue d'un éventuel désengagement sur le long terme (post 2030).

La mise en œuvre des mesures de résorption de la vacance locative s'illustre par un NPNRU sur le territoire de la communauté d'agglomération de Forbach et sur celui de la communauté de communes de Freyming-Merlebach prévoyant la déconstruction de 404 logements représentant près de 80% des démolitions programmées par le PSP.

Parallèlement, Vivést, en tant que partenaire des collectivités de Moselle Est, poursuit ses investissements sur des projets ambitieux dans un but de rendre le parc plus attractif son offre de logement.

Le NPNRU prévoit ainsi en Moselle Est la réhabilitation de 426 logements (4 programmes) et la résidentialisation d'un programme de 44 logements, et une reconstitution d'offre de 79 logements sous forme de maisons ou d'une résidence destinée aux seniors.



*Le quartier du Beerenberg (Freyming-Merlebach) demain
166 logements réhabilités BBKA, 20 maisons construites et 113 démolitions*

1.2 Un développement important d'une offre de logements diversifiée répondant à la pluralité de la demande sur les différents territoires Mosellans et Meurthe-et-Mosellans.

1.2.1 Une offre de logements locatifs diversifiée

Le PSP 2021-2029 fixait comme objectif pour la période 2021-2023 l'obtention de 686 agréments annuels (189 pour la Meurthe et Moselle - 497 pour la Moselle).

Les territoires visés par le développement sont ceux qui présentent, au regard du diagnostic stratégique, une dynamique territoriale la plus forte. Il s'agit principalement du sillon lorrain (axe Nancy-Metz-Thionville) où une grande part des prévisions d'agréments concernait la métropole nancéienne et messine, les communautés d'agglomérations Portes de France -Thionville et du Val de Fensch et les communautés de communes du bassin de Pompey, Rives de Moselle et du Pays orne Moselle.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

Numéro et nom du département	Type d'ensemble (Nom de l'ensemble ou département ou EPC relatif par le prêt)	Quotient et Montants	Nombres : Indicateur PP-1 pour la période de 2019 à 2029	Engagements en nombre et montant, cumulés à 3 ans			Cumul 2019 à 2023	Écart (en) 2023 - PP1	
				De 2021 à 2023	De 2021 à 2023	De 2021 à 2023			
54 Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	PLA I	281	480	51	43	21	115	-65
		dont PLA I adaptés	0	0	0	0	0	0	0
		PLUS	334	377	65	85	30	180	-187
		PLS	18	15	0	0	3	3	-12
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
57 Moselle	Ensemble du département	PLA I	403	533	156	182	127	465	-68
		dont PLA I adaptés	0	75	0	0	0	0	-75
		PLUS	640	653	198	191	199	578	-75
		PLS	76	304	135	35	68	239	-65
		% hors QPV	93%	100%	100%	0%	0%	100%	100%
		% hors RU	93%	100%	100%	0%	0%	100%	100%
	Total VIVEST	PLA I	684	1013	207	225	148	580	-133
		dont PLA I adaptés	0	75					-75
		PLUS	974	1030	263	276	219	758	-272
		PLS	94	319	135	35	71	242	-77
		% hors QPV	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

→ Sur la période 2021-2023, Vivest a déposé 1 580 agréments dont 298 sur le département de Meurthe-et-Moselle

Les objectifs initiaux n'ont pas été tenus mais ils étaient clairement trop ambitieux, d'autant plus dans un contexte de fusion puis de crise économique, entraînant suite à la guerre ukrainienne une hausse important des coûts de construction qui couplée au relèvement du taux du Livret A entravent les capacités de production des acteurs du logement social.

Des modes de financement préservant l'accessibilité du parc immobilier au plus grand nombre

- Le financement PLUS reste le cœur de cible du développement locatif du patrimoine de VIVEST avec 48% de la production.
- La production de logements financés en PLA I représente globalement 37% de notre effort de construction. Il est à souligner les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs de production de

PLAIA (4% sur la période) en raison de la réticence de nombreuses communes concernant l'implantation de ce type d'habitat sur leur territoire.

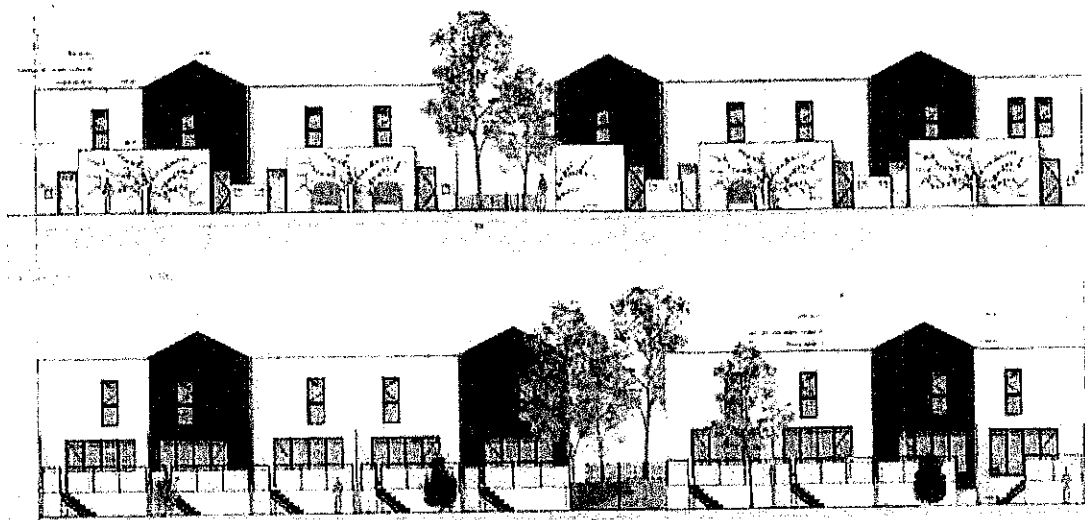
- Sur des opérations classiques dans les zones de marché les plus tendues, les programmes peuvent comprendre une petite partie de PLS. En complément, à la demande de nos partenaires VIVEST a réalisé des résidences confiées à des gestionnaires (séniors, étudiants, ...) dans lesquels la proportion de PLS est plus importante afin de permettre un accueil le plus large possible et assurer une mixité sociale. De ce fait, le taux de PLS sur la programmation totale atteint 15%.

100% des constructions respectent la norme NF Habitat Haute Qualité Environnementale.

Une part significative de production Acquisition-Amélioration a été réalisée, notamment sur Metz où les 2/3 de la reconstitution ANRU s'est faite sur des bâtis déjà existants qui ont été conventionnés.

1.2.2 Développement d'une offre en accession neuve

VIVEST développe une offre d'accession sociale à la propriété neuve sur de petites opérations en individuels ou collectifs. Le contexte de hausse des taux d'emprunt a contraint fortement l'activité de « promotion » Immobilière. VIVEST engage des ventes en VEFA et en PSLA dans les deux départements. Les étapes de pré-commercialisations ont nécessité un allongement considérable des délais de production.



Accession neuve Coteaux de la Seille – Façade projetée des pavillons

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.							
Région (format : XX - XXXXXX)	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2015 à l'année 2020	Réalizations				
			De 2021 à 2023				
			Indicateur PP-ACC-1	Nombre de logements agréés PSLA conventionnés en I.L.S.	Nombre de logements agréés PSLA, occupés ou non par un locataire-accédant	Nombre de transferts de propriété suite à la levée d'option au bénéfice de titulaires de contrats PSLA	
			%	Nombre entier	Nombre entier	Nombre entier	
Ensemble de la région	Grand Est		0,00%			32	21
Grand Est	54-Meurthe-et-Moselle		0,00%			11	2
Grand Est	57-Moselle		0,00%			21	19

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.												
Région (format : XX - XXXXXX)	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PS-ACC-1 pour la période de l'année 2015 à l'année 2020	Réalizations, par année, en %									
			2021			2022			2023			
			Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés	Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés	Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés	
			%	Nombre entier	Nombre entier	%	Nombre entier	Nombre entier	%	Nombre entier	Nombre entier	
Ensemble de la région	Grand Est		0,00%	44%	4	0	87%	4	7	50%	8	4
Grand Est	54-Meurthe-et-Moselle		0,00%	%	0	0	100%	2	2	%	0	0
Grand Est	57-Moselle		0,00%	44%	4	5	40%	2	6	50%	2	4

1.2.3 Une production s'inscrivant dans les dynamiques nationales de revitalisation des centre villes, centre bourg et limitant la consommation foncière

Vivest participe pleinement à la redynamisation des centres-villes et des petites villes. Cette participation s'illustre par son implication dans le dispositif Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et dans le fonds friches ou le nouveau fonds vert.

Action Cœur de Ville

Vivest dispose dans son plan de charge de 12 opérations « Action Cœur de Ville » dont 9 dans le cadre de la première programmation nationale (ACV1) et trois projets dans le cadre de la deuxième programmation (ACV2) pour un total de 253 logements (189 pour l'ACV1 et 71 projets ACV2).

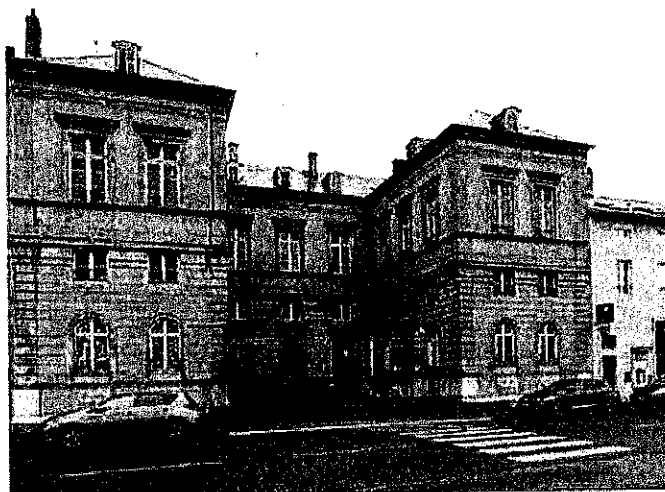
Une grande proportion des logements livrés ou à livrer sont des logements très sociaux (110 PLA1). Ces opérations sont principalement des opérations d'acquisitions amélioration (6) et de constructions neuves (5), une seule concerne une intervention en réhabilitation lourde.



Transformation des anciens bureaux France Telecom rue de Villars à Thionville

Actions Petites Villes de Demain

La participation de Vivest au dispositif « petites villes de demain » 2020-2026 s'articule autour de projets immobiliers (déconstructions - constructions – réhabilitations – acquisition-amélioration...) au sein de huit villes mosellanes dont trois situées en Moselle Est et de quatre villes Meurthe-et-Mosellanes (Neuves-Maisons- Briey – Jarny – Homécourt).



Transformation de l'ancienne salle des fêtes de Sierck-les-Bains

Dispositif fonds friches et nouveau fonds vert

Ce dispositif est un appel à projet de l'État dont l'enveloppe budgétaire est allouée à la reconversion des friches polluées et au recyclage foncier. Dans le cadre d'opérations de « recyclage foncier en région grand Est », Vivest est soutenue pour la construction de 8 programmes immobiliers (7 en Moselle et 1 en Meurthe-et-Moselle) correspondant à 243 logements et pour une opération d'aménagement à Thionville.

Nouveau Plan National de Renouveau Urbain (NPNRU)

L'inscription de Vivest dans la déclinaison locale des politiques nationales du logement se décline également un fort investissement dans le Nouveau Plan National de Renouveau Urbain.

Vivest intervient principalement sur les projets NPNRU mosellans dont un est d'intérêt national (quartier Metz-Borny).

Le NPNRU de Vivest prévoit un volet « démolition » très conséquent. En effet, dans le but de rendre plus attractif son patrimoine et de réduire la vacance locative, il est programmé la démolition au total de 562 logements dont 404 en Moselle-Est. A noter également, un volet important de réhabilitation et de résidentialisation sur l'Eurométropole de Metz se concentrant essentiellement sur le Cour du Languedoc, le boulevard d'Alsace à Metz-Borny et la résidentialisation de Metz Nord.

En complément de ces actions sur le bâti, Vivest a démarré un important plan de rénovation des extérieurs de ces résidences notamment dans le cadre du Nouveau Plan de Rénovation Urbaine (NPNRU).

La résidentialisation de 701 logements à Metz Nord a ainsi permis la plantation de 340 arbres et 5 000 plantes de massif, la mise en accessibilité des logements, la pose de 9 caméras de halls, la conteneurisation des ordures ménagères et la réalisation d'un ensemble d'œuvres street art.

La résidentialisation a reçu le prix spécial aménagement urbain de l'agence de l'Eau Rhin Meuse pour la gestion naturelle des eaux pluviales.



Inauguration de la résidentialisation de Metz Nord

1.3 Compléments à la politique patrimoniale de l'organisme

1.3.1 Participation au redressement des copropriétés dégradées

Le groupe Action Logement a pris l'engagement dans le Plan d'Investissement Volontaire de participer activement au redressement des copropriétés dégradées à travers le portage de 2 500 logements.

Ainsi Vivest est engagé depuis de nombreuses années dans le redressement de la copropriété Bernadette à Metz et la copropriété Jarville-sous-Bois à Jarville-la-Malgrange. Ces interventions se font sous forme de portage de lots de copropriétés.

Le portage facilite la réalisation, dans un délai maîtrisé, de travaux stratégiques pour la pérennité de l'immeuble, et son reclassement sur le marché immobilier en particulier les travaux liés aux économies d'énergie et de charges. Le dispositif de portage ciblé peut aussi assurer le cas échéant une garantie de sortie pour les ventes forcées qui se produiraient pendant la période de portage. Enfin, le portage ciblé permet de prévenir l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires non solvables dans la structure des copropriétaires, à un moment de dévalorisation immobilière des biens. La présence de Vivest facilite également le développement de pratiques vertueuses en matière d'exercice des responsabilités de chaque propriétaire.

Vivest s'est engagé dans le portage de maximum 13 lots sur la copropriété Bernadette qui en compte 94 et de maximum 15 lots dans la copropriété de Jarville-sous-Bois qui en compte 200.



Portage de 15 lots dans la copropriété Jarville-sous-Bois (200 lots)

Fort de leur collaboration datant de décembre 2018 sur le redressement de la copropriété Bernadette et des premiers résultats obtenus, Vivest s'est rapproché de l'Eurométropole de Metz pour lui présenter ses services sur le redressement d'autres copropriétés. Au regard de leurs difficultés, les copropriétés Christiane et Ecureuil ont été identifiées comme nécessitant des besoins de portage immobilier provisoire. Une convention a été signée entre l'Eurométropole de Metz et Vivest pour s'engager dans le portage supplémentaire de 15 lots sur Christiane (130 lots au total) et sur 10 lots sur Ecureuil (69 lots au total).



Intervention dans les copropriétés Bernadette (verte), Ecureuil (rouge) et Christiane (bleue)

1.3.2 Lancement de marque aménagement ilonéo

Avec sa marque **ilonéo**, créée en 2023, Vivest valorise son expertise en matière d'aménagement. L'ambition est d'accompagner les collectivités locales dans l'élaboration et le déploiement de leurs projets d'urbanisation à l'heure où elles doivent composer avec de multiples enjeux comme la transition écologique et le Zéro Artificialisation Net qui oblige aujourd'hui les villes à se reconstruire sur elles-mêmes et à se réinventer.



2.POLITIQUE SOCIALE

2.1 Politique d'occupation et de peuplement des logements, prise en compte et insertion des publics défavorisés (droit au logement et paupérisation de la population) et parcours résidentiel

2.1.1. Favoriser la mixité sociale dans le parc

Obligations de l'organisme en matière d'occupation et de peuplement des logements

PS-1 : mixité des attributions (new)

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Réels annuels en pourcentage		
		Oui/Non	2021 %	2022 %	2023 %
	Total Vivest		16%	14%	13%
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département		18%	14%	11%
57-Moselle	Ensemble du département		16%	14%	13%

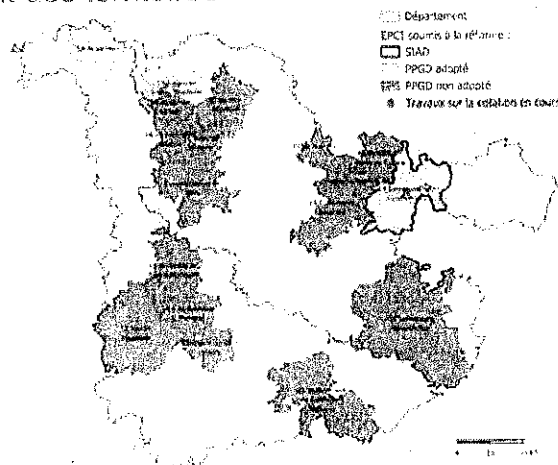
→ Réalisation de 2021 à 2023

Les pourcentages réels annuels d'attribution au profit des ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources au sein des EPCI ayant fixé des objectifs dans le cadre de la Convention d'Attribution Intercommunale (CIA) présente un écart significatif notamment dans les deux grandes métropoles.

Ces résultats s'expliquent notamment par l'inadéquation des offres de logements hors QPV avec les niveau de ressources des ménages qui présentent des taux d'effort trop importants. Par ailleurs l'effondrement du taux de rotation diminue une diversité d'offre de logements et limite les capacités d'actions de VIVEST.

Ces résultats montrent également une mise en œuvre de politiques locales favorisant la mixité dans et hors des quartiers prioritaires de la ville, disparate selon la structuration des EPCI.

Etat d'avancement des territoires



VIVEST et l'inter bailleur portée par l'Association régionale (ARELOR) participe à l'ensemble des travaux des CIL pour accompagner les partenaires institutionnels dans une vision opérationnelle des textes.

Le pourcentage d'attribution en faveur des ménages relevant du 1er quartile hors QPV reste l'objectif principal permettant d'éviter la paupérisation de ces territoires tout en assurant un équilibre de peuplement hors QPV.

2.1.2. Agir en faveur des publics défavorisés en facilitant l'accès et le maintien dans le logement de publics en difficulté et en fluidifiant les parcours résidentiels

PS-2 : attributions aux ménages prioritaires (new), indicateur PS-3 : relogements en urgence (new)

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires
 Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Réels annuels en pourcentage		
			2021	2022	2023
	Total Vivest		20%	16%	19%
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	% total	16%	9%	25%
		% hors QPV	94%	89%	98%
57-Moselle	Ensemble du département	% total	20%	17%	19%
		% hors QPV	59%	71%	61%

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Réels annuels en pourcentage		
			2021	2022	2023
	Total Vivest		2%	1%	1%
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	% total	3%	2%	3%
		% hors QPV	100%	100%	100%
57-Moselle	Ensemble du département	% total	2%	1%	1%
		% hors QPV	71%	71%	64%

→ Réalisation de 2021 à 2023 - PS-2/PS-3

La gestion du contingent préfectoral dans les 2 départements est relativement similaire. La connaissance et la labellisation des dossiers à travers le système de priorisation des logements (SYPLO)

embarqué dans les commissions techniques inter bailleurs (CTIB) départementales montrent une réelle efficacité.

Quelques différences sont à noter dans la labellisation des publics « P3 » et « P4 » entre les 2 départements.

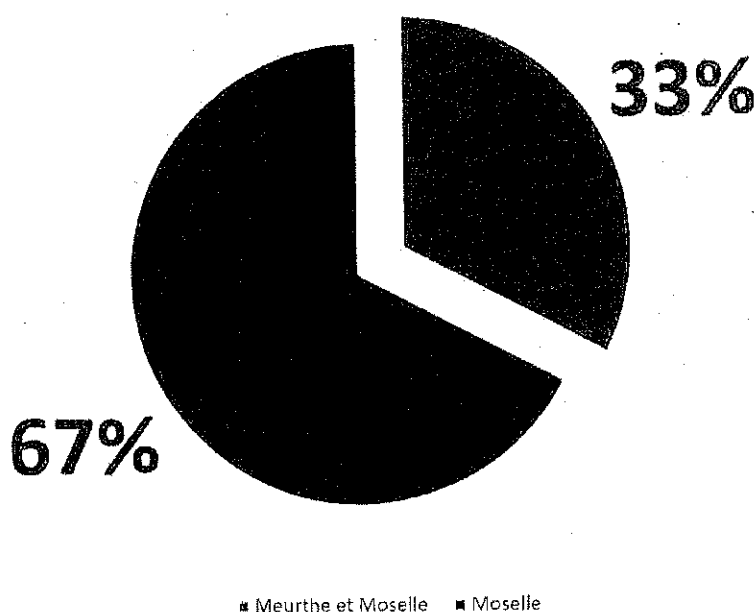
Principalement dans le département 54 les recours au Droit au Logement Opposable (DALO) reconnus prioritaires par la commission de médiation sont limités. Les organismes se répartissent les situations de ménages les plus éloignés de l'accès au logement, organisent les accompagnements vers et dans le logement et engagent les propositions de logement.

Cette organisation permet de maîtriser les objectifs d'attributions annuels chez VIVEST représentant du collège bailleur au sein de la CTIB en Moselle jusqu'en 2023 et en Meurthe et Moselle à compter de 2023.

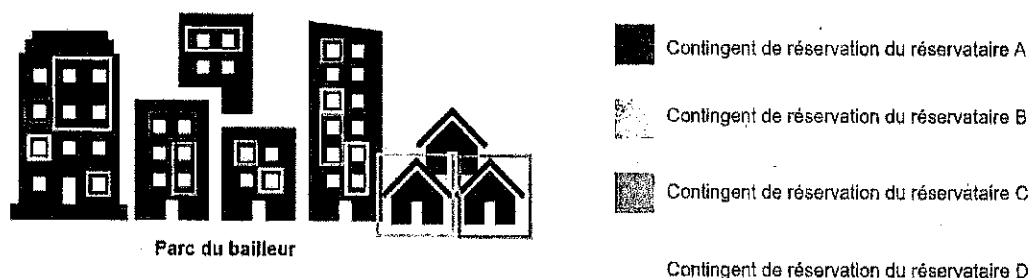
Le nombre d'attribution aux personnes prioritaires, dans les attributions de logement non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, dépend également du poids du patrimoine au sein de chaque EPCI et de la présence de périmètre Quartiers prioritaires de la Ville (QPV). Sur le périmètre des 2 Métropoles, VIVEST s'applique à atteindre l'objectifs de 25% d'attribution à destination de public relevant du contingent préfectoral, proportion représentative de l'effort en nombre d'attributions.

Le nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, est sur la période conforme aux attentes des services de l'Etat. VIVEST a engagé le relogement de ménages ayant présenté un recours DALO et orienté par la Commission de Médiation (COMED). A noter une pression plus importante des ménages reconnus prioritaires dans le département 57.

Part des ménages labellisés/départements



2.1.3 Utilisation des droits des réservataires et mise en œuvre des conventions de réservation signées avec les préfets de département



CONVENTIONS DE RESERVATION :

Conformément aux obligations réglementaires, les services de l'Etat doivent signer leur convention avant que la signature des conventions, avec chaque réservataire par département, puisse être engagée. L'association Régionale des Bailleurs Lorrains (ARELOR) pilote la démarche par la signature d'une convention cadre avec les DDETS 54 et 57 que VIVEST validera. La gestion déléguée des droits de réservation historique sur les départements 54 et 57 facilite les modalités d'affectation des droits par Bailleur en appliquant les calculs de flux similaires à ce qui était engagé avant la réforme.

En tant que filiale du Groupe Action Logement, VIVEST a engagé un travail préalable avec les services d'Action Logement Services (ALS) Grand Est. La complexité, fruit des fusions entre collecteurs pour ALS et de 3 fusions d'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) pour VIVEST, a demandé d'aboutir à une volumétrie partagée de droits de suite et de droits uniques.

Cette étape primordiale a permis de valider la signature une Convention d'inventaire et de conversion des droits le 9 août 2023. Elle fixe l'état du stock de droit unique au 31 décembre 2021 à consommer dans le cadre des flux d'attribution annuels. **(pi la comptabilisation atteint 9287 droits – clause de confidentialité dans le contrat).**

Action Logement Services opte pour une gestion directe de leurs droits et embarque un outil de gestion de la demande de logement des salariés relevant de la PEEC, AL'IN.

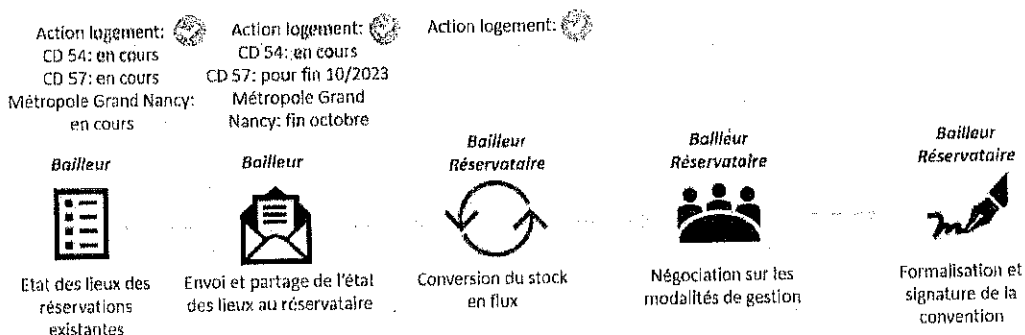
Avec les collectivités territoriales, l'enjeu est d'engager un cadre conventionnel commun à l'ensemble des bailleurs du territoire. L'ARELOR intervient également pour figer une convention martyre que chaque bailleur propose à ses réservataires, principalement garants des emprunts contractés lors de la construction de nouveaux programmes immobiliers.

Un état des lieux permet de figer sur l'historique de droit le taux final d'attribution au bénéfice de chaque réservataire ;

- D'une part les conseils départementaux déploient une politique différente notamment dans le cadre de gestion des droits (déléguée dans le 54, directe dans le 57) mais qui vise à une présentation des conventions en commission permanente début 2024.

- D'autre part et pour les EPCI et Commune, une première étape vise à transmettre ces travaux d'état des lieux à l'ensemble des EPCI (2 métropoles) pour engager la simulation de calcul de l'assiette et in fine de droits de réservations. Ce maillon important définit également une éventuelle délégation de droits de réservation aux communes et permet de préparer le cadre conventionnel.

Où en est VIVEST aujourd'hui?



- ✓ Conventions de Réservation Etat signées dans les 2 départements
- ✓ Convention de Réservation ALS en cours

→ VIVEST a activé les flux numériques entre les systèmes informatiques pour automatiser l'affectation des logements auprès d'ALS.

→ CONVENTION EPCI en cours

→ Signature d'une convention-cadre ARELOR / Métropole du Grand Nancy (MGN)

La convention inclura une clause de revoyure, précise les modalités de gestion directe par MGN qui délèguera aux communes et le décompte des droits pour atteinte de l'objectif sur la base des logements proposés (et non des baux signés)

→ Engagement de groupe de travail avec l'Eurométropole de METZ

→ Avancement très disparate dans les autres EPCI soumis à la réforme.



2.1.4 Accompagnement des ménages en difficultés (prévention des expulsions et gestion des impayés notamment)

Vivest privilégie l'accompagnement des locataires en difficultés et recourt au maximum aux aides possibles. Les expulsions ne doivent intervenir qu'en dernier recours.

→ **Accompagner les plus FRAGILES**

Bilan social 2023 :

- **503 évaluations sociales réalisées dans le cadre de l'accès au logement,**
 - 387 en faveur des publics reconnus prioritaires, dont 11 DALO (+36/N-1)
 - 47 en faveur des personnes victimes de violence
 - 28 en faveur des séniors

- **340 demandes de dépôt de garantie sollicitées auprès du FSL (+168/N-1) et 104 fiches bailleurs**

- **267 interventions sociales réalisées au bénéfice des clients Vivest dont :**
 - 115 accompagnements réalisés dans le cadre des impayés
 - 32 accompagnements dans le cadre des troubles d'occupation sévères et 28 troubles de voisinage
 - 46 accompagnements dans le cadre d'une demande de mutation
 - 96 accompagnements séniors (39 dans le cadre de l'impayé, 27 pour mutation et 8 suite à une demande d'adaptation)
 - Suivi du dispositif « Un abri pour la vie, » destiné à la mise à l'abri des femmes victimes de violence

- **Une Commission dédiée aux plus fragiles : la Commission d'Action Sociale (CAS)**
En 2023 : la CAS s'est réunie 11 fois, et 28 dossiers ont été examinés :
 - 9 troubles de voisinage / 5 troubles d'occupation
 - 5 transferts de bail suite à décès / 3 demandes de glissement de bail / 5 demandes de mutation
 - 1 impayé (en procédure sénior)

- **Des aides financières spécifiques pour 177 ménages :**
 - **La Commission d'Aide Solidaire Exceptionnelle VIVEST (CASEV)**
En 2023 : la CASEV s'est réunie 4 fois et a examiné 19 dossiers pour lesquels VIVEST a accordé 20 101€ sous forme d'effacement des dettes.

 - **Les conventions SOLI'AL : une aide financière de 345 555€ dont 210 370€ sur fonds propres VIVEST et 135 185€ brut versés par Soli'Al**
 - **L'Aide Sur Quittance (ASQ) :** enveloppe de 26 400€ dont 25 800€ alloués au profit de 26 clients locataires. Un avenant signé en cours d'année pour mise à disposition d'une nouvelle enveloppe de 20 700€.
 - **L'Aide Energie (AE) :** enveloppe de 274 133€, dont 79 200€ alloués en 2023 au profit de 132 clients locataires (par le Pôle Social et le Pôle Recouvrement)

2.1.5 Parcours résidentiel (politique d'attribution, mutations internes, accompagnement des ménages lors de la vente HLM, ...)

PP-5 : mutations internes et PP-5 complémentaire

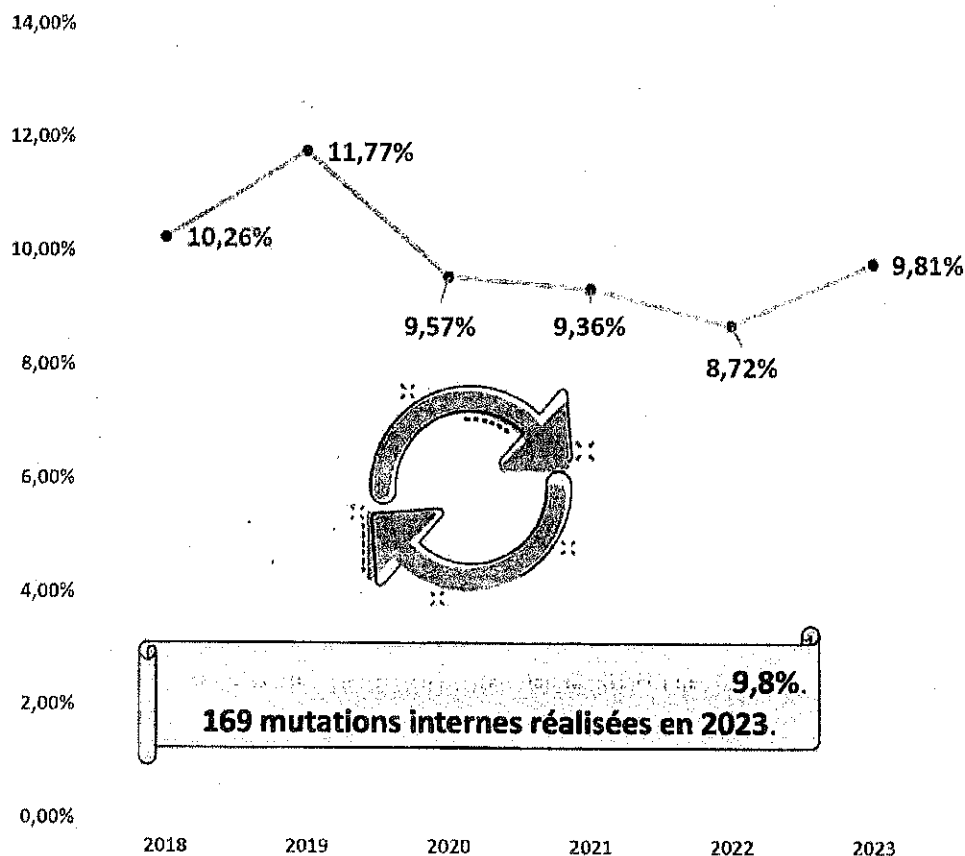
PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.											
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence :		Engagements annuels en %			Situation réelle en %				
		Mutations de locataires du parc social de 2010 à 2020, parmi le nombre total d'attributions		2021	2022	2023	Données au 31/12/2021	Données au 31/12/2022	Données au 31/12/2023	Ecart réel à fin 2021-2023 - PP5	
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	371	25%	30%	30%	30%	31%	32%	28%	1%	
57-Moselle	Ensemble du département	1 280	29%	30%	30%	30%	28%	28%	25%	-9%	
	Total Vivest	1 651		30%	30%	30%	28%	29%	25%	-8%	

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.			
	Prévision en nombre, par année		
	2021	2022	2023
Prévision du nombre de mutations internes	230	230	230
	situation réelle 2021	situation réelle 2022	situation réelle 2023
	175	204	169
Ecart réel - PP5	-55	-26	-61

→ Réalisation de 2021 à 2023 - PP-5/PP-5 Complémentaire

Globalement les objectifs de mutations internes au parc social sont atteints. On note toutefois, un ralentissement des attributions dans le cadre des mutations internes au parc social en parallèle de la baisse constatée du taux de rotation.

S'agissant du taux de mutation interne au bénéfice des locataires du parc Vivest, les résultats sur la période sont en un peu en retrait par rapport à l'objectif avec un taux à fin 2023 qui se stabilise à 9,8%.



VIVEST mène une politique active en faveur de la mobilité résidentielle au sein de son patrimoine et adapte ses pratiques pour répondre de manière transparente à l'évolution des situations familiales pour une meilleure adéquation entre la solution logement proposée et les besoins de la clientèle. Véritables enjeux en matière de qualité de service, la mobilité au sein du parc permet de déployer une démarche de fidélisation des clients en proposant des parcours résidentiels positifs, adaptés à leurs besoins tout en favorisant l'accès à la propriété et en fluidifiant l'offre pour s'adapter au besoin des territoires.

1.1 Objectif

Dans le cadre des engagements de la Convention d'Utilité sociale 2021-2027, VIVEST s'est fixé l'objectif de consacrer **30% de ses attributions** au bénéfice des demandeurs issus du parc social ; 15 % de ses attributions annuelles aux ménages déjà clients de son parc immobilier dont 5 % concernent les mutations à son initiative (démolitions, ventes, ...).

Pour favoriser le parcours résidentiel, VIVEST réserve 10 % des logements de ses programmes neufs à ses clients internes dans le cadre des mutations en priorisant les attributions notamment des biens et leurs donne la priorité dans l'attribution de biens pavillonnaires dans son parc dans la mesure des contingents grevant le parc. Cette ambition permet d'offrir une offre adaptée et moderne aux Clients prioritaires (Handicap/Vieillesse, sur ou sous occupation, rapprochement domicile-travail).

Ces objectifs sont soutenus par la production de logements neufs ambitieuse au rythme de 550 agréments annuels, favorisant une production diversifiée allant du Logement sénior avec des équipements et des services adaptés, au Logement destiné aux Jeunes actifs (article 109 de la loi ELAN) en passant par le logement familial dans une optique de mixité et d'équilibres sociaux sur les territoires.

2. Nos enjeux stratégiques

Notre stratégie « Trajectoire Client VIVEST » rédigée et diffusée au sein de VIVEST, permet d'afficher l'ambition et les objectifs pour que la mobilité résidentielle soit l'affaire de tous. Elle structure notre démarche autour de process, d'indicateurs d'activité et de résultat permettant d'évaluer périodiquement notre action. Elle embarque le plan d'actions pour :

- Mieux prendre en compte les besoins des locataires en place et dupliquer les réussites au sein de nos équipes.

VIVEST cible son action dès 2023 dans les Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). L'analyse de l'occupation sociale montre une taille de ménage plus importante que la moyenne. Le traitement des situations de suroccupation en QPV devient une action phare de notre démarche et répond aux enjeux de fidélisation, de mixité et de fluidification de l'offre.

- Améliorer le traitement des situations et notamment celle des personnes, âgées ou en situation de handicap en lien avec la mention vieillissement
- Fluidifier l'offre de logement et favoriser l'accès au logement
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser les bonnes pratiques au travers des échanges sur la base d'expérimentation innovantes



Avec Vivest, habiter en Moselle & Meurthe-et-Moselle

Vivest®
Espace de développement

SR-1 : Nb des logements accessibles aux PMR (new)

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.								
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Réels annuels en pourcentage					
			2021		2022		2023	
			En nombre	%	En nombre	%	En nombre	%
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	% total	759	18%	763	19%	762	18%
57-Moselle	Ensemble du département	% total	4870	27%	4538	25%	4459	25%
			5629	25%	5301	24%	5221	24%
		Sur un parc total	21984		22183		22212	
		dont 54	4145		4116		4130	
		dont 57	17839		18067		18082	

24% du parc Vivest est accessible, avec une proportion un peu supérieure en Moselle (25%) et un peu moindre en Meurthe et Moselle (18%).

Dans un contexte de vieillissement de la population, de précarité et de manque de places dans des structures spécialisées, Vivest développe des services et équipements afin de permettre à ses clients en perte d'autonomie ou en situation de handicap de se maintenir à domicile. La labellisation Quali'HLM mention spéciale accompagnement au vieillissement obtenue par Vivest atteste de son engagement et de sa volonté sur le long terme.

En 2021, VIVEST a procédé à l'adaptation de 218 logements (+ 187 adaptations dites « mineures ») sur son parc afin de permettre à ses clients seniors ou en situation de handicap de vivre sereinement dans leurs logements, voire d'accéder à un logement accessible et adapté. En 2022, le pôle solidarité a procédé à l'adaptation de 92 logements à la demande de ses clients, et 131 adaptations ou équipements mis en place et réalisés en 2023.

La faible évolution statistique vient du fait de la rotation du patrimoine (démolitions et ventes) et d'une base patrimoniale qui reste à alimenter, consécutivement aux fusions de 2018 et 2021.

2.2 Favoriser l'accès sociale à la propriété des ménages modestes

PP-4 : mise en commercialisation et PP-4 complémentaire

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.						
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence :		Engagements en % de logements en commercialisation	Situation réelle en % de logements en commercialisation	Ecart réel à fin 2023 - PP4
		Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020, parmi le parc total				
				De 2021 à 2023	De 2021 à 2023	De 2021 à 2023
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	266	6,42%	0,00%	7,47%	7,47%
57-Moselle	Ensemble du département	954	5,42%	1,33%	5,69%	4,35%
	Total VIVEST	1 220			4,48%	4,48%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4, pour les départements où le préfet signataire de la convention d'utilité sociale a demandé des engagements relatifs à l'indicateur : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de 2018 à 2020	Prévisions en nombre et % de logements vendus		Situation réelle au 31/12/2021	Situation réelle au 31/12/2022	Situation réelle au 31/12/2023	Total réel à fin 2023	Écart relatif réel à fin 2023 - PPA Camp.
			De 2021 à 2023	De 2021 à 2026					
54-Meurthe-et-Moselle	Nombre entier	55	95	Non demandé	25	65	20	110	15
	% de vente à des locataires du parc social	45%	90%	Non demandé	92%	9%	45%	21%	-25%
57-Moselle	Nombre entier	312	410	Non demandé	100	120	203	423	13
	% de vente à des locataires du parc social	47%	90%	Non demandé	88%	38%	39%	26%	-24%
TOTAL VIVEST		367	505		125	185	223	533	28

➔ Réalisation de 2021 à 2023 - PP-4/PP-4 Complémentaire

Au 31/12/2023, le stock autorisé à la vente est de 1 356 logements :

- 312 sur la Meurthe et Moselle
- 1040 sur la Moselle

La progression du parc cessible est constante, permettant à la fois une accession à caractère social pour beaucoup de ménages qui n'ont pas accès au parc privé, mais également un apport de fonds propres nécessaires pour le développement d'une offre nouvelle et les réhabilitations thermiques ambitieuses.

L'augmentation des charges financières liée principalement à la hausse du taux du livret A et au poids de la réduction loyer solidarité (RLS) dans un contexte d'inflation des coûts de la construction oblige VIVEST à dégager des fonds propres par des produits exceptionnels. La vente de patrimoine constitue donc un axe impératif pour reconstituer cette capacité à investir dans une offre nouvelle adaptée à la demande dans nos territoires.

Le nombre de logements mis en commercialisation entre 2021 et 2023 a connu une progression raisonnable vouée à équilibrer une diversification d'offre par ces produits d'accession dans l'ensemble des territoires. A travers cette politique de vente Vivest souhaite :

- Diversifier l'offre d'Habitat dans des quartiers à vocation sociale
- Accompagner le parcours résidentiel des locataires du parc social

Vivest a vendu 533 logements en 3 ans, 110 en Meurthe et Moselle et 423 en Moselle. La vente à des locataires du parc social représente 21 % en Meurthe et Moselle sur la période, et 26 % sur la Moselle.

Pour consolider sa stratégie de vente et tenir les objectifs de son PSP, VIVEST accompagné par l'Opérateur National de Vente du groupe Action Logement (ONV) mène également une stratégie de vente en bloc de programmes à travers une convention de partenariat triennale.

La vente de ces programmes à l'ONV, inscrit dans notre plan de vente, se décline ainsi :

- Sur le périmètre 54, en 2022, vente d'un programme de 40 logements rue des Frères VOIRINS à NANCY.
- Sur le périmètre 57, de 2021 à 2023, 157 logements ont été vendus, répartis comme suit :
 - GUENANGE - 28 logements
 - FREYMING-MERLEBACH - 24 logements
 - FLORANGE - 16 logements
 - CREUTZWALD 35 - 16 logements
 - TERVILLE - 54 logements

Ces Ventes en bloc comptabilisées dans le total des ventes réalisées diminuent mécaniquement le taux de logements vendus aux acquéreurs issus du parc social.

En moyenne, VIVEST consacre annuellement environ 40 % de ses ventes à destination de locataires du parc social dans les 2 départements, hors vente en bloc.

2.3 Compléments à apporter et/ou bilan de la politique social de l'organisme

2.3.1 Indicateur G1 : coût de gestion par logement

G1. Coût de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année					
Référence: Coûts de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21 en euros			2021	2022	2023
Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	Au cours de l'année 2020			
997,00 €	962,00 €	1 013,00 €	1 004,00 €	1 077,00 €	1 043,00 €

Vivest s'inscrit pleinement dans une trajectoire de baisse des coûts de fonctionnement, dont l'objectif de réduction est collectif à l'ensemble des filiales Action Logement.

Cette démarche reste soumise aux aléas conjoncturels, ainsi on peut noter l'impact de la flambée des prix constatée généralement en 2022 sur le ratio annuel. Néanmoins, on constate dès 2023 une diminution significative du ratio, preuve de la volonté et de la maîtrise des coûts de l'organisme.

2.3.2 Qualité de service 2021-2023

Au travers le renouvellement de sa labélisation Quali'FLM®, obtenu en juin 2022, Vivest s'est engagé durablement dans une démarche d'amélioration continue de qualité de service ayant pour objectif de développer la satisfaction client et de renforcer ses relations avec ses partenaires locaux.

Cette volonté est animée par l'ensemble des collaborateurs et plus particulièrement par les équipes de proximité qui s'engagent au quotidien pour proposer un logement et un cadre de vie de qualité répondant aux besoins et au parcours résidentiel de nos clients.

Vivest a déployé auprès de ses locataires différents services qui offrent souplesse, conseil et réactivité.

Un centre de relations clients, permettant de répondre aux demandes téléphoniques dans les meilleures conditions via un numéro unique, pour le traitement de l'ensemble des appels (numéro Cristal non surtaxé).

- ✓ 89 205 appels reçus par le CRC sur les lignes clients et astreinte
- ✓ 84 % de QS annuelle (taux de décroché)

Cet accueil téléphonique optimal via une plateforme répond aux appels de nos locataires, partenaires, collectivités locales, demandeurs de logement, etc.

Pour les situations nécessitant une intervention d'urgence et en dehors des heures d'ouverture de la plateforme d'accueil, Vivest met à la disposition de ses locataires un numéro d'appel spécifique, non

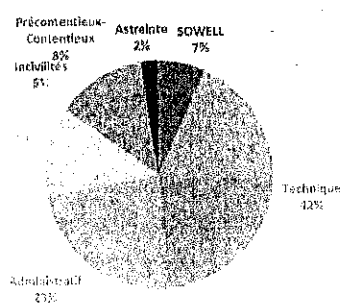
surtaxé, accessible toute l'année 24h/24 assurant ainsi une continuité du service en dehors des heures d'ouverture.

Un logiciel spécifique de gestion des réclamations (GRC) a été mis en œuvre afin de centraliser et d'enregistrer les sollicitations de nos clients formulées par téléphone, par écrit, ou orale et ainsi d'optimiser la transmission et le traitement de ces demandes.

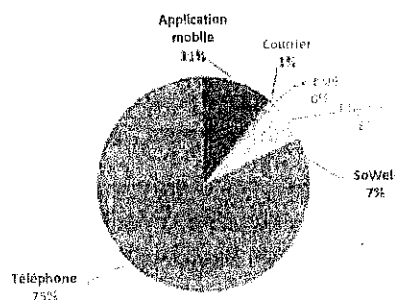
Cet outil permet une meilleure traçabilité des demandes clients et un reporting destiné à piloter la gestion des réclamations. Des interactions avec certains prestataires sous contrat sont également réalisées afin d'améliorer leurs délais d'intervention.

70 631 demandes clients saisies dans E-DEAL en 2023

DEMANDES 2023 : REPARTITION PAR TYPE



DEMANDES 2023 : REPARTITION PAR CANAL



Des contrats multiservicés ont été généralisés sur l'ensemble du parc grâce à la signature de nouveaux accords collectifs avec les associations de locataires. Il s'agit de faire réaliser, par un même prestataire, toutes les interventions techniques pouvant s'avérer nécessaires dans un logement. Pour les interventions d'ordre locatif, une partie du coût de la prestation est réglée par le client, sous forme de redevance mensuelle.

L'objectif est d'apporter une meilleure réponse à la réclamation technique à l'intérieur du logement.

De plus, des marchés à bons de commande ont été mis à disposition des agences afin de faciliter la réalisation des travaux dans les logements vacants.

Vivest garantit le confort et la sécurité de ses logements par la réalisation systématique avant toute remise en location de diagnostics immobiliers repensés, d'un label hygiène (nettoyage des logements par un prestataire) et d'un label électrique (conformité attestée par CONSUEL, travaux de remise en état et relamping LED).

En outre, tous les équipements des logements (VMC, chauffage, robinetterie...) disposent de contrats d'entretien spécifiques.

Afin de garantir la qualité des prestations mises en place par les prestataires externes, Vivest évalue régulièrement ses fournisseurs qui se sont engagés à respecter un niveau élevé de qualité de service au travers la signature d'une convention de service.

Satisfaction 2023 des prestataires multiservices

Satisfaction 2023 des prestataires de chauffage individuel

Des outils digitaux comme l'application mobile Vivest & moi ou l'extranet client MON COMPTE sur le site vivest.fr sont également mis à la disposition des locataires afin de pouvoir entrer en contact avec Vivest à tout moment de la journée.

Ils permettent notamment le règlement des loyers en ligne, la consultation du solde et de l'avis d'échéance, la visualisation de la consommation d'eau ou encore d'être informé des travaux en cours dans sa résidence ou d'obtenir une quittance de loyer...

Le déploiement de ces différents canaux de communication permet à Vivest d'être encore plus proche et accessible de ses différents publics et développe une relation privilégiée avec sa clientèle.

Afin de **mesurer la satisfaction client**, deux enquêtes téléphoniques sont réalisées à destination des nouveaux entrants et des locataires en place :

- Les « nouveaux entrants » sont enquêtés systématiquement deux mois après leur entrée dans les lieux pour le parc ancien ou quatre mois pour les logements neufs. En 2023, 87.3 % des nouveaux entrants sont très satisfaits ou satisfaits de Vivest.
- L'enquête « locataires en place » est réalisée annuellement auprès d'un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée correspondant à 10 % de notre parc. En 2023, 73 % des clients sont très satisfaits ou satisfaits de Vivest.

Les questions sont essentiellement axées sur des mesures de satisfaction globale en termes d'expérience client (qualité de l'accompagnement, qualité du quartier, qualité du logement, qualité de la prise en charge des sollicitations techniques ou administratives, qualité des prestations réalisées par les partenaires de Vivest...).

Les questions posées permettent d'identifier et de quantifier les sources principales d'insatisfaction et de déployer ensuite les plans d'actions et mesures correctives nécessaires.

En 2023, Vivest est le 1er bailleur social à l'échelon national à décrocher **les deux mentions spéciales du Label Quali'FLM®** qui valorisent les actions d'accompagnement des locataires tout au long de leur parcours résidentiel, mais également dans la prise en charge du vieillissement.

Par ces mentions, VIVEST s'engage à :

- Améliorer l'accessibilité et adapter le patrimoine aux personnes en situation de vieillissement ou de handicap

En effet, accompagner nos clients en situation de handicap ou de vieillissement et leur offrir un réel appui est essentiel pour faciliter le maintien dans leur logement.

Chaque année Vivest procède à l'adaptation de plus de 150 logements sur le parc existant en réponse à des demandes exprimées par ses clients, en lien avec le technicien référent de l'agence, les conseillères sociales et les chargées de développement et d'accompagnement social.

Vivest développe une démarche pro active en adaptant de façon systématique les logements répondant au référentiel « Adaptation », et en ce sens, renforce le partenariat avec l'ANGDM, l'APF, les Caisses de Retraite et l'Association Fondation Bompard afin d'identifier les passerelles entre nos structures permettant de répondre au mieux au handicap et au maintien à domicile.

Afin de proposer aux équipes et aux Collectivités une vision plus claire de l'offre de logements adaptés, les logements accessibles sont identifiés sur la base informatique mettant ainsi en adéquation les besoins avec l'offre disponible.

- Faciliter la mobilité et accompagner le parcours résidentiel

Chaque année, près de 500 ménages sont rencontrés pour faire le point sur leur situation et leur proposer le bien le plus adapté afin de faciliter leur parcours de vie et l'accès au logement.

De même, les nombreuses actions menées en partenariat avec les associations de terrain, démontrent la capacité de Vivest à être précurseur et à s'engager dans des sujets d'actualité qui touchent nos publics.

Tous nos engagements sont affichés dans notre nouvelle **Charte qualité de service** diffusée en juin 2023 et remise à tous nos nouveaux locataires. Construite autour de 3 axes stratégiques et déclinés en 11 engagements afin de piloter nos ambitions de qualité de service affichées dans notre Politique Qualité tout en s'inscrivant dans la démarche d'Action Logement et des engagements socles du groupe :

je dis oui

À LA QUALITÉ DE VIE !



Charte qualité de service

VOTRE SATISFACTION : NOTRE PRIORITÉ

Vous proposez un logement et un cadre de vie de qualité. Vous êtes à l'écoute de vos locataires tout au long de leur parcours résidentiel et leur faites vivre leurs moments de vie. Nous prenons en compte vos besoins et vous accompagnons au sein d'un logement Vivest.

Votre satisfaction est notre priorité. L'humain et la confiance sont les bases de la relation que nous nouons avec vous. Grâce à la expertise de nos équipes, vous bénéficiez d'avis et de conseils professionnels et de conseils adaptés.

Et pour vous proposer une expérience client exceptionnelle, nous effectuons régulièrement vos avis et nous nous engageons à améliorer au mieux vos attentes.

Avec Vivest, habiter en Moselle & Meurthe-et-Moselle

Vivest®
Groupe Action Logement

- Simplifier et fluidifier le parcours client
 - ✓ Des services accessibles 7j/7 et 24h/24
 - ✓ Des moyens de communication diversifiés
 - ✓ Une prise en charge performante des demandes
 - ✓ Un dispositif d'écoute
- Garantir la qualité des logements
 - ✓ Lors de l'entrée dans les lieux
 - ✓ Assurer un bon entretien et la sécurité des logements
 - ✓ Veiller au confort des résidences et au cadre de vie
- Accompagner nos locataires à chaque étape de leur parcours résidentiel
 - ✓ Accompagner la mobilité
 - ✓ Prendre en compte les situations nécessitant l'adaptation du logement
 - ✓ Prévenir et anticiper les difficultés financières
 - ✓ Faciliter l'accès à la propriété

En résumé, Vivest dispose aujourd'hui d'un système qualité organisé autour :

- ✓ D'une charte d'engagements qualité en phase avec le socle d'engagements développés par l'ensemble des filiales immobilières d'Action Logement,
- ✓ D'une documentation qualité composée de procédures et de documents associés revus,
- ✓ des indicateurs de performance interne permettant de s'assurer du respect des engagements pris dans la Charte qualité de services,
- ✓ D'un tableau de bord qualité mesurant les engagements de la charte qualité de service
- ✓ D'un COPIL stratégique qualité trimestriel qui permet d'identifier et de suivre les actions d'amélioration continue

quali
hlm

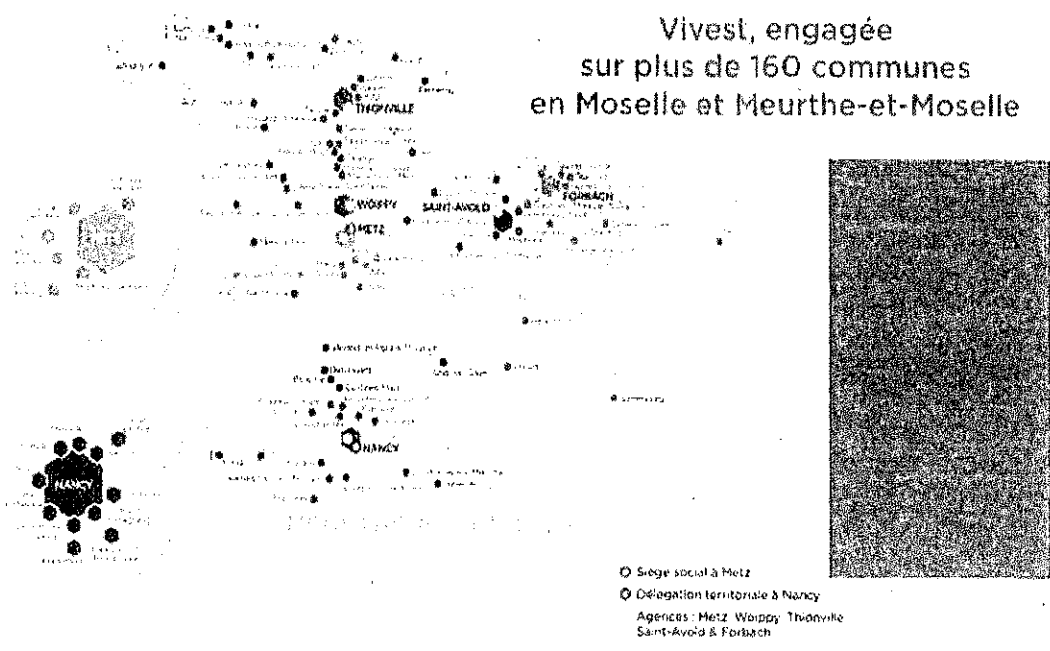
La qualité de service
en actions et en preuves

Partie II : Avenant à la convention d'utilité sociale 2021-2026
Période 2024-2026

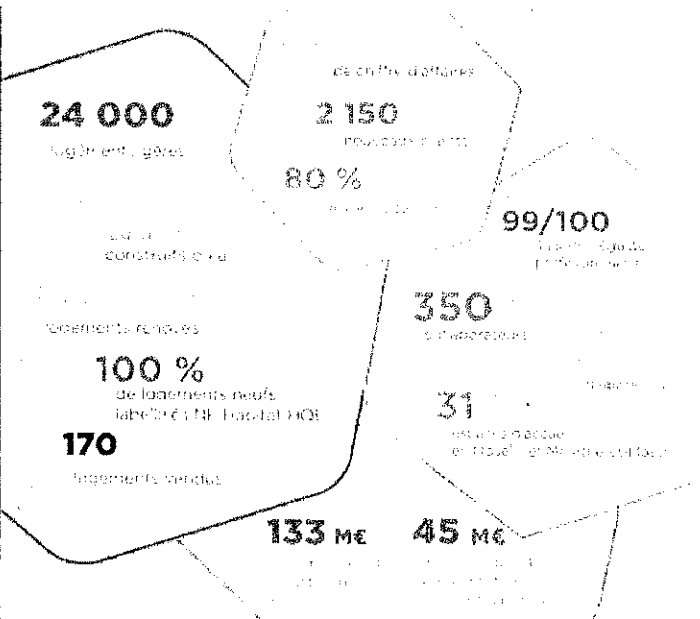
1.POLITIQUE PATRIMONIALE 2024-2026

Point d'étape au 31/12/2023

Vivest, engagée sur plus de 160 communes en Moselle et Meurthe-et-Moselle



Chiffres Clés



1.1 Politique patrimoniale et d'investissement

La politique patrimoniale 2024-2026 repose sur le Plan Stratégique de Patrimoine de Vivest qui a été actualisé en 2023, pour la période 2024/2030. L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine voté en décembre 2023 intègre des objectifs ambitieux à la fois sur l'amélioration de la performance thermique mais également pour répondre aux enjeux de décarbonation du parc. Il prend également en compte les conclusions de l'étude inter bailleur sur l'ex bassin houiller de Lorraine, tout en poursuivant la dynamique de développement d'une offre de logements variée et adaptée pour tous.

1.1.1 Plan d'entretien et d'amélioration du patrimoine locatif

Les volumes d'investissement à 7 ans (2024-2030) sur le parc existant, déclinés à l'échelle des ensembles immobiliers, font ressortir un coût global d'investissement de 250 M€ (contre 120 M€ pour le précédent PSP portant sur la période 2024-2029).

Au total, il est envisagé d'engager environ 111 M€ entre 2024 et 2030 (15,9 M€ par an, soit 48 M€ sur la période 2024-2026) sur le patrimoine dans le cadre du plan de maintenance et de gros entretien du patrimoine.

Les budgets d'amélioration annuels de GRI permettent par ailleurs la mise en place d'interventions de remplacement de composants selon les besoins identifiés sur le patrimoine.

A l'échelle de la société Vivest, cette enveloppe s'élève à environ 27,8 M€ entre 2024 et 2030, soit près de 3,9 M€ par an, et 11,9 M€ sur la période 2024-2026.

Au-delà des interventions « classiques » relevant du budget GRI, Vivest a souhaité identifier des enveloppes thématiques pour répondre à des enjeux structurants :

- La poursuite de l'adaptation du patrimoine : dans le cadre d'actions diffuses, en complément des interventions ciblées lors des projets de réhabilitation
- La modernisation des réseaux (chauffage, eau froide, eaux pluviales)
- La modernisation des installations électriques, notamment dans la perspective du déploiement des Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques (IRVE)
- La prévention des risques liés à l'amiante par des actions de retrait ciblées
- Les travaux d'amélioration du patrimoine en copropriété
- Les travaux de rétrocession de voirie
- Les travaux spécifiques de mise en sécurité ou requalification de parkings souterrains
- Les travaux de remplacement des éclairages des parties communes au profit d'éclairage LED dans le cadre du plan de sobriété.

Par ailleurs, Vivest souhaite s'engager dans une démarche ambitieuse de résidentialisation de plusieurs résidences à l'occasion des travaux d'améliorations prévus sur la période, ces actions s'accompagnant ponctuellement d'une amélioration significative de l'accessibilité avec la création d'ascenseurs.

Le coût total du plan de résidentialisation a été estimé à environ 3,6 M€ sur la période 2024-2026 et permettra d'intervenir sur environ 690 logements, dont 500 en Moselle et 190 en Meurthe et Moselle.

1.1.2 Valorisation du patrimoine

indicateurs PP-2 et PP-2 complémentaire : rénovation énergétique et PP-3 réhabilitations

La **décarbonation** est au cœur du PSP de Vivest et de la stratégie du Groupe Action Logement, qui l'inscrit dans la feuille de route de ses filiales.



Fin 2022, Action Logement a dévoilé ses 20 engagements pour les économies d'énergie et la décarbonation.

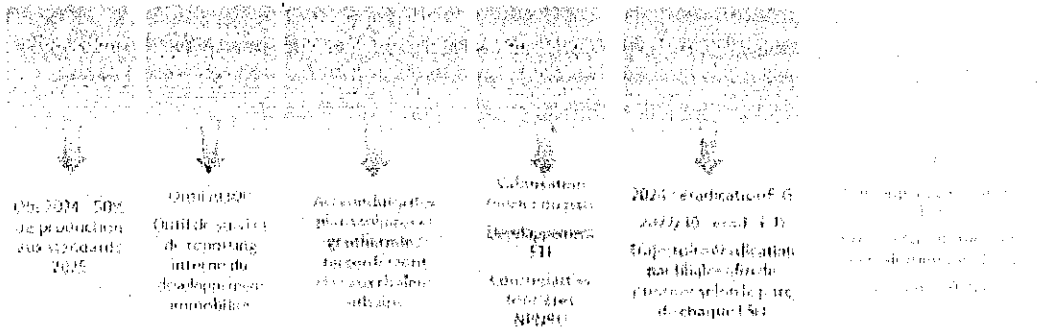
Feuilles de Route 2024 ALG > ALI

Axe 1. Décarbonation parc existant et production nouvelle

Production neuve soutenue qualitative et innovante

Réhabiliter et décarboner le parc existant

Promouvoir l'accès pour assurer le modèle économique

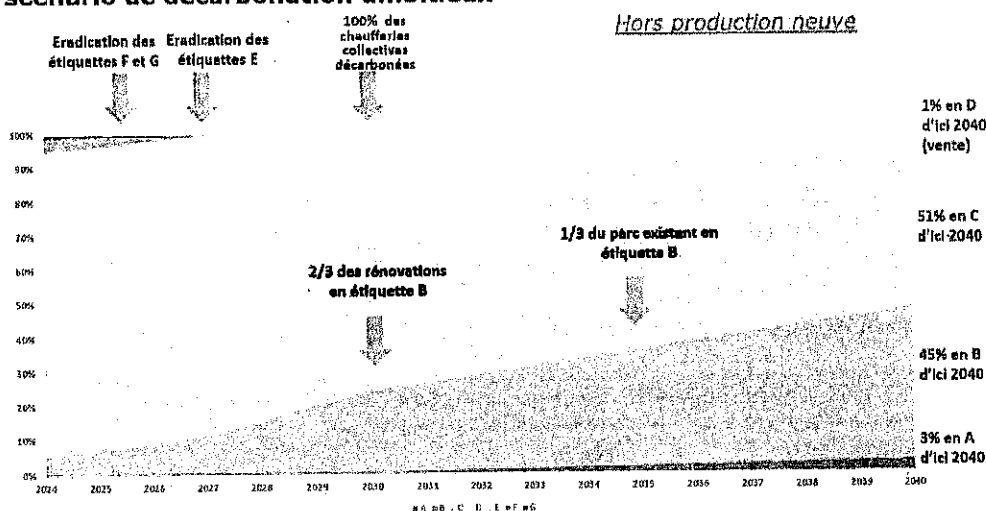


Le Groupe Action Logement s'est fixé pour objectif de tendre vers la réduction de 55 % les émissions de gaz à effets de serre d'ici à 2030 et la neutralité carbone en 2040. Aussi, Vivest s'est engagé dans ce cadre dans l'élaboration de son plan d'économie d'énergie et de décarbonation. L'actualisation du PSP en décembre 2023 a été réalisée pour notamment intégrer ces nouveaux axes de projet.

Les efforts importants qui seront consentis sur la période 2024/2030 répondent notamment à la volonté de décarbonation:

- La décarbonation des chaufferies gaz collectives d'ici à fin 2030,
- La volonté d'éradiquer les étiquettes énergétiques F et G du patrimoine en 2024 et E en 2027 (OS lancés).
- Intégration d'avances de phases dans sa production neuve
- Objectif de 33 % de production nouvelle dans des ensembles immobiliers existants : acquisition-amélioration ou transformation d'usage

Un scénario de décarbonation ambitieux



- 6 % du patrimoine (y compris foyers) est considéré comme énergivore (étiquettes F et G) avec une éradication prévue pour 2024.
- 10 % du patrimoine est actuellement situé dans des ensembles immobiliers dont la note DPE est classée E avec une éradication prévue pour 2027.

Dynamique de rénovation thermique et réhabilitation du parc

Indicateurs PP-2 et PP-2 complémentaire : rénovation énergétique

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.											
Numéro et nom du département (format : XX-XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)							Engagements annuels en nombre			
		Cumul objectif PP2 à fin 2023	Situation réelle au 31/12/2021	Situation réelle au 31/12/2022	Situation au réelle au 31/12/2023	Réel cumulé à fin 2023	Ecart réel à fin 2023 - cumul PP2	2024	2025	2026	Cumul PP2 à fin 2026
54-Meurthe-et-Moselle	Total	141	0	106	0	106	-35	361	0	0	361
57-Moselle	TOTAL	465	69	46	268	383	-82	461	0	0	461
	Total WIVEST	606	69	152	268	489	-117	822	0	0	822

Le lancement des OS des logements avec des DPE FG restant encore à traiter à fin 2023 sera fait en 2024 pour la totalité.

Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des			Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques Année 2026							Patrimoine au 31/12/23
2024	2025	2026	A	B	C	D	E	F	G	
348	129	180	156	639	1 742	1 473	89	31	0	4 130
288	394	190	309	2 119	10 211	3 848	1 495	100	0	18 082
636	523	370	465	2 758	11 953	5 321	1 584	131	0	22 212

A l'horizon 2026, il est prévu que la totalité des logements énergivores soit traitée et les étiquettes F et G éradiquées, ceci à l'exception des logements en copropriété où l'intervention est plus complexe car nécessite l'adhésion de l'ensemble des copropriétaires.

Pour le patrimoine en copropriété et en étiquette E, F et G, Vivest se positionnera en tant que copropriétaire proactif et mettra en avant sa relation avec les syndicats pour faire voter les travaux et atteindre à minima l'étiquette D.

Indicateur PP-3 : logements réhabilités éligibles prêt CDC

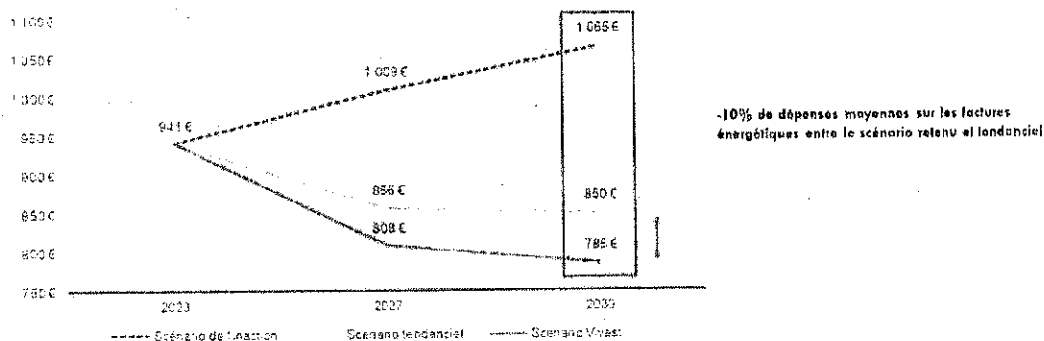
PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références	Engagements annuels en			Engagements annuels en nombre			
	Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Cumul PP2 à fin 2023	Réel cumulé à fin 2023	Ecart réel à fin 2023 - cumul PP2	2024	2025	2026	Cumul PP2 à fin 2026
54-Meurthe-et-Moselle	4 144	292	106	-186	348	129	180	657
57-Moselle	17 611	1 747	1 268	-479	288	394	190	872
	21 755	2 039	1 374	-665	636	523	370	1 529

L'objectif inscrit au PSP est l'atteinte du BBC rénovation (ou à minima BBC compatible sur l'enveloppe) sur 33 % des rénovations, ce qui donne autour de 700 actes de rénovation sur l'enveloppe par an, soit plus 400 changements de vecteurs énergétiques par an en moyenne.

Proportionnellement à l'ensemble du parc, une forte action de réhabilitation est engagée sur celui de Meurthe et Moselle, concentrée à 75 % sur la Métropole du Grand Nancy. En Moselle, 76% des réhabilitations concerne deux territoires, l'Eurométropole de Metz pour 56 % et Forbach Porte de France pour 20 % des actions.

LE SCÉNARIO « BAS CARBONE » ASSURE UNE MEILLEURE PROTECTION DES LOCATAIRES FACE À L'AUGMENTATION DES COÛTS DE L'ÉNERGIE



Évolution des factures énergétiques moyennes (en euros) selon le rythme actuel de rénovation pour le scénario retenu.

Hypothèse : augmentation des coûts de l'énergie de 3%/a constants

La stratégie de logements bas carbone permet de solvabiliser nos locataires en allégeant significativement le coût de leurs dépenses énergétiques.

1.1.3 Résorber la vacance dans les zones où elle est la plus marquée

Un des réponses à la vacance structurelle, constatée en particulier en Moselle Est, est de contracter l'offre par des démolitions de programmes.

Au PSP, 14 projets de démolition, représentant 384 logements ont été identifiés sur la période. Ils sont essentiellement situés en Moselle Est afin de poursuivre la stratégie d'adaptation du patrimoine.

Les résidences concernées par des démolitions sèches sont les suivantes :

QPV	Adresse	Commune	IND / COL	Types d'action	Années OS	Nb de logts
non	7-8 résidence Monbom	Hombourg-Haut	COL	Démolition	2024	60
non	38 passage des Pollus	Saint-Avold	COL	Démolition - reconstruction	2024	3
oui	4-6-8 rue Lepinsek / Résidence Mannet	Forbach	COL	Démolition NPNRU	2026	46
oui	1&3 rue de Savoie : Cite Maroc 3e Tranche	Creutzwald	COL	Démolition partielle	2029	15
oui	30 à 42 - 46 à 52 et 56 rue de la Carrière - 44 et 54 résidence Vert coteau	Saint-Avold	COL	Démolition partielle	2025 2027	18 39
oui	67-69-71-73 rue de la Carriere	Saint-Avold	COL	Démolition	2 024	40
oui	1-2 rue des Lievres / 1-2 Impasse des Abeilles / Beerenberg 1-2 Abeilles 1-2	Freyming-Merlebach	COL	Démolition NPNRU	2 024	33
oui	1-2-4 rue de Grenoble Beerenberg	Freyming-Merlebach	COL	Démolition NPNRU	2024	18
oui	5-6-7-10 rue des Lièvres 1-2 Impasse des Cigales Beerenberg	Freyming-Merlebach	COL	Démolition NPNRU	2024	62
						334

Le coût des démolitions est estimé à 6,4 M€ sur ce périmètre.

Les autres projets, portant sur 50 logements au total, sont des démolitions-reconstruction situées en Meurthe et Moselle, à l'exception d'un logement démoli à Rombas.

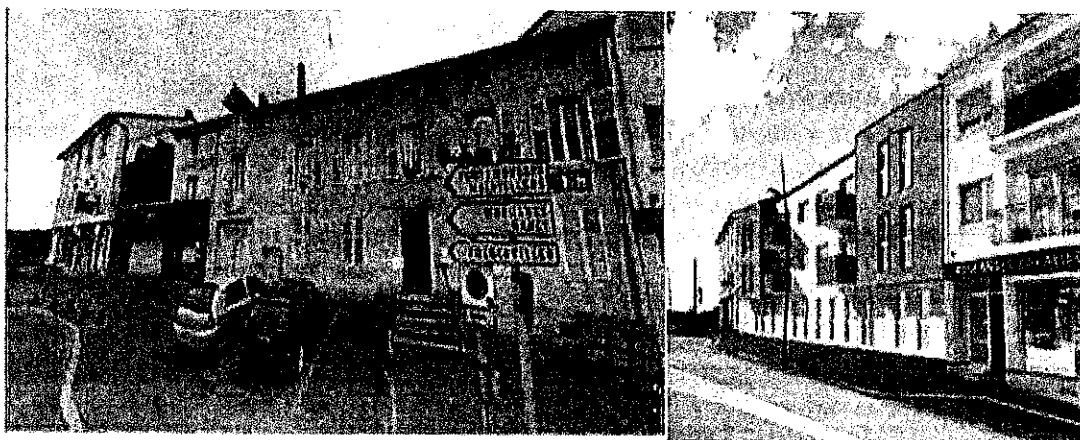
1.2 Développement de l'offre nouvelle dans les secteurs les plus tendus

1.2.1 Une offre de logements locatifs diversifiée

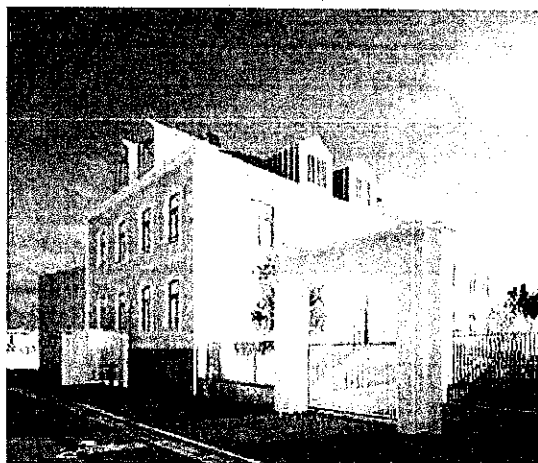
La stratégie de développement de l'offre nouvelle est axée sur une **offre nouvelle qualitative**, d'ores et déjà orientée elle aussi vers des logements **bas carbone**, tout en **priviliégiant l'ancrage territorial déjà existant**.

Cette stratégie est commune à Action Logement Immobilier et à ses filiales.

Le PSP entériné en décembre 2023 retient le scénario d'une production de 400/450 logements par an, en anticipation des paliers RE2020, avec une part toujours plus forte d'acquisition-amélioration (objectif atteinte de 33% d'acquisition amélioration à 2030).



Reconversion de l'ancienne friche de la graineterie à Faulquemont



Reconversion de l'ancien commissariat de Saint-Avoid

1.2.2 Développement d'une offre en accession neuve

Politique Accession

Indicateur PP-ACC1 : % logements agréés et PS-ACC1 : % contrats signés

- PSLA

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.								
Région entière ou numéro et nom du département	Réalizations				Engagements			
	De 2021 à 2023				De 2024 à 2026			
	Indicateur PP-ACC-1	Nombre de logements agréés PSLA conventionnés en LLS	Nombre de logements agréés PLSA, occupés ou non par un locataire-accédants	Nombre de transferts de propriété suite à la levée d'option au bénéfice de titulaires de contrats PSLA	Indicateur PP-ACC-1	Nombre de logements agréés PSLA conventionnés en LLS	Nombre de logements agréés PLSA, occupés ou non par un locataire-accédants	Nombre de transferts de propriété suite à la levée d'option au bénéfice de titulaires de contrats PSLA
	%	Nombre entier	Nombre entier	Nombre entier	%	Nombre entier	Nombre entier	Nombre entier
Grand Est	0,00%	0	32	21	7,46%	5	67	49
54-Meurthe-et-Moselle	0,00%	0	11	2	71,43%	5	7	7
57-Moselle	0,00%	0	21	19	0,00%	0	60	42

VIVEST poursuit le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété neuve, orientée sur de petites opérations en individuels ou collectifs.

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.									
Région entière ou numéro et nom du département	Engagements, par année, en %								
	2024			2025			2026		
	Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés	Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés	Indicateur PS-ACC-1	Nombre de contrats signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS	Nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés
	%	Nombre entier	Nombre entier	%	Nombre entier	Nombre entier	%	Nombre entier	Nombre entier
Grand Est	60%	12	20	60%	16	25	67%	10	15
54-Meurthe-et-Moselle	-	0	0	-	0	0	-	0	0
57-Moselle	60%	12	20	60%	15	25	67%	10	15

Le stock d'engagements conservé dans une période inopportune pour engager de nouvelles opérations sur le marché est reporté sur la période 2024 à 2026. L'échec de commercialisation a entraîné la bascule de 9 logements PSLA en PLS sur le département de la Meurthe-et-Moselle en 2024.

Le Groupe Action logement soutien et accompagne les ménages modestes dans le cadre d'un conseil en financement mettant en exergue le Prêt Accession qui permet de diminuer la charge d'emprunt des ménages.

- **OFS-BRS**

Vivest s'est inscrit dans le dispositif de la loi ELAN qui a ouvert la faculté de se voir agréer Organisme de Foncier Solidaire, et ainsi conclure des Baux Réels et Solitaires dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété

Les projets sont en cours de réflexion et pour le moment orientés sur les territoires de Thionville et du Grand Nancy.

Participation de Vivest à l'OFS du Sillon Lorrain

Vivest a d'ores et déjà souscrit au capital social de l'OFS du Sillon Lorrain au côté des autres membres fondateurs.

L'objectif de l'OFS est de répondre à la dynamique démographique très forte autour des pôles urbains Metz-Thionville et la demande vers l'accession sociale qui augmente mais qui est freinée par la spéculation de plus en plus forte sur le foncier, due notamment à la proximité avec le Luxembourg. Une diversification de l'offre de logements grâce au BRS proposera une meilleure orientation pour tous vers l'accession sociale.

Participation de Vivest au futur Office Foncier Solidaire Nancy Couronne

Par courrier du 11 avril 2024, Bertrand KLING, vice-président de la métropole du Grand Nancy en charge du développement urbain, a proposé à Vivest de participer à la création d'un OFS destiné à favoriser les parcours d'accession aidée à la propriété sur le Grand Nancy et les communes constituant sa première couronne.

Le Conseil d'Administration de Vivest a donné son accord pour que Vivest participe au capital social de cette nouvelle entité. A travers de sa participation au futur OFS Nancy Couronne, Vivest démontre son souhait d'être un acteur important de l'accession abordable sur ce territoire.

L'OFS est en cours de création, en attente de son agrément.

1.2.3 Une production s'inscrivant dans les dynamiques nationales de revitalisation des centres villes, centre bourg et limitant la consommation foncière

indicateur PP-1 : offre nouvelle

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégués, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.							
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 ans	Cumul réel à fin 2023	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 ans	Total par Territoire 2024-2026
				De 2021 à 2023		De 2024 à 2026	
54-Meurthe-et-Moselle	Ensemble du département	PLAI	281	180	115	130	407
		dont PLA I adaptés	0	0	1	8	
		PLUS	334	377	180	259	
		PLS	18	15	3	18	
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%	
		% hors RU	100%	100%	100%	100%	
57-Moselle	Ensemble du département	PLAI	403	533	465	240	590
		dont PLA I adaptés	0	75	0	9	
		PLUS	640	653	578	326	
		PLS	76	304	239	24	
		% hors QPV	93%	100%	100%	100%	
		% hors RU	93%	100%	100%	100%	
Total VIVEST		PLAI	684	713	580	370	997
		dont PLA I adaptés	0	75		17	
		PLUS	974	1 030	758	585	
		PLS	94	319	242	42	
		% hors QPV	96%	100%	100%		
		% hors RU	96%	100%	100%	100%	

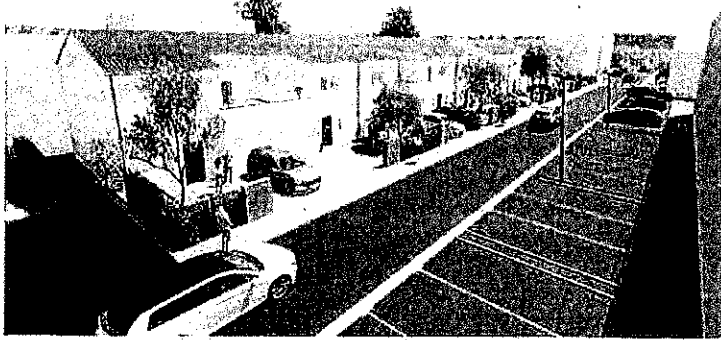
Le développement s'inscrit dans le cadre des orientations suivantes :

- Assurer un développement maîtrisé sur des territoires ayant des besoins en logements identifiés
- Proposer des produits variés et des loyers abordables pour répondre à la pluralité de la demande
- S'engager auprès des collectivités sur des projets structurants pour les territoires (NPNRU, Action Cœur de Ville, Petites villes de demain, ...)

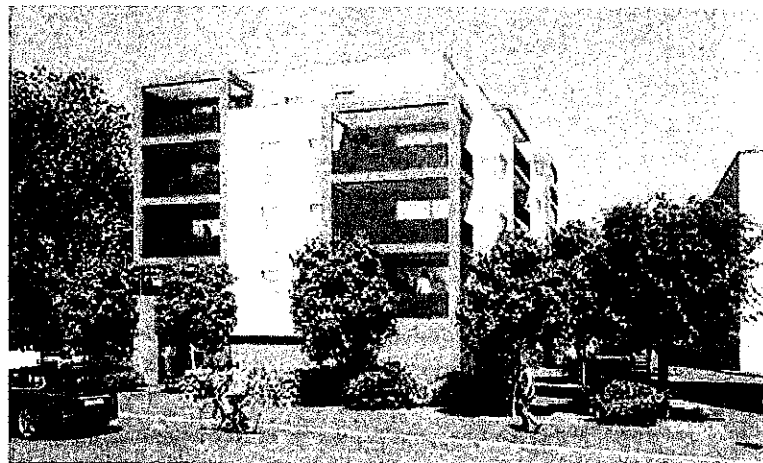
La conduite d'ateliers territoriaux avec l'ensemble des collectivités, personnes publics associées a permis de redimensionner la ventilation territoriale des objectifs de production nouvelle en cohérence avec les objectifs des PLU et PLUI actualisés.

L'objectif cible à horizon 2026 se répartit dorénavant (en volume) à 41 % sur le département de Meurthe-et-Moselle, pour accompagner en particulier le plan d'urgence de production de logements sociaux déployer en 2024 par la Métropole du Grand Nancy et 59 % sur le département de la Moselle.

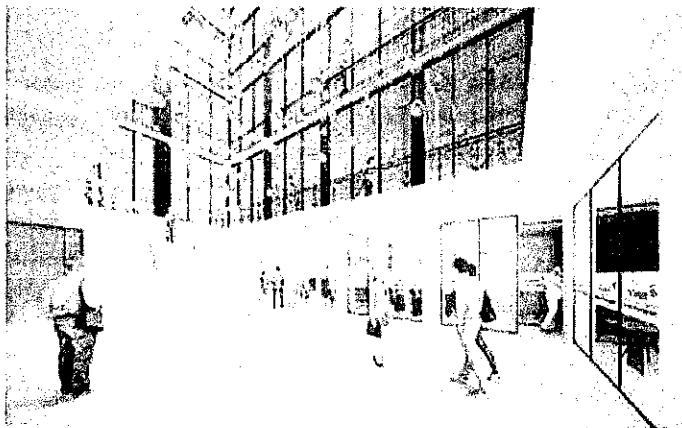
Cette stratégie concourt à ce que Vivest consolide son positionnement d'acteur majeur dans les politiques locales de l'habitat sur l'Eurométropole de Metz et sur la métropole du Grand Nancy ainsi que sur les territoires impactés par l'attraction économique du Luxembourg.



Maisons en accession sociale sur Uckange



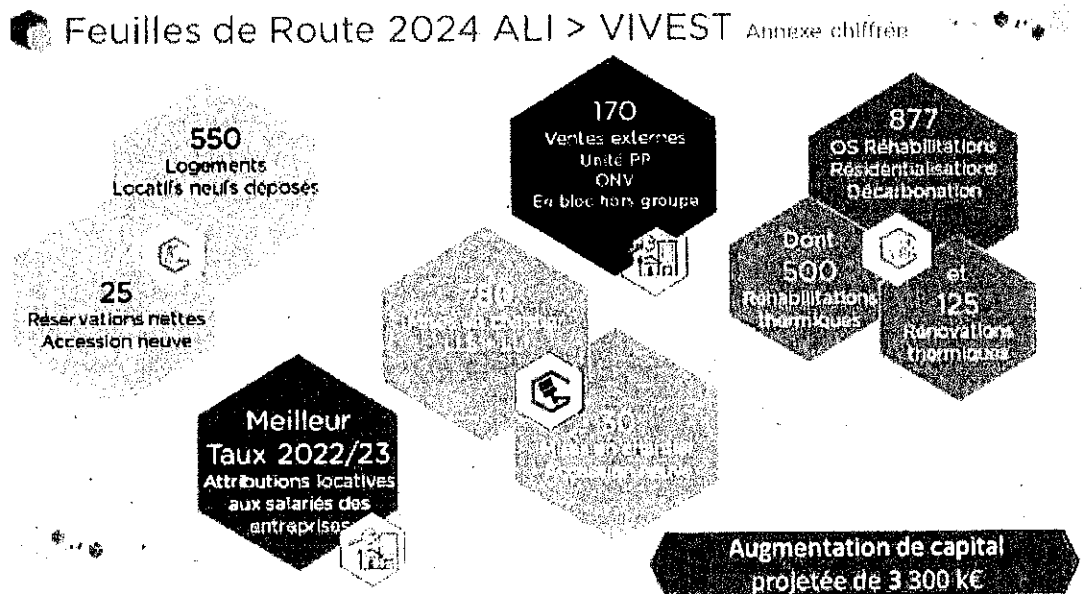
Programme ACV Cour de Rome – Thionville



Transformation de l'URSSAF Lorraine Metz en résidence jeunes

1.3 Compléments et/ou bilan de la politique patrimoniale de l'organisme sur la période 2024-2026

1.3.1 Focus 2024 sur la feuille de route de Vivest au sein du Groupe Action Logement



Vivest se fait le relais dynamique d'Action Logement Immobilier sur le territoire Lorrain, avec des ambitions patrimoniales et sociales affirmées et significatives.

1.3.2 Logements locatifs intermédiaires : AMI 30 000 ALI – projection 2024-2026

Pour faire face à la crise que connaît aujourd'hui le marché de l'immobilier, le groupe Action Logement prend un engagement pour le logement, mais aussi pour l'emploi, en optant pour l'acquisition en bloc de logements privés auprès de promoteurs immobiliers suite à leur difficulté de commercialisation. Vivest, filiale du groupe, participe activement à cette démarche dont l'objectif est multiple : développer l'offre locative intermédiaire et l'accèsion à la propriété, maintenir l'activité des entreprises du bâtiment et soutenir le marché immobilier local.

L'objectif est d'acheter des bâtiments dont les logements seront loués pendant une durée relativement longue, de 15 à 20 ans, et seront revendus ensuite dans le cadre du développement d'un parcours résidentiel. Cela concerne actuellement des projets répartis sur les départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle (réglementairement en zone B1), portés, présentés et proposés par une vingtaine de promoteurs, avec en ligne de mire le développement de l'offre locative intermédiaire.

Vivest va ainsi développer une activité locative intermédiaire, de manière mesurée. L'essentiel de son activité reste bien évidemment le logement social. Cette offre nouvelle, complémentaire vise à satisfaire les besoins des salariés sur le Territoire dans une période où l'accèsion à la propriété est plus compliquée.



METZ – ICADE SANSONNET

Vivest s'inscrit dans cette dynamique de soutien au tissu économique local et aux entreprises du bâtiment en soutenant la production d'une offre locative intermédiaire en Moselle et en Meurthe-Moselle pour répondre aux besoins des territoires sur les communes B1. 183 logements ont été acquis en VEFA dans le cadre de ce dispositif en 2023 permettant ainsi de maintenir une offre de logements de qualité pour les ménages salariés rencontrant des difficultés de logements sur les zones les plus tendues. 295 sont prévus sur 2024 et environ 250 sur 2025.

1.3.3 Lancement d'ilonéo : projets 2024-2026

Avec le lancement de sa marque ilonéo, Vivest veut réinvestir intelligemment les lieux de vie.

Vivest tisse des liens et tisse la ville à travers cette nouvelle marque, d'où la signature associée **Vivest, tisseur de ville**. Dorénavant, l'ensemble des projets d'aménagement seront portés avec fierté et savoir-faire par la marque **ilonéo**.

L'objectif d'ilonéo est d'accompagner les collectivités locales dans leurs projets d'aménagements urbains à l'heure où elles doivent composer avec de multiples enjeux comme la transition écologique ou le Zéro Artificialisation Net qui oblige les villes à se reconstruire sur elles-mêmes, à se réinventer.

Afin d'assurer un accompagnement sur mesure, Vivest crée la marque ilonéo qui est exclusivement dédiée à son activité d'aménagement et se nourrit de toute l'expertise de Vivest en la matière.

L'ambition va bien au-delà de créer des logements puisqu'il s'agit de générer de la valeur ajoutée en termes de qualité de vie, de respect de l'environnement ou bien encore de sobriété énergétique. Comme le met en lumière la baseline d'ilonéo « Vivest tisseur de ville », il s'agit de favoriser le déploiement de projets d'aménagements urbains au bénéfice des territoires et de l'intérêt général: ilonéo a pour vocation de mobiliser le savoir-faire de Vivest bien en amont des projets afin de nous inscrire dans une dynamique de coconstruction par de l'écoute, du conseil, de l'ingénierie et toute une méthodologie de travail.

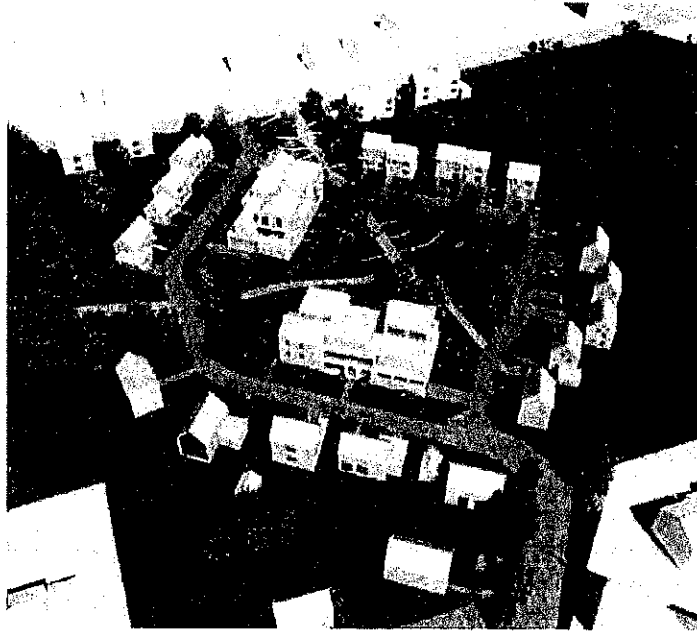
Très concrètement, la direction des projets urbains peut se charger de générer du foncier et de piloter les diagnostics nécessaires en matière d'environnement et de biodiversité, en s'appuyant, par exemple, sur l'expertise d'un écologue en vue d'obtenir des labellisations spécifiques. L'équipe de spécialistes assure également les études préalables (y compris des études de marché) afin d'inscrire le programme dans son environnement et d'améliorer la qualité de vie à l'échelon local. Cela peut, par exemple, induire de développer des résidences qui accueilleront aussi du commerce ou des services de proximité au bénéfice des nouveaux locataires et des habitants. Ilonéo organise également des temps d'échange et de concertation avec les riverains afin de désamorcer des inquiétudes et de veiller à ce qu'ils s'approprient le projet pour que ce dernier puisse ensuite se développer en toute sérénité. Ce temps du dialogue tient une place prépondérante à l'heure de la densification urbaine.

Répondre aux nouveaux défis environnementaux

Partenaire de confiance des collectivités locales, Vivest a de nombreuses références à son actif en matière d'aménagements « signature ». A ce titre, Vivest est en train de réinventer l'entrée de ville de Moyeuvre-Grande, en Moselle. À l'emplacement d'une friche commerciale, une résidence de 34 logements qui accueille également des commerces ainsi qu'une maison médicale, au rez-de-chaussée, est en train de voir le jour.



Ilonéo à Moyeuvre-Grande



Thionville – Boucle Ravel

À **Thionville**, Vivest pilote un projet de densification urbaine au cœur du quartier Val Marie, l'ambition étant de doubler le nombre de logements (de 30 à 60) sur un espace défini en améliorant le cadre de vie et en accordant davantage de place aux espaces verts. Le projet Boucle Ravel prévoit des lots à bâtir, du logement social et de l'accèsion aidée, dont une partie en bail réel solidaire, pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété. Boucle Ravel est en cours de labellisation Biodiversity par le CIBI. Ce label certifiera la prise en compte de la biodiversité mais également une manière d'habiter en lien étroit avec la nature.

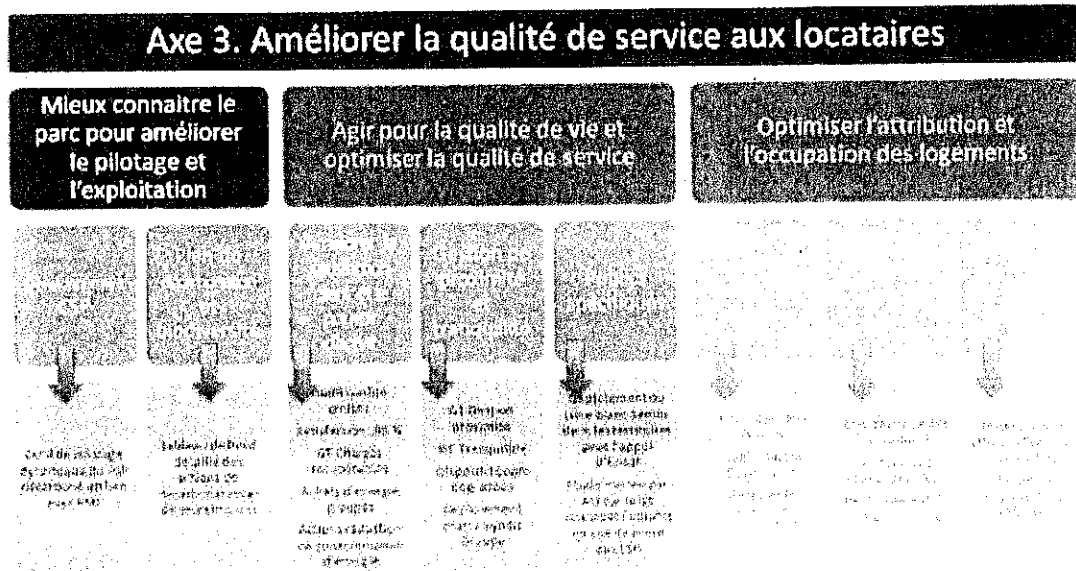


À **Jarville-la-Malgrange** (54), en collaboration avec différents partenaires et la collectivité, Vivest développe le projet Quai de l'Ecluse qui répond à de multiples enjeux puisqu'il s'agit de revivifier le cœur de ville en valorisant l'eau et la nature, tout en favorisant la mixité avec du logement libre, du logement social, de l'habitat destiné à un public senior et de l'habitat inclusif (pour personnes handicapées).

2.POLITIQUE SOCIALE - perspectives 2024-2026

L'autre axe dans lequel s'inscrit pleinement Vivest et le Groupe Action Logement se traduit dans sa politique sociale, concrétisée dans sa démarche de qualité de service aux locataires et dans sa démarche RSE.

Feuilles de Route 2024 ALG > ALI



2.1 Politique d'occupation et de peuplement des logements, insertion des publics défavorisés et prioritaires et parcours résidentiel

2.1.1 Favoriser la mixité sociale dans le parc

indicateur PS-1 : mixité des attributions (new)

Vivest s'est doté d'une charte des attributions où la société s'engage sur :

- La transparence des règles d'attribution
- Le lien avec les partenaires et les territoires
- La sécurité des données

De manière générale, la CALEOL est particulièrement attentive :

- au caractère prioritaire de la demande,
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- à l'adéquation des besoins du ménage avec les équipements du logement,
- au respect des engagements locatifs précédents,
- à l'ancienneté de la demande.

Avec la mise en œuvre de la Gestion en Flux, les réservataires sont au premier plan dans les attributions :

- Action Logement Services
- L'Etat
- Les collectivités et communes garantissant les emprunts

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.							
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)		Réels annuels en pourcentage			Engagements annuels en pourcentage		
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
		%	%	%	%	%	%
	Total Vivest	16%	14%	13%	25%	25%	25%
54-Meurthe-et-Moselle	Ens dep.54	18%	14%	11%	25%	25%	25%
57-Moselle	Ens dep.57	16%	14%	13%	25%	25%	25%

Engagements de 2024 à 2026

Conformément à la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « loi 3DS », les bailleurs ont l'obligation d'adresser au préfet les données relatives aux attributions hors Quartier Politique de la Ville (QPV) dans les quinze jours suivants les dates des 30 juin et 31 décembre de chaque année.

VIVEST s'est doté en Inter bailleur d'un nouvel outil de gestion de la demande et des attributions, Immoweb, afin de mieux prendre en compte les évolutions réglementaires impactant les attributions.

Ce nouvel outil doit nous permettre d'intégrer un pilotage qualitatif de nos attributions et une mobilisation entière de nos équipes en charge de la commercialisation dès le 1er janvier 2024.

Dans cet esprit, une amélioration continue des résultats est attendue sur la période triennale à venir et nous invite à atteindre l'objectif réglementaire à horizon 2026.

Cette ambition doit être constatée notamment dans les 2 Métropoles en Moselle et Meurthe-et-Moselle.

- Le patrimoine de VIVEST au sein de l'Eurométropole de Metz est composé de 6 353 logements dont 3 095 sont situés hors QPV.
- Le patrimoine de VIVEST au sein de la Métropole du Grand Nancy de Metz est composé de 2467 logements, en totalité situés hors QPV.

(chiffres au 31/12/2023)

2.1.2 Agir en faveur des publics défavorisés en facilitant l'accès et le maintien dans le logement de publics en difficulté et en fluidifiant les parcours résidentiels

indicateur PS-2 : attributions aux ménages prioritaires (new) indicateur PP-5 : mutations internes et PP-5 complémentaire

Indicateur SR-1 : Nb des logements accessibles aux PMR (new)

Le nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, est sur la période conforme aux attentes des services de l'Etat. VIVEST a engagé le relogement de ménages ayant présenté un recours DALO et orienté par la Commission de Médiation (COMED).

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.							
Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.							
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Zone	Réels annuels en pourcentage			Engagements annuels en pourcentage		
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total Vivest	Ens. Dept 54 et 57	20%	16%	19%	25%	25%	25%
54-Meurthe-et-Moselle	% total	16%	9%	25%	25%	26%	25%
	% hors QPV	94%	89%	98%	90%	90%	90%
57-Moselle	% total	20%	17%	19%	25%	25%	25%
	% hors QPV	59%	71%	61%	60%	60%	60%

Engagement de 2024 à 2026

Dans l'esprit des conventions de réservation avec les services de l'Etat, et sous réserve de validation des instances de tutelle locale après chaque bilan annuel qui engage le calcul d'assiette et d'objectif, VIVEST réservera 30 % de ces attributions au profit des services de l'Etat ;

- 25%, à minima, au profit des Publics reconnus prioritaires conformément au Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Moselle et de Meurthe et Moselle.
- 5%, au plus, au profit des Agents de l'Etat.

Dans le cadre du contingent préfectoral VIVEST établi en lien avec les services de la DDETS les volumes d'attribution au profit des publics prioritaires conformément au mode de calcul entériné par la réforme, par exemple sur le département 54 :

- 4 071 Logements propriété de VIVEST au 1^{er} janvier 2023.
- Aucun logement réservé service défense, sécurité intérieure, établissements de santé.
- Nombre prévisionnel de logement démolis en 2024 : 22
- Nombre de logement autorisés à la vente : 312

- Assiette de 3 737 lgts ;
 - Application d'un taux de rotation moyen sur les 3 dernières années de 8.40%
- Potentiel d'attribution annuel de 313 lgts
 - Ajout de 164 lgts neuf à livrer en 2024
 - Retrait de 30 logements dédiés au mutation interne
- soit une base d'application des flux d'attribution de 447 lgts
 - Application du taux d'attribution au bénéfice des publics prioritaire de 25%
- Un objectif annuel de 111 lgts au bénéfice des public prioritaire en 2024.

PP-5/PP-5 Complémentaire – mutations internes parc social

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.										
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Référence Mutations de locataires du parc social de 2018 à 2020, parmi le nombre total d'attributions	Engagements annuels en %			Situation réelle en %			Engagements annuels en %		
		2021	2022	2023	Données au 31/12/2021	Données au 31/12/2022	Données au 31/12/2023	2024	2025	2026
54-Meurthe-et-Moselle	25%	30%	30%	30%	31%	32%	28%	30%	30%	30%
57-Moselle	29%	30%	30%	30%	28%	28%	25%	30%	30%	30%
Total Vivest		30%	30%	30%	28%	29%	25%	30%	30%	30%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.						
	Prévision en nombre, par année			Avenant		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévision du nombre de mutations internes	230	230	230	170	180	200
	Réel 2021	Réel 2021	Réel 2021			
	175	204	169			
Ecart réel - PP5	-55	-26	-61			

Accessibilité des logements (SR1)

L'accessibilité du parc est un axe patrimonial inscrit dans la démarche Qualité de Vivest, récompensée en 2023 par deux mentions spéciales du Label Quali'HLM® qui valorisent les actions d'accompagnement des locataires tout au long de leur parcours résidentiel, mais également dans la prise en charge du vieillissement.

Par ces mentions, **VIVEST s'est engagé à améliorer l'accessibilité et adapter son patrimoine aux personnes en situation de vieillissement ou de handicap**, cecl en continu.

Ainsi des ascenseurs sont systématiquement installés lors de la réhabilitation d'un collectif.

Les nouveaux programmes en construction neuve, quant à eux, comptent systématiquement 10 % de logements accessibles aux PMR.

Indicateur SR-1 : Nb des logements accessibles aux PMR

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Zone	Réels annuels		Engagements annuels					
		2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		En nombre	%	En nombre	%	En nombre	%	En nombre	%
54-Meurthe-et	% total	762	18%	792	19%	822	20%	852	21%
57-Moselle	% total	4 459	25%	4 579	25%	4 699	26%	4 819	27%
		5 221	24%	5 371	24%	5 521	25%	5 671	26%
	Sur un parc total	22 212		22 212		22 212		22 212	parc 31.12.23
	dont 54	4 130		4 130		4 130		4 130	
	dont 57	18 082		18 082		18 082		18 082	

Dans l'orientation 7 de son PSP « Proposer une offre diversifiée répondant aux évolutions de la population, aux besoins et aux caractéristiques des territoires », Vivest inscrit clairement son ambition d'améliorer l'accessibilité de son parc : actions diffuses (réponses aux demandes) et ciblées (réhabilitation/résidentialisation, création d'ascenseur...).

Vivest s'engage à favoriser le maintien à domicile des seniors et étudie toute demande, qui doit s'inscrire dans un référentiel précis pour justifier l'adaptation ou la mise en place d'équipements. En moyenne, sur les trois dernières années 150 logements par an ont fait l'objet d'adaptation.

L'engagement pris est de maintenir ce rythme de mise en accessibilité de 150 logements annuels sur le parc (référence au 31/12/2023), répartis entre 20 % en Meurthe et Moselle et 80 % en Moselle.

2.1.3 Utilisation des droits des réservataires et mise en œuvre des conventions de réservation signées avec les préfets de département

Dorénavant les réservations dans le parc social sont gérées en flux annuels, et non plus en « stocks ». La gestion en flux vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social. Elle permet au bailleur de s'affranchir des périmètres de programme et de contingent, et ainsi de mieux appairer l'offre et la demande en orientant le logement libéré vers un réservataire.

A l'issue de la période, les conventions de réservations seront toutes redéclinées et signées avec chaque réservataire.

Ces conventions de réservation définissent les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux avec les réservataires. Elles fixent les règles de coordinations entre réservataires pour fixer le flux pour le premier tour d'attribution dans les programmes neufs. Les principes de la gestion en flux déléguée s'appliquent pour :

- le contingent de l'Etat dans les 2 départements de Moselle et Meurthe et Moselle
- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle

tandis qu'une gestion directe est optée pour :

- le Conseil Départemental de Moselle
- Action Logement Services (ALS).

Les autres collectivités Territoriales, notamment les EPCI représentés par les 2 métropoles, mènent des groupes de travail avec leurs communes pour figer également les principes d'une délégation des droits de réservation autour d'une gestion directe des affectations de logements.

Il est impératif pour VIVEST et l'inter bailleur porté par l'ARELOR d'appliquer une stratégie harmonieuse pour éviter de démultiplier les outils qu'impliquent les choix de gestion du flux. A ce titre, VIVEST a fait le choix d'un outil inter bailleur géré par l'ARELOR, IMHOWEB, logiciel de la gestion partagée, dans de nombreux territoires qui laisse envisager un plébiscite du déploiement du fichier partagé de la demande de logements dans les départements 54 et 57.

Cette ambition embarquerait l'ensemble des parties prenantes dans un outil fixant les règles communes et apporterait une lisibilité pour les demandeurs de logements en lien avec les contingents de logements et la cotation qui constitue les 2 axes de réforme de la gestion des demandes de logements.

2.1.4 Accompagnement des ménages en difficultés (prévention des expulsions et gestion des impayés notamment)

Dans un contexte de paupérisation accrue des locataires du parc social, particulièrement fragilisés par la flambée des prix de l'énergie et l'inflation, Vivest a renforcé sa présence auprès des ménages en difficulté, dans l'accompagnement face aux impayés mais aussi dans leur prévention.

- Sensibilisation et information des équipes de recouvrement sur le panel d'aides possibles accessibles aux locataires et accompagnement
- Toilettage des procédures de recouvrement
- Automatisation des process de relance en particulier par sms
- Groupes de travail et ateliers relatifs au recouvrement réguliers

La prévention et la baisse des impayés est un enjeu fort pour Vivest, qui le décline en objectifs annuels territoriaux.

Les actions d'accompagnement et d'aides financières (évaluations sociale, FSL, CASEV, Aide sur quittance, ...), dont le bilan est fait annuellement et présenté en Conseil d'Administration, se poursuivent et sont maintenues sur 2024-2026. En particulier :

- **Poursuite de la convention Aide Sur Quittance (ASQ)** signée en partenariat avec Soli'Al, visant la prévention des impayés locatifs, sur l'enveloppe actuelle de 20 700 € disponible jusqu'à fin 2024.
- **Poursuite de la convention Aide Energie** avec Soli'Al, signée fin 2022, destinée à apporter un soutien aux locataires en difficulté confrontés à des situations extrêmes de régularisation des charges et de hausse de provisions due à la hausse du prix de l'énergie, qui permet de bénéficier de l'enveloppe d'un montant de 274 133€, disponible jusqu'au 31 décembre 2024. A compter du 1^{er} août 2024, cette enveloppe peut s'appliquer sur les régularisations de charges 2022 et 2023 et sur la hausse des provisions de charges 2022-2023-2024 avec effet rétroactif.
- Maintien du **budget CASEV** de 30 000 € annuel destiné à des effacements de dettes internes à Vivest.

2.1.5 Parcours résidentiel (politique d'attribution, mutations internes, accompagnement des ménages lors de la vente HLM, ...)

VIVEST engage le maintien des mentions spéciales obtenues sur le parcours résidentiel dès la fin 2024. Cette labellisation permet une démarche d'amélioration continue à travers une démarche d'audit des pratiques. Cette ambition engage une poursuite des efforts sur la mobilité des clients du parc de VIVEST. Il embarque des pratiques adaptées aux locataires du parc social de VIVEST mais également dédiés aux occupants du parc social des départements.

Les statistiques du Serveur National d'Enregistrement montrent un poids des locataires issus du parc social d'environ 40 % de la demande de logement. Néanmoins, la pression de la demande de logement en forte hausse positionne les demandeurs locataires du parc social en concurrence avec des ménages prioritaires. Il devient donc important de maintenir une volonté d'accroître la mobilité au sein du parc social pour fluidifier les disponibilités de logements.

VIVEST dans ce contexte souhaite maintenir un taux moyen de 30 % de ses attributions au bénéfice de locataires issus du parc social.

La crise du logement s'accroît à compter de 2024 et impacte négativement les libérations de logement. Fluidifier la mobilité au sein du parc VIVEST devient un enjeu capital pour libérer des typologies en forte pression et accueillir de nouveaux ménages dans des logements adaptés. VIVEST s'engage à afficher un objectif ambitieux de 15% de mutations internes (Clients VIVEST) conditionné toutefois à la rotation. Les objectifs fixés dans la CUS sur la période en nombres de mutations internes pourraient s'en voir affectés.

2.2 Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes

Indicateurs PP-4 : mise en commercialisation, PP-4 complémentaire

Le programme de vente contribue au financement du PSP et dénote la volonté de la société Vivest de s'inscrire dans le cadre des politiques actuelles favorisant les parcours résidentiels.

Le programme de vente fait l'objet d'un travail préalable de sélection et d'arbitrage. Les logiques suivantes en matière de cession du patrimoine ont prévalu pour l'établir :

- Favoriser le parcours résidentiel des locataires.
- Dégager quelques ressources financières utiles au développement de nouveaux logements.
- Les logements proposés à la vente sont de qualité puisqu'ayant fait l'objet de travaux préalables.

Les cibles d'acquéreur sont essentiellement les locataires du parc social et ponctuellement des sociétés de vente d'HLM (l'ONV notamment).

Vivest poursuit l'objectif de tendre vers un volume de vente équivalent à 1,9%/an de son patrimoine cessible (après application des critères réglementaires).

La réalité du patrimoine réellement cessible et les potentialités de vente sur les territoires l'ont amené à définir un objectif entre 150 et 200 logements par an sur la période 2024-2026.

La société poursuit un objectif de marge brute de cession moyenne située entre 40 et 45 k€/logt.

Plan de vente :

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.				
Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020, parmi	Engagements en % de logements en commercialisation	Situation réelle en % de logements en commercialisation	Engagements en % de logements en commercialisation
		De 2021 à 2023	De 2021 à 2023	2024-2026
Ensemble du département 54	5,42%	0,00%	7,47%	3,85%
Ensemble du département 57	5,42%	1,33%	5,69%	5,40%
Total VIVEST			6,09%	6,18%

Au 31/12/2023, le périmètre des logements inclus au plan de vente et validés par le Conseil d'Administration) se compose de 3 009 logements. Sur la période 2024-2026, il est prévu d'en mettre en commercialisation 1 135, fléchés sur 159 logements sur la Meurthe et Moselle et 976 sur la Moselle, relativement en proportion du volume de logements possédés sur chaque département.

Il convient de souligner que le programme de vente contribue au financement du PSP et dénote la volonté de la société Vivest de s'inscrire dans le cadre des politiques actuelles favorisant les parcours résidentiels. Vivest applique une gestion vertueuse des fonds propres issus de la vente en lien avec PSP en les fléchant sur le développement patrimonial et à présent la décarbonation de son parc.

L'objectif d'une qualité patrimoniale intrinsèque et énergétique ne peut être atteint sans le maintien d'un niveau de vente significatif.

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4, pour les départements où le préfet signataire de la convention d'utilité sociale a demandé des engagements relatifs à l'indicateur : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social.						
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Type de vente	Période de référence	Prévisions en	Total réel à fin	Écart total réel à	De 2024 à 2026
		Nombre de logements vendus de 2018 à 2020	nombre et % de logements vendus De 2021 à 2023	2023	fin 2023 - PP4 Compl.	
54-Meurthe-et-Moselle	Nombre entier	55	95	110	15	125
	% de vente à des locataires du parc social	45%	50%	21%	-29%	45%
57-Moselle	Nombre entier	312	410	423	13	405
	% de vente à des locataires du parc	47%	50%	26%	-24%	40%
TOTAL VIVEST		367	505	533	28	530

L'offre d'accession sociale proposée par Vivest regroupe à la fois l'accession sociale directe, le PSLA ou l'acquisition de lots à bâtir.

En ce qui concerne le PSLA, Vivest s'oriente sur une évolution progressive de l'objectif quantitatif pour atteindre, à terme, un rythme de croisière de 50 logements réservés par an à partir de 2026.

2.3 Compléments à apporter et/ou bilan de la politique sociale de l'organisme

2.3.1 Coûts de gestion

Indicateur G1 : coût de gestion par logement

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine témoigne des ambitions que VIVEST entend mener ces prochaines années pour préserver et améliorer la qualité intrinsèque de son patrimoine et poursuivre la dynamique de développement d'une offre variée et adaptée pour tous (LLS et LLI).

La réalisation du PSP sur la période 2024–2030, en réponse à la trajectoire de décarbonation définie et en lien avec les orientations d’Action Logement, est conditionnée compte tenu des investissements conséquents pressentis à une forte mobilisation de fonds propres.

Un regard attentif sera donc porté annuellement sur l’équilibre financier de l’entreprise, à commencer par la maîtrise de ses coûts de gestion.

G1. Coût de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence: Coûts de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21 en euros								
Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	Au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
997 €	962 €	1 013 €	1 004 €	1 077 €	1 043 €	1 041 €	1 016 €	1 038 €

La maîtrise des coûts par Vivest, constatée par le passé et inscrite dans son Plan à Moyen de Terme, se poursuit les années suivantes et reste très maîtrisée malgré l’effet inflationniste.

A noter que la démarche ambitieuse de la stratégie Bas Carbone ou la stratégie digitale dans lesquelles s’inscrit Vivest pourront ponctuellement impacter ce ratio.

2.3.2 Qualité de service 2024-2026

La qualité de service est au cœur du projet d’entreprise SMART 2025 de Vivest. Forte de son double label, qu’elle compte en toute évidence maintenir les années à venir, l’entreprise s’engage sur de nombreuses thématiques :

- ✓ **Faciliter l’accès au logement**
Vivest poursuit son engagement pour développer une offre attractive et diversifiée de logements, ceci malgré un environnement instable. Constructions et rénovations qui vont se poursuivent annuellement. Autant d’actions qui démontrent le travail collaboratif avec les collectivités territoriales, au service des salariés et des habitants, qui transforment la ville durablement.
- ✓ **Agir pour nos clients**
Face à la hausse des coûts des énergies, Vivest se mobilise pour ses clients par un accompagnement d’ampleur : souscription au fonds Energie porté par Soli’Al et Action Logement pour permettre à nos locataires de bénéficier d’une aide financière en cas de difficulté de paiement, Initiatives démultipliées par les équipes pour sensibiliser aux écogestes et mettre en place des pratiques vertueuses. Toutes ces actions donnent pleinement le sens à la mission d’utilité sociale de Vivest.
- ✓ **Favoriser le maintien à domicile des séniors**
Toutes les demandes d’adaptation sont étudiées et il est procédé, dans la mesure du possible, à la réalisation de douches et d’équipements adaptés.
- ✓ **Aller de l’avant en s’améliorant**
La démarche qualité chez Vivest est fondée sur une culture de l’amélioration continue qui s’est développée des deux dernières années et va se poursuivre, illustrée par les labels qualités et mentions spéciales obtenus, renouvelés dès 2024.

En parallèle, notre Charte Qualité de Service est déployée auprès de tous nos clients. Renforcer nos bonnes pratiques et mieux structurer nos démarches d'accompagnement spécifiques sont nos objectifs.

✓ **Expérimenter nos idées**

Que ce soit pour renforcer le lien emploi-logement, assurer la tranquillité de nos locataires, digitaliser le parcours client, etc... Vivest fait preuve de pratiques innovantes : un numéro unique dédié à la recherche d'emploi a été mis en place avec l'association 'Tous Tes Possibles », des collaborateurs Vivest sont désormais assermentés afin de lutter contre les incivilités sur le terrain, la signature du bail s'est également numérisée pour faciliter les démarches à distance et faciliter le parcours client.

✓ **S'unir durablement**

Construire et rénover des logements de qualité, agir en faveur de la transition écologique, lutter contre la précarité énergétique, développer l'accession sociale... Pour mettre en œuvre ces actions et les pérenniser, Vivest s'est liée avec des acteurs du secteur de la qualité (CERQUAL), financer (Banque des Territoires, Action Logement, CEGEE) ou de la gestion des énergies (Voltalis, Elax). Par ailleurs notre politique d'achats se renforce encore, Vivest s'est en effet engagée pour des relations responsables avec les fournisseurs, ainsi qu'avec la Région Grand Est pour un achat public transparent et durable.

✓ **Tisser des liens entre les générations**

Les équipes œuvrent au quotidien pour favoriser les liens intergénérationnels, d'entraide et encourager l'insertion professionnelle. Sur le terrain, de nombreuses initiatives sont menées et vont se poursuivre avec nos partenaires locaux comme l'Atelier 17.91, Motris, Des Racines et des Liens, la Cravate Solidaire, l'ADMR Moselle, Cap Entreprendre. Réalisation de boîtes cadeaux, livraison de courses, rénovation d'espace détente, moments de convivialité, ... Les plus jeunes agissent pour réduire l'isolement des seniors et écouter leurs besoins. Ces actions participent pleinement à notre démarche RSE et illustrent notre vision de la relation client.

✓ **Accompagner au vieillissement et lutter contre l'isolement**

Les seniors font l'objet d'une attention particulière, la stratégie d'accompagnement se décline en 3 axes :

- Repérer et accompagner
- Proposer une offre de logements spécifiques
- Lutter contre l'isolement et l'exclusion

Les équipes sont sensibilisées pour accompagner spécifiquement la population des seniors dans son parcours résidentiel, dans les cas d'impayés, dans le repérage de situation à risques et dans la lutte contre l'isolement.

Pour lutter contre l'isolement, de nombreuses animations sont mises en place annuellement, tel Résidences en Fête, des ateliers au bénéfice des seniors avec l'ADMR et Atelier 17.91

2.3.3 Politique RSE

La Responsabilité Sociétale des Entreprises est un pilier fondamental de Vivest, également inscrite dans son projet d'entreprise SMART 2025. La stratégie RSE de Vivest est une démarche profonde et engagée. Elle repose sur des engagements et des leviers d'actions coconstruits avec les équipes et cohérent avec ses valeurs.

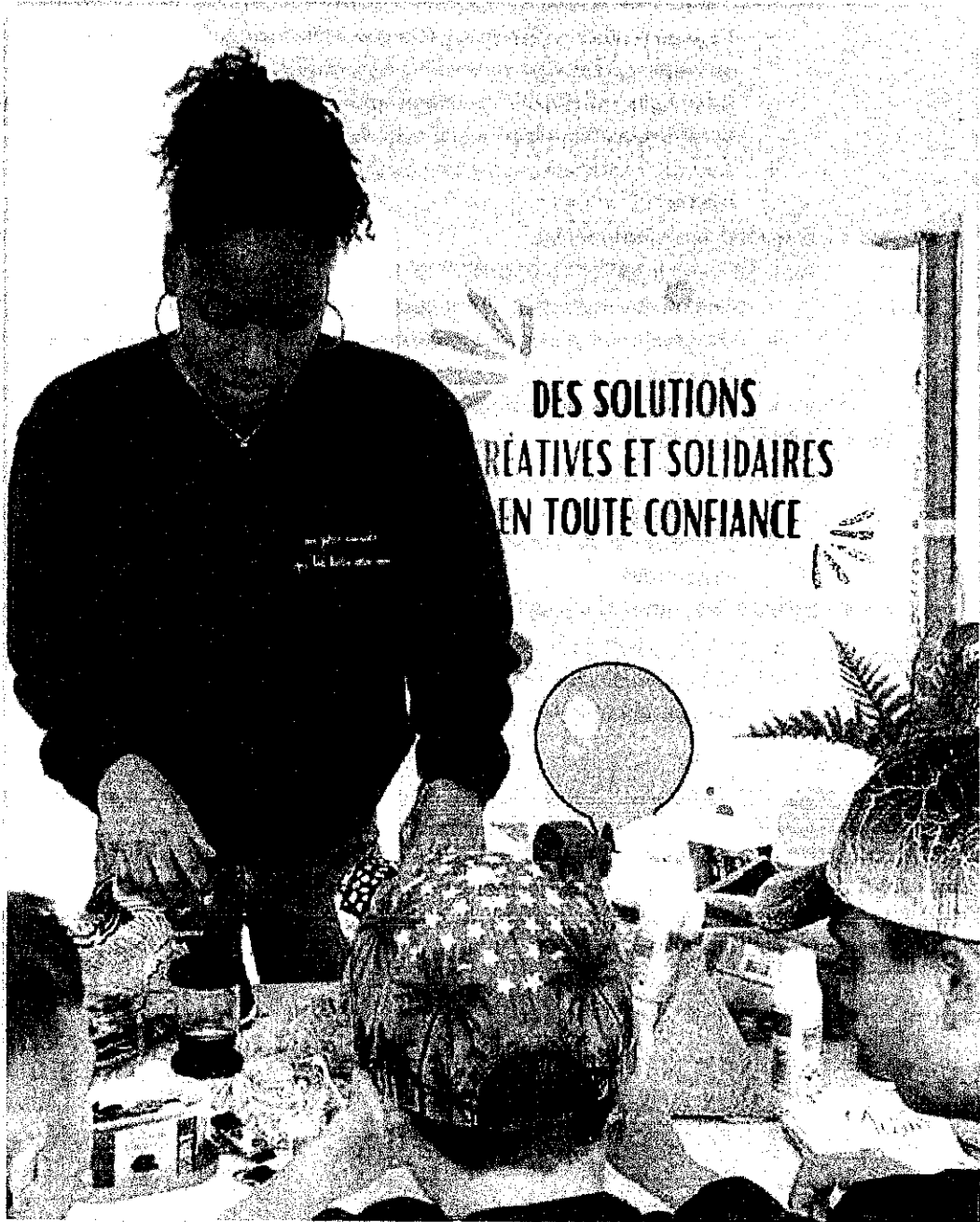
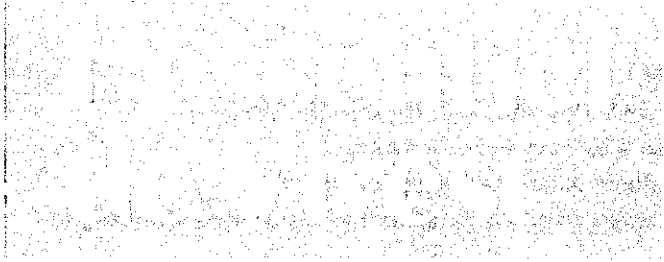
Des engagements en 5 axes :

- **Axe 1 – Ethique et Transparence**
 - INSCRIRE LA RSE AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE D'ENTREPRISE
 - Piloter et animer la démarche dans le temps
 - Sensibiliser et fédérer autour des engagements RSE
 - Poursuivre les actions en faveur de la transparence et de la déontologie
- **Axe 2 – Ecoute & proximité**
 - AGIR EN FAVEUR DE NOS CLIENTS ET DE LA COHÉSION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE
 - Construire une relation de confiance durable avec nos clients et nos partenaires, répondre au besoin des territoires
 - Être au plus proche des nos clients pour développer leur qualité de vie et les accompagner dans leur parcours de vie
 - Garantir la transparence et le respect de nos offres de logements et de services
- **Axe 3 – Economie & environnement**
 - RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE TOUTES NOS ACTIVITÉS
 - Réduire nos déchets et développer l'utilisation de matériaux durables
 - Changer les usages et les comportements pour les rendre toujours plus vertueux
 - Créer un cadre de vie amélioré pour nos clients
- **Axe 4 – Achats & société**
 - ÊTRE UN ACTEUR ÉCONOMIQUE RESPONSABLE ET INNOVANT
 - Être à l'écoute de nos partenaires et fournisseurs
 - Contribuer à une économie vertueuse et en être moteur par l'achat responsable
- **Axe 5 – Egalité & bien-être au travail**
 - ÊTRE UN EMPLOYEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ POUR LA RÉUSSITE COLLECTIVE
 - Être un employeur motivant et inspirant
 - Assurer un cadre de travail épanouissant et responsable

La démarche RSE, déjà fortement ancrée dans la politique globale de Vivest avec une Charte d'Engagement RSE diffusée en 2023, prend à présent un nouvel élan.

En 2024, Vivest franchit une nouvelle étape dans sa démarche RSE en se lançant dans l'obtention du label « Engagé RSE » de l'AFNOR. Fondé sur la norme ISO 26 000, ce label vise à consolider et valoriser l'ensemble des actions entreprises en matière de RSE, tout en s'inscrivant dans une démarche progressive et continue d'amélioration.





**DES SOLUTIONS
CRÉATIVES ET SOLIDAIRES
EN TOUTE CONFIANCE**

3. Contrôle, vie et évaluation de la convention

3.1 Rappel de la portée juridique de la convention d'origine faisant l'objet de l'évaluation

3.1.1 Textes juridiques

- La Loi MOLLE n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- La Loi ALUR n°2014-366 du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- La Loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
- La Loi LEC n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- L'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et des indicateurs des CUS
- La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés mixtes de construction et de gestion de logements sociaux
- L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale
- Les articles législatifs L 445-1 à L 445-7 et les articles réglementaires R 445-1 à R 445-39 du Code de la Construction et de l'Habitation

3.1.2 Départements et PPA associés

- ❖ Les Départements sur lesquels le patrimoine est implanté :
 - Conseil Départemental de la Moselle, 1 rue du Pont Moreau, CS 11096, 57036 METZ Cedex 1
 - Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, 48 Esplanade Jacques Baudot, C.O. 900 19, 54035 NANCY Cedex
- ❖ Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) dotés d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) :
 - Eurométropole de Metz, 1 place du Parlement de Metz, CS 30 353, 57011 Metz cedex 1
 - Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, 110 rue des Moulins, (ancien carreau de Marienau), CS 70341, 57608 FORBACH
 - Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie, 10-12 rue du Général de Gaulle, 57500 SAINT-AVOLD
 - Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, Hôtel de la Communauté, 10 rue de Wendel, BP 20176, 57705 HAYANGE Cedex
 - Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, 1 rue Alexandrine, 57120 ROMBAS

- Communauté de Communes de Freyming-Merlebach, 2 rue de Savoie, 57800 FREYMING-MERLEBACH
- Communauté d'Agglomération Porte de France Thionville, Espace Cormontaigne, 4 avenue Gabriel Lippmann, CS 30054, 57972 YUTZ Cedex
- Communauté de Communes du Warndt, Rue de Carling, BP 200 38, 57150 CREUTZWALD
- Communauté de Communes Rives de Moselle, 1 place de la Gare, CS 40303, 57280 MAIZIERES-LES-METZ
- Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences, Hôtel de la Communauté, 99 rue Maréchal Foch, BP 80805, 57208 SARREGUEMINES Cedex
- Communauté de Communes de l'Arc Mosellan, 8 rue du Moulin, 57920 BUDING
- Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud, ZAC des Terrasses de la Sarre, 3 Terrasse Normandie, BP 50157, 57403 SARREBOURG Cedex
- Métropole du Grand Nancy, 22-24 Viaduc Kennedy, C.O. n° 80036, 54035 NANCY Cedex
- Communauté de Communes du Bassin de Pompey, Rue des 4 Eléments, BP 60008, 54340 POMPEY
- Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson, Domaine de Charmilly, Chemin des Clos, BP 50285, 54701 PONT-A-MOUSSON Cedex
- Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, 2 rue de Lexy, CS 11432 Réhon, 54414 LONGWY Cedex
- Communauté de Communes des Terres Toulaises, Rue du Mémorial du Génie CS 40 325 Ecrouves - 54 201 Toul cedex

3.2 Validation Conseil d'Administration / Concertations / Actions menées

3.2.1 Délibérations prises par le conseil d'administration

Date	Objet
20 décembre 2023	Engagement de VIVEST dans la démarche d'évaluation à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2023 et de la rédaction d'un avenant à la convention d'Utilité Sociale couvrant la période 2024-2026
Octobre 2024	Validation du projet évaluation-avenant de la CUS 2021-2026 et autorisation de signature par le Directeur Général avant le 31 décembre 2024

3.2.2 Démarches d'association des Personnes Publiques Associées (PPA)

Pour le département 57 :

Date	Qui
6 mai 2024	C.A. Saint-Avoid Synergie
6 mai 2024	C.C. du Warndt (*)
16 avril 2024 - matin	Eurométropole de Metz (*)
21 mai 2024	Conseil Départemental de Moselle (*)
6 mai 2024	C.A. de Forbach Porte de France (*)
6 mai 2024	C.C. de Freyming-Merlebach (*)
11 juin 2024	C.A. du Val de Fensch (*)
11 juin 2024	C.A. de Thionville Porte de France (*)
15 avril 2024	C.C. du Pays Orne Moselle (*)
15 avril 2024	C.C. Rives de Moselle (*)
24 mai 2024	C.C. Sarrebourg Moselle Sud
24 mai 2024	C.A. Sarreguemines Confluences

Pour le département 54 :

Date	Qui
16 avril 2024 – ap. midi	Métropole du Grand Nancy (*)
12 avril 2024	Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle (*)
27 mai 2024	C.C. du Bassin de Pompey (*)
12 juin 2024	C.A. du Grand Longwy (*)
6 juin 2024	C.C. des Terres Toulaises

3.2.3 Démarche de concertation locale

23 mai 2024	Conseil de Concertation Locale	Rappel relatif à la signature de la CUS VIVEST au 31 décembre 2021, dans le contexte de la fusion LOGIEST / SLH, et des particularités de cette CUS quant à son contenu ainsi que l'engagement de VIVEST auprès des services de l'Etat à déposer une CUS complète en 2024, sous la forme d'un bilan et d'un avenant comprenant l'un et l'autre la totalité des indicateurs.
-------------	--------------------------------	---

3.2.4 Actions auprès des services de l'Etat

Date	Qui	Objet
Juin 2023	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est Direction Départementale des Territoires de Moselle Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle	(Visio) Réunion de cadrage sur la nécessité et le contenu de l'avenant à la CUS de 2021
28/03/2024	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est Direction Départementale des Territoires de Moselle Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle	Présentation de l'évaluation CUS 2021-2023 de Vivest et de la totalité des indicateurs sur la période. Communication des engagements sur les indicateurs pour la période 2024-2026, en mode projet, pour discussion.
12/04/2024	DREAL – DDT 54 et 57	Transmission du PSP approuvé par le CA de Vivest en décembre 2023

3.3 Visas

ENTRE :

L'État représenté par

Monsieur Jacques WITKOWSKI
Préfet de la Région Grand Est

5 place de la République
67073 STRASBOURG

D'une part

ET :

VIVEST
15 Sente à My
BP 80785
57012 METZ Cedex 01

Registre du commerce et des sociétés de METZ – SIREN 362 801 011

Représentée par **Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD** agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 25 mai 2023.

D'autre part

ONT EGALEMENT FAIT PART DE LEUR VOLONTE D'ETRE SIGNATAIRE DE CETTE CONVENTION. LES DEPARTEMENTS ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CI-APRES :

Monsieur Patrick WEITEN
Président du Conseil Départemental de la Moselle
1 rue du Pont Moreau
CS 11096
57036 METZ Cedex 1

Madame Chaynesse KHIROUNI
Présidente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle
48 Esplanade Jacques Baudot
C.O. 900 19
54035 NANCY Cedex

Monsieur François GROSDIDIER
Président de l'Eurométropole de Metz
1 place du Parlement de Metz,
CS 30 353
57011 Metz cedex 1

Monsieur Jean-Claude HEHN
Président de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France
110 rue des Moulins
(Ancien carreau de Marienau)
CS 70341
57608 FORBACH

Monsieur Michel LIEBGOTT
Président de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch
Hôtel de la Communauté
10 rue de Wendel
BP 20176
57705 HAYANGE Cedex

Monsieur Lionel FOURNIER
Président de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle
1 rue Alexandrine
57120 ROMBAS

Monsieur Pierre LANG
Président de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach
2 rue de Savoie
57800 FREYMING-MERLEBACH

Monsieur Pierre CUNY
Président de la Communauté d'Agglomération Porte de France Thionville
Espace Cormontaigne
4 avenue Gabriel Lippmann
CS 30054
57972 YUTZ Cedex

Monsieur Jean-Paul DASTILLUNG
Président de la Communauté de Communes du Warndt
Rue de Carling
BP 20038
57150 CREUTZWALD

Monsieur Julien FREYBURGER
Président de la Communauté de Communes Rives de Moselle
1 place de la Gare
CS 40303
57280 MAIZIERES-LES-METZ

Monsieur Serge DE CARLI
Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy
2 rue de Lexy
CS 11432 Réhon
54414 LONGWY Cedex

Monsieur Mathieu KLEIN
Président de la Métropole du Grand Nancy
22-24 Viaduc Kennedy
C.O. n° 80036
54035 NANCY Cedex

Monsieur Laurent TROGRIC
Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
Rue des 4 Eléments
BP 60008
54340 POMPEY

Monsieur Fabrice CHARTREUX
Président de la Communauté de Communes des Terres Toulaises
Rue du Mémorial du Génie
CS 40 325 Ecrouves
54 201 Toul cedex

Strasbourg, le **31 DEC. 2024**

Jacques WITKOWSKI
Préfet de la Région Grand Est



Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD
Directeur Général de VIVEST



Monsieur Patrick WEITEN
Président du Conseil Départemental
de la Moselle

Madame Chaynesse KHIROUNI
Présidente du Conseil Départemental
de Meurthe-et-Moselle

Monsieur François GROSDIDIER
Président de Metz Métropole

Monsieur Jean-Claude HEHN
Président de la Communauté d'Agglomération
de Forbach Porte de France

Monsieur Michel LIEBGOTT
Président de la Communauté
d'Agglomération du Val de Fensch

Monsieur Lionel FOURNIER
Président de la Communauté de
Communes du Pays Orne Moselle

Monsieur Pierre LANG
Président de la Communauté de
Communes de Freyming-Merlébach

Monsieur Pierre CUNY
Président de la Communauté
d'Agglomération Porte de France
Thionville

Monsieur Jean-Paul DASTILLUNG
Président de la Communauté de
Communes du Warndt

Monsieur Julien FREYBURGER
Président de la Communauté de
Communes Rives de Moselle

Monsieur Serge DE CARLI
Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Longwy

Monsieur Mathieu KLEIN
Président de la Métropole du Grand Nancy

Monsieur Fabrice CHARTREUX
Président de la Communauté de
Communes des Terres Toulaises

Monsieur Laurent TROGRIC
Président de la Communauté de
Communes du Bassin de Pompey

Annexes :

- **A1. Délibération du CA de décembre 2023**
- **A2. Compte-rendu du CCL de mai 2024**
- **A3. Indicateurs détaillés**

Résumé de l'acte

057-200039865-20250616-2025-06-BD51-DE

Numéro de l'acte : 2025-06-BD51
Date de décision : lundi 16 juin 2025
Nature de l'acte : DE
Objet : Signature de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de VIVEST.
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 18/06/2025
Numéro AR : 057-200039865-20250616-2025-06-BD51-DE
Document principal : 99_DE-51.pdf

Historique :

17/06/25 17:46	En cours de création	
17/06/25 17:47	En préparation	Catherine DELLES
18/06/25 14:17	Reçu	Catherine DELLES
18/06/25 14:18	En cours de transmission	
18/06/25 14:20	Transmis en Préfecture	
18/06/25 14:26	Accusé de réception reçu	