

RAPPORT 2010



DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
ET ENVIRONNEMENTALE

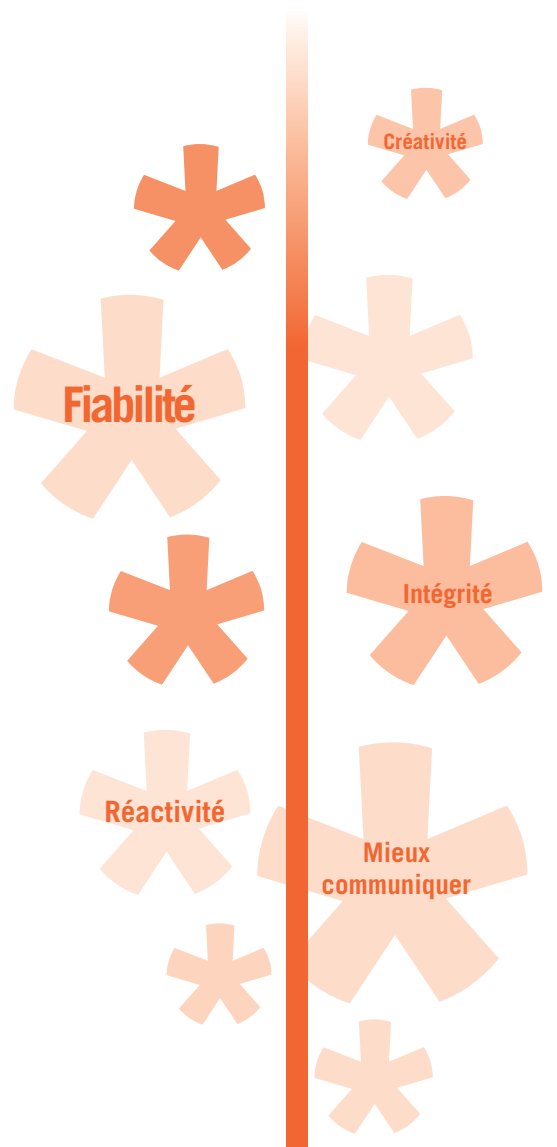




SOMMAIRE



La RSE dans le logement social	P.4
Carte d'identité	P.5
Les temps forts 2010	P.6
Promouvoir l'équilibre social des territoires	P.8
Préserver l'environnement	P.13
Assumer sa responsabilité économique	P.18
Améliorer la gouvernance et la vie institutionnelle	P.24
Développer les ressources humaines	P.27
Indicateurs	P.30
Glossaire	P.35





ÉDITORIAL

L'intégration d'une politique de développement durable et sociétale dans :

- les grandes et moyennes entreprises,
- les collectivités locales et territoriales,
- les services de l'état et les associations...

est dorénavant une vraie réalité.

Ce qui apparaissait hier comme des actions de second plan et proposées par des doux penseurs - rêveurs, devient une préoccupation collective, trouvant de larges applications pour tout individu dans son environnement quotidien : salarié, client, fournisseur et actionnaire.

Nous pouvons déjà féliciter ces acteurs pour leur adhésion à ces nouvelles orientations managériales et sociétales.

A travers ce nouveau rapport RSE, vous découvrirez les progrès du groupe Polylogis et ses filiales dans ces différentes thématiques.

Notre Groupe doit poursuivre ses actions en renforçant ou innovant notamment dans :

- l'aménagement ou la requalification d'ilots ou de quartiers de la ville permettant de vivre ensemble de manière plus apaisée et dans une plus grande tranquillité (principe des éco-quartiers)
- la construction de logements offrant une meilleure qualité environnementale afin de mieux assurer la gestion de l'eau, de l'air, des énergies primaires et secondaires...

Sur ce point, nous devons nous impliquer d'avantage dans l'accompagnement, la formation à l'usage de ces espaces pour notre habitant, qu'il soit locataire, accédant à la propriété ou professionnel. En effet, la production de programmes immobiliers ou de réhabilitation du patrimoine intégrant des nouveaux principes constructifs labellisés : BBC, Passiv Haus, à énergies positives... devra être mieux expliquée au travers d'actions pédagogiques de sensibilisation.

En 2010, de nouvelles actions dans nos filiales ont été réalisées, notamment :

- le développement de partenariats avec des associations locales comme les Médiaterres avec des jeunes en service civique pour une durée de 9 mois,
- la création, en juin 2011 à Angers, d'un appartement éco-pédagogique permettant à nos locataires mais aussi à des écoliers de mieux cerner et d'appréhender ces enjeux du mieux consommer et de réduction de leurs charges locatives,
- seront expérimentés :

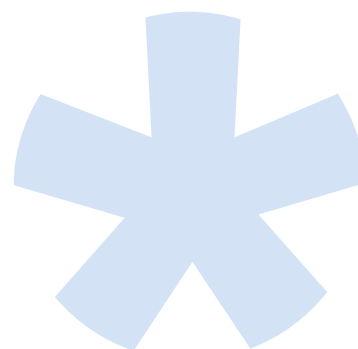
- la mise à disposition pour les habitants d'un réseau social via internet, afin d'aider les personnes souffrant d'isolement ou de mobilité réduite,
- les politiques d'achats et d'investissements éco-responsables en sélectionnant des fournisseurs ou partenaires qualifiés et sensibles à ces démarches,
- la formation et la sensibilisation de nos collaborateurs aux gestes et principes de protection de la planète dans le domaine du transport (réduire le CO₂) avec le co-voiturage personnel et ou professionnel. La gestion des déchets ménagers et professionnels, les économies d'énergies, exemple : éteindre la lumière ou baisser son chauffage quand nous quittons notre bureau etc...

Conscient des progrès réalisés, je suis résolument convaincu des leviers potentiels en matière d'innovation et de performance que constitue, le développement durable.

Il donnera encore plus de sens à notre engagement pour réaliser nos métiers du logement social.



par Daniel BIARD
Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis
Président du Conseil d'Administration de LogiOuest





LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Une collaboration européenne

EURHONET, the European Housing Network, est un réseau de plus de 20 sociétés de logement en France, Suède, Allemagne, Italie et Royaume-Uni. Elles ont en commun un même métier : le logement social ou public. Soumises à différentes législations, ces entreprises répondent toutes à un même objectif : elles œuvrent pour une société plus équilibrée où l'impact de leur activité sur leur environnement est maîtrisé grâce à des actions responsables.

La démarche RSE Delphis

L'association DELPHIS regroupe 19 Entreprises Sociales pour l'Habitat gérant plus de 150.000 logements sur 16 régions. Pôle de recherche et développement, DELPHIS est dédiée à l'excellence professionnelle dans l'habitat social.

Dès 2005, en associant étroitement à leur réflexion leurs parties prenantes : collectivités territoriales, actionnaires, financeurs, entreprises du bâtiment, associations locales, représentants des locataires et des personnels, les membres de DELPHIS ont élaboré un référentiel d'indicateurs, EURHO-GR[®], qui se donnait pour objectif de mesurer la performance sociale, économique et environnementale des organismes de logement social. Ce projet a ensuite été élargi au réseau européen EURHONET (voir ci-dessous).

Ces temps de crise économique et sociale justifient davantage cet engagement volontaire au service d'un Habitat Responsable. Les entreprises associées à la démarche EURHO-GR[®] sont tout particulièrement conscientes de leur utilité et, plus largement, de leur responsabilité économique, sociale et environnementale vis-à-vis des territoires sur lesquels elles exercent leurs activités dans le cadre d'une mission d'intérêt général.

Loin de toute démarche réglementaire contrainte, éditer un rapport EURHO-GR[®] ce n'est pas seulement rendre des comptes chaque année en toute transparence sur une performance globale passée. C'est aussi inscrire durablement son entreprise dans une stratégie définie et responsable. C'est l'engager sur des axes de progrès clairement identifiés avec des objectifs qualifiés et quantifiés dont les résultats futurs seront à leur tour communiqués.

*European HOusing - Global Reporting

La 1^{er} démarche européenne de RSE

Les entreprises membres d'EURHONET sont engagées dans la réalisation d'un modèle commun pour rendre compte de leur activité selon des critères de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE).

Ce concept peut être interprété de différentes façons. Pour DELPHIS et EURHONET, il s'agit d'intégrer de façon volontaire les dimensions sociale, économique et environnementale dans l'activité des organismes, à travers une coopération avec les parties prenantes. Par cette démarche, nous entendons assurer pleinement et durablement notre responsabilité globale, tout en développant une attitude éthique envers les collaborateurs.

EURHO-GR[®], LE RÉFÉRENTIEL RSE DU LOGEMENT SOCIAL

Le référentiel EURHO-GR[®] présente une base commune de comparaison des pratiques et des performances, tout en traduisant et respectant la diversité des contextes locaux et nationaux. Le travail d'adaptation réalisé par les différents partenaires d'EURHONET a permis de mettre en commun 70% des indicateurs du référentiel pour les quatre pays utilisateurs (30% sont spécifiques aux contextes nationaux).

L'ensemble des indicateurs permet de répondre à une question fondamentale: que recouvre aujourd'hui la responsabilité envers la société d'un organisme de logement social ? Le référentiel est organisé autour des 5 grands enjeux de notre secteur d'activité :

- promouvoir l'équilibre social des territoires ;
- préserver l'environnement ;
- assumer sa responsabilité économique ;
- animer et améliorer la gouvernance ;
- développer les ressources humaines.

Le texte ci-dessus a été rédigé par Mikael Carlsson, responsable communication à Stångåstaden (Suède), pour le groupe RSE d'EURHONET.

*Le référentiel
d'indicateurs
EURHO-GR[®],
permet de mesurer
la performance
des organismes de
logement social.*



ESH adhérentes au projet :

France

SDH
FSM
Habitat 62/59 Picardie
Le Foyer Rémois
Le Toit Angevin
LogiPays
DELPHIS

Italie

ALER Brescia
ALER Milano
ATC Torino
IACP
IPES Bolzano
ITEA Trento

Allemagne

Bauverein AG
DOGEWO 21
GBG Mannheim
GWG München
LWB

Suède

Familjebostäder
Gavlegårdarna
Mimer
Hyrebostäder
Stångåstaden
VatterHem
ÖrebroBostäder

Royaume-Uni

Canterbury City Council

 26

sociétés réparties dans
5 pays d'Europe
adhérentes à Eurhonet

Carte d'identité de LogiOuest

Qui sommes nous ?

Bailleur et promoteur social, opérateur de projets d'agglomérations, le groupe Polylogis est constitué de huit filiales aux compétences distinctes et complémentaires.

Les réussites du passé, ancien et récent, éclairent le futur...

Regroupé autour de ses valeurs : CREATIVITE / REACTIVITE / INTEGRITE, FIABILITE / MIEUX COMMUNIQUER.

Polylogis aborde les années à venir résolu à l'action, serein et assuré de sa mission d'intérêt général.

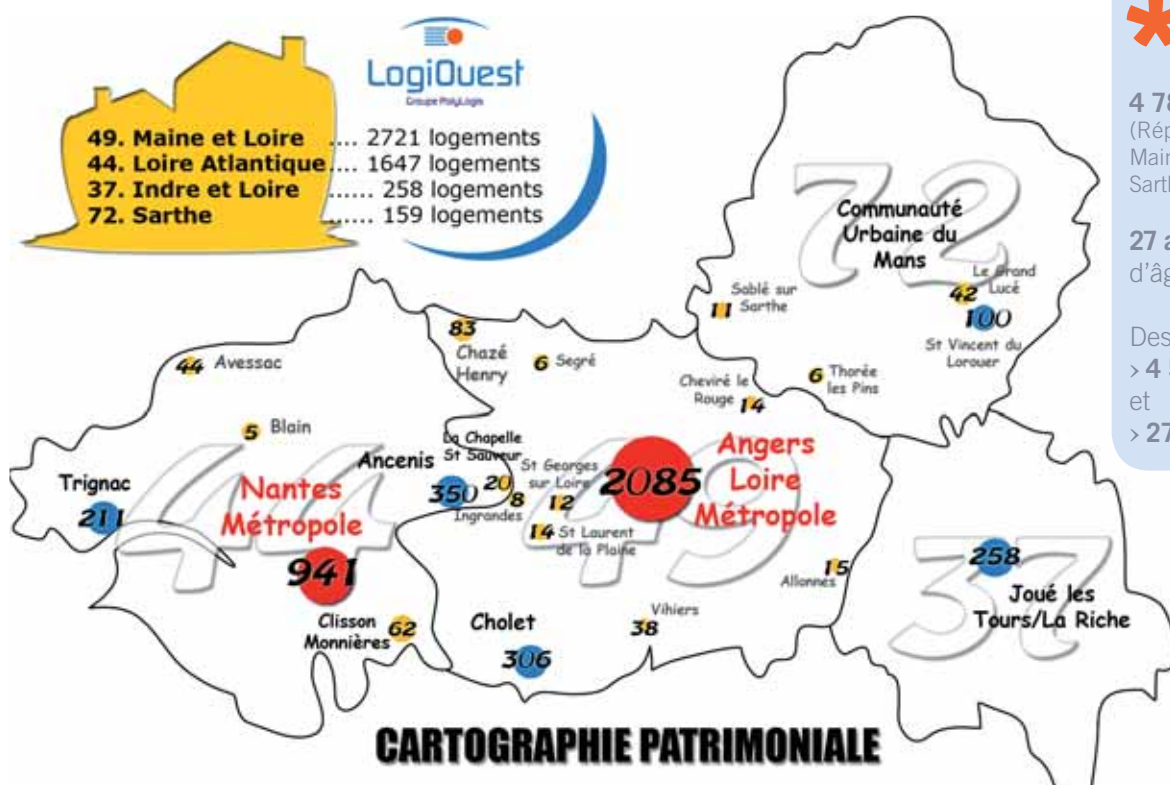
LogiOuest, Entreprise Sociale pour l'Habitat, compte 4 785 logements situés dans les régions des Pays de la Loire et du Centre. Très attentive aux souhaits des élus et au bien-être de ses clients, LogiOuest recherche pour tous une offre de logements diversifiée, qualitative et innovante.

LogiOuest propose des logements en location, en accession sociale sécurisée soit en immeubles soit en maisons individuelles.

En permettant aux locataires de devenir propriétaires, LogiOuest entend faciliter le parcours résidentiel.

Pour la plus grande satisfaction de ses locataires, elle développe de nouveaux services et une gestion de proximité qui tend à une amélioration permanente de leur cadre de vie et de leur environnement.

LOGER PLUS, LOGER MIEUX.



NOTRE OFFRE

4 785 logements
(Répartis sur 4 départements :
Maine et Loire, Loire Atlantique,
Sarthe, Indre et Loire)

27 ans et 7 mois
d'âge moyen du patrimoine

Description de l'offre locative :
> 4 511 logements « familles »
et
> 274 foyers



LES TEMPS FORTS 2010



Janvier



Réhabilitation de programme
« Résidence de l'Université » à Angers (49)

Retour sur les événements qui ont marqués l'année !

Octobre

Enquête qualité locataires 2010 :
taux de satisfaction 83 %

Février



Premier aménagement d'un éco-quartier
« Tournesol » à Cholet (49)



Achat en VEFA d'un programme de 167 logements
à Chambray les Tours (37)

Novembre

Décembre

Livraison de la résidence « Pablo Picasso »
à Montreuil Juigné (49)
8 logements



Mars

Réhabilitation du programme
« Le Grand Nozé » à Angers (49)





En tant que Directeur Général de LogiOuest, j'ai souhaité pour la rédaction de ce 3^{ème} rapport RSE, mettre en avant les acteurs dirigeants et responsables et toutes nos équipes. Elles sont au cœur des engagements et actions quotidiennes pour la mise en œuvre de cette politique du développement durable.

Ils mobilisent par leur énergie, leur sens des responsabilités, leur créativité et innovation, l'ensemble des partenaires afin de satisfaire à ces formidables enjeux sociétaux et environnementaux.

Les directions et services de l'entreprise ont tout au long de l'année 2010 :

- conceptualisé et construit de nouveaux programmes performanciers en Pays de la Loire et dans la région Centre, dans des communes et villes sensibles à nos démarches (DCI),
- géré, réhabilité et adapté nos logements afin de permettre à nos locataires de mieux vivre ensemble (DGI),

- étudié et vendu des maisons et appartements en veillant à donner des informations qualitatives pour permettre à nos futurs propriétaires de prendre de bonnes décisions (DAP),

- transmis et fiabilisé, pour tous nos partenaires, des données économiques et sociales pertinentes en respectant des engagements de délais de production (SG),

- innové, animé, comparé et vulgarisé les actions afin d'élargir en permanence le nombre des acteurs à la cause du mieux vivre ensemble (QDD).



par Bertrand DUBOIS
Directeur Général LogiOuest
Secrétaire Général du groupe Polylogis

Ce 3^{ème} rapport RSE vous permettra de parcourir nos activités et métiers exercés dans le cadre de notre véritable engagement pour le développement durable.

Bonne découverte pour agir demain ensemble.





PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES



La réponse à la demande de logements

Les enjeux

Notre mission première est de permettre l'attribution d'un logement de qualité à un prix abordable pour tout demandeur entrant dans les critères réglementaires.

Ce principe est affirmé clairement dans la Convention d'Utilité Sociale que nous avons négociée avec l'Etat dans le courant de l'année 2010.

Les demandeurs relevant des dispositifs favorisant l'accès à un logement autonome et abordable : Droit Au Logement Opposable (DALO), Accord Collectif Départemental (ACD) ou Intercommunal (ACI), contingent Préfecture Prioritaire sont traités prioritairement dans le respect des équilibres de mixité sociale. Cette volonté est affirmée en répondant au mieux aux demandes des salariés présentées par Action Logement et par les Mairies qui sont des partenaires privilégiés. La mobilité résidentielle est favorisée et des engagements ont été pris pour répondre encore plus efficacement aux demandes de mutation interne.

Stratégie et performance

Sur les quatre départements où LogiOuest possède du patrimoine, la réponse aux attributions est réalisée en s'appuyant sur le fichier de la demande locative sociale en Pays de la Loire, un outil performant qui permet une réelle efficacité du processus d'attribution et donne aux Commissions d'Attribution des Logements, les critères de choix nécessaires au respect des équilibres.

En matière de logements des publics prioritaires, les engagements sont atteints pour 2010. Des objectifs ambitieux mais réalistes ont été définis pour les six prochaines années et intégrés dans la Convention d'Utilité Sociale. Les agences et antennes chargées de préparer les Commissions d'Attribution de Logements sont sensibilisées au respect de l'équilibre social des résidences.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS

	2008	2009	2010
Très social (PLAI)	4,76%	33,33%	23,08%
Social (PLUS, PLUS CD)	66,67%	20,83%	73,07%
Intermédiaire (PLS, PLI)	28,57%	45,84%	3,85%

ATTRIBUTION ANNUELLE DE LOGEMENTS

	2008	2009	2010
Nombre d'attributions	730	692	715
% de ménages entrant avec ressources < 60 % des plafonds	84%	82%	80%
dont DALO	11	14	17



RÉPARTITION DES NIVEAUX DES LOYERS DES NOUVEAUX LOGEMENTS

	2008 PRIX MOYEN	2009 PRIX MOYEN	2010 PRIX MOYEN
Très social (PLAI, PLA-TS...)	-	-	4,96€/m ²
Social (PLUS, PLA)	-	-	5,22€/m ²
Intermédiaire (PLS, PLI)	-	-	6,75€/m ²

L'accessibilité des logements aux handicapés et aux personnes âgées

Notre stratégie

Nous adaptons l'accessibilité de nos immeubles au plus grand nombre de nos habitants. Nous répondons aux demandes des locataires et réalisons les adaptations nécessaires à leur problématique de vieillissement. Toutefois, des immeubles demeurent non accessibles en raison de contraintes architecturales importantes et majeures.

L'accessibilité des logements aux handicaps visuels et auditifs sont pris en compte et nous répondons aux demandes. Le handicap psychologique est plus difficile à prendre en compte au niveau de l'accueil et de l'intégration des personnes dans nos immeubles. Nous sommes associés à des groupes de travail pour nous former notamment en matière de troubles de santé mentale.

Notre performance

LogiOuest étudie les demandes d'adaptation émises par un locataire, une mairie ou une association. Nous avons mis en place en interne, une commission d'adaptation des logements qui se réunit mensuellement pour réaliser un suivi de ces travaux d'adaptation.

A fin 2010, 4.3% de nos logements sont adaptés aux handicapés et aux personnes âgées (soit 208 logements).

CHIFFRES CLÉ

NOMBRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

	2008	2009	2010
Logements adaptés	130	163	208

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES ENTRANTS

	2008	2009	2010
Taux d'effort des ménages entrants	20,88%	20,86%	20,59%

ÉVOLUTION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES PAR LOGEMENT

	2008	2009	2010
Evolution du montant des charges récupérables	+ 0,71 €/m ²	-0,99 €/m ²	+ 0,17 €/m ²

La promotion de l'équilibre social du territoire

Notre stratégie

La particularité de notre patrimoine est d'être faiblement implantée dans les zones urbaines sensibles ou dans les quartiers de renouvellement urbain. Les ensembles immobiliers présents dans ces territoires sont en périphérie de ces quartiers.

Nous ne sommes pas confrontés à des problèmes de tensions urbaines majeures mais plutôt à des comportements non respectueux qui entraînent des conflits de voisinage.

Nous fournissons un effort particulier sur l'aménagement et la sécurisation des immeubles afin de rassurer nos locataires dans le but aussi de développer le lien social entre les habitants. Aider à la connaissance du voisin figure parmi les moyens permettant de tendre vers un nouvel équilibre social de nos résidences.

LogiOuest se donne un objectif ambitieux de faire en sorte que les habitants et les collectivités travaillent ensemble pour créer un lien social durable synonyme de stabilité et du bien vivre ensemble.

Notre performance

Les attributions de logements à travers les décisions des Commissions d'Attribution des Logements veillent à l'équilibre social des territoires malgré des contraintes économiques difficiles (tendance à loger les populations précarisées dans les logements les plus abordables).

Nos choix de construction participent à cet équilibre en proposant des immeubles de taille modeste avec des logements équipés de terrasses et balcons, en limitant le nombre de logements par cage d'escalier. Les espaces de convivialité sont aussi intégrés dans notre implantation urbaine (espaces verts, jeux...)

La mesure de notre performance dans ce domaine complexe est difficile. Notre démarche visant à favoriser le lien social est un axe de progrès affiché par LogiOuest. La participation active des habitants n'est toutefois pas aisée mais progressivement les comportements évoluent.

La tranquillité des locataires

Les enjeux

Le confort de vie dans les logements et résidences est essentiel et doit permettre de proposer un cadre de vie agréable en réduisant les tensions (stress...). Chaque facteur potentiel de mal être ou de mal vivre est ainsi intégré et diagnostiqué dès la phase de conception des bâtiments.

Nous avons également pour objectif d'augmenter la proximité humaine et de travailler sur la prise en compte des demandes et réclamations de voisinage.

Notre performance

Le cadre de vie est satisfaisant **pour 80%** de nos locataires ; notre volonté est de maintenir ce niveau de satisfaction. Nous assurons, dans ce cadre, une gestion de proximité en s'appuyant sur une équipe de gestionnaires et de gardiens d'immeubles renforcée depuis 2008. Nous gérons les demandes d'intervention et de réclamations pour répondre aux attentes de nos locataires.

Notre personnel et les entreprises intervenantes sont sensibilisés au respect du confort et de la tranquillité de nos clients lors des interventions dans les logements ou les parties communes.

Le rôle de médiation entre les voisins prend une part prépondérante dans l'emploi du temps du gestionnaire ou gardien mais aussi des responsables d'agences face à l'augmentation des conflits. D'où la nécessité d'y remédier en développant d'autres approches.



Les Terrasses d'Ile de France, Angers (49)

* OBJECTIFS DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Nos priorités

Vous avez pu entre-apercevoir dans les paragraphes de cette première partie les points importants d'actions de LogiOuest pour les mois à venir, à savoir : continuer à tenir nos engagements en matière d'attribution, développer l'accessibilité des logements à tous les handicaps, créer un lien social durable, veiller à la tranquillité de nos locataires et travailler sur une baisse de la quittance (loyer et charges).

Nos engagements

Avec 3,9 % du patrimoine adapté aux handicaps à fin 2009 et 4,3% à fin 2010, nous souhaitons faire encore progresser de manière significative ce chiffre en investissant plus de 150 000 euros par an pour atteindre le chiffre de 10%. Un travail important a débuté en 2010 sur le lien social, de grands progrès sont attendus pour 2011. Enfin, le budget des loyers et charges sera suivi de manière draconienne afin d'enclencher une maîtrise voir une baisse sensible et notamment pour les constructions neuves. Exemple : renégociation des contrats de maintenance courante LogiServe.

Notre politique de loyers et de charges

Les enjeux

Le poids des loyers et des charges pour nos locataires augmente constamment depuis plusieurs années. Le coût des énergies constitue le principal poste des charges. Les augmentations de loyers, toutefois inférieures aux maxima légaux, permettent d'assurer une qualité d'entretien continue et indispensable des résidences.

Nous sommes conscients que la part affectée à l'habitat dans le budget de nos familles ne peut plus augmenter sous peine d'asphyxie financière.

Notre mission sociale nous impose donc de trouver de nouvelles solutions pour faire en sorte de réduire au maximum les dépenses de loyers et charges afin de préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Notre stratégie

LogiOuest s'inscrit dans un programme ambitieux mais nécessaire de réduction des charges locatives. Un audit complet des contrats a été réalisé et des nouvelles consultations ont permis de faire de réelles économies.

Les travaux d'amélioration lancés font la part belle aux économies énergétiques et d'eau. Un travail d'informations et de responsabilisation des locataires est développé pour inciter à la réduction des consommations. Nous équipons la robinetterie de nos logements après travaux avec des mousseurs pour diminuer les consommations d'eau sans diminuer le confort offert à nos clients.

FOCUS : enquête triennale de satisfaction 2010

L'enquête triennale de satisfaction a eu lieu au mois de septembre 2010. Ce sont 484 locataires de LogiOuest qui ont été enquêtés téléphoniquement dans le cadre de la démarche régionale encadrée par l'USH Pays de Loire.

Le taux de satisfaction global obtenu est de **83%**, soit une augmentation de 11% par rapport au taux 2007 venant cristalliser tous les efforts et actions menés afin d'améliorer notre qualité de service.

Synthèse : satisfaction générale des locataires

Que pensez-vous de votre bailleur, vous en êtes ?

19%

TRÈS SATISFAIT

64%

SATISFAIT

14%

MOYENNEMENT SATISFAIT

2%

PAS SATISFAIT

Taux de Non Réponse 2010 : 0 %

Base répondants : 484

Accession sociale à la propriété

Accompagnement au parcours résidentiel

LogiOuest s'engage à répondre aux attentes de nombreux ménages qui rêvent de devenir propriétaires. En effet, grâce à ses pôles de compétences et avec une véritable volonté d'accompagnement au parcours résidentiel, la société souhaite favoriser l'acquisition de la résidence principale à des ménages aux revenus modestes.

L'accession sociale à la propriété c'est la possibilité d'acquérir son logement HLM, mais c'est aussi l'opportunité de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix maîtrisé. Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) est le nouveau financement de l'accession sociale mis en place depuis le 1^{er} janvier 2011, qui remplace le prêt à taux zéro (PTZ) et les majorations associées. Le Pass foncier ainsi que le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts ayant été supprimés fin 2010.

Un dispositif de sécurisation financière est offert à tout accédant se portant acquéreur d'un logement neuf ou ancien (vente HLM), une mesure d'accompagnement confortant le rôle social de LogiOuest.

Notre performance

LogiOuest a proposé à la vente 126 lots (logements, terrains, commerces) durant l'exercice 2010. 58 contrats de réservation et 25 actes de vente ont été réalisés. Pour la même période, 10 logements anciens (Vente HLM) ont été vendus.



LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

	2008	2009	2010
Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,04%	0,25%	0,21%
Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	23,33%	43,84%	24,24%

TÉMOIGNAGE

Sophie BOUREAU

Pourquoi souhaitez-vous devenir propriétaire ?

Aujourd'hui âgée de 38 ans, je suis actuellement locataire d'un appartement type 4. J'ai décidé d'accéder à la propriété pour trois raisons :

- éviter de payer un loyer à fonds perdus,
- me constituer un capital,
- transmettre plus tard un patrimoine à mes enfants.

Quel type de logement souhaitez-vous acquérir ?

Une maison individuelle avec jardin privatif et offrir ainsi une qualité de vie à mes enfants. Je souhaitais m'installer sur la commune de Seiches sur le Loir où on trouve toutes les commodités et services nécessaires (écoles, commerces, activités sportives...) propices à un cadre de vie agréable à 15 minutes d'Angers.

Pourquoi avoir choisi l'achat d'un logement neuf ?

J'ai préféré acheter un logement neuf car je voulais bénéficier de suite et sans effort d'un réel confort dès l'entrée dans les lieux sans avoir à engager de travaux de rénovation. Pour moi, c'est aussi l'assurance d'avoir un logement de bonne qualité en raison des nouvelles réglementations concernant les performances énergétiques et surtout de pouvoir bénéficier de multiples garanties (parfait achèvement, biennale, décennale...)

Pourquoi avez-vous effectué votre achat à LogiOuest ?

Etant locataire du parc locatif de LogiOuest, j'ai reçu de la documentation concernant les programmes en Accession Sociale à la Propriété. J'ai contacté le Conseiller Commercial afin qu'il me présente les différentes opérations en cours de commercialisation.

J'ai été séduite par la présentation du « Domaine des Tanneries, à Seiches sur le Loir » qui rassemblait tous les critères que je souhaitais obtenir avec une maison « clé en main » à un prix abordable.

En choisissant comme prestataire LogiOuest, je bénéficie aussi d'un dispositif de sécurisation financière offert à l'accédant (garantie de rachat, de relogement et de revente) et d'un accompagnement pour investir en toute confiance.





PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Réduire les dépenses énergétiques

Le Grenelle de l'environnement a fixé de nouveaux objectifs en terme de performance énergétique des bâtiments à l'horizon 2012. LogiOuest a intégré dès 2009 ces données dans des opérations pilotes puis les a généralisées courant 2010.

Ainsi, tous les programmes comprennent désormais les points suivants :

- Prise en compte de l'échelle globale du projet : travail de l'emprise foncière au bâtiment, réflexion sur le fonctionnement du site, intégration des transports doux, de la problématique du stationnement...
- Mise en place d'une équipe projet / partenaires composée d'un architecte, d'un bureau d'études spécialisé fluides et énergétique et d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,
- Prise en compte de l'orientation des bâtiments pour bénéficier des apports solaires passifs,
- Intégration des concepts d'architecture bioclimatique, d'isolation par l'extérieur, de dispositifs de filtration solaire,
- Privilégier une bonne inertie du bâtiment avec une isolation performante (optimisation du coefficient Ubat),

- Obtenir une écriture architecturale de qualité à un coût raisonnable et reproductible,
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et espaces verts de l'opération,
- Etude comparative des systèmes de production d'énergie, notamment renouvelable (pompe à chaleur, chaufferie gaz, chauffage urbain,...) pour déterminer le mode de chauffage le plus adapté avec un arbitrage en fonction des montants d'investissement et des charges de fonctionnement,
- Tests de perméabilité à l'air par l'intermédiaire d'une porte ventilateur blower-door en cours de chantier (hors d'eau-hors d'air et à la réception du bâtiment),
- Information des locataires quant à l'utilisation de leur logement avec ses équipements,
- Mise en place d'un retour d'expérience sur 2 ans après livraison du bâtiment pour évaluer les économies de charges générées.



L'Alouette, Joué lès Tours (37)

Point d'étape sur les 4 opérations pilotes présentées l'an passé

Programme à énergie passive : « La Gemmetrie-Lignerie »

- Saint-Barthélemy d'Anjou
- Collectif R+2 de 24 logements locatifs sociaux et 3 cabinets médicaux
- Calendrier/durée des travaux : Date démarrage des travaux : mai 2010 - date livraison prévue : septembre 2011



• Quel était l'objectif PLH de l'opération ?

C'est un projet de densification d'une parcelle nous appartenant dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.

• Quels éléments techniques et matériaux liés au développement durable avez-vous utilisés ?

Certaines prestations, après étude comparative, étaient nécessaires pour parvenir à la labellisation :

- chaudière bois collective,
- ventilation double flux autonome par logement,
- apports solaires gérés par des brise-soleil bois,
- production d'électricité par panneaux photovoltaïques,
- production d'eau chaude par panneaux solaires,
- isolation très performante par l'extérieur,
- rupture des ponts thermiques,
- étanchéité à l'air testée 2 fois par cage d'escalier, pour le BBC et pour le Passivhaus, par « blowerdoor » avec pré-tests et tests finaux.

• Quels certification(s) ou label(s) avez-vous demandé ?

Il s'agit d'un programme à énergie passive Passivhaus : à partir d'un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh/m²/an, et un besoin de moins de 50 kWh/m²/an d'énergie finale (les 15 kWh/m²/an du chauffage + l'énergie nécessaire au chauffage de l'eau + l'électricité consommée par la ventilation + climatisation+électricité domestique).

• Quelles sont les contraintes de l'opération sur le plan administratif, technique, humain, financier ?

- travailler en amont le plus possible pour anticiper les problèmes dès la phase conception afin de minimiser les équipements au profit de la bioclimatique. Une bonne orientation, de bons apports solaires coûtent moins chers qu'une sur-isolation ou des panneaux solaires,
- communiquer, échanger et partager les compétences avec tous les intervenants : Maître d'Oeuvre, Bureau d'Etude et Entreprises...
- effectuer une mise à niveau constante, la complexité technique pour atteindre le label implique un investissement en temps bien supérieur à un chantier plus classique,
- rappeler à la sensibilisation et former les intervenants à ces nouveaux enjeux et nouvelles techniques,
- élargir le rôle du Bureau d'Etudes Thermique (BET). L'erreur est de le limiter à la phase conceptuelle. Sa présence est indispensable en phase d'exécution, principalement au démarrage d'une opération. Elle permet de répondre à de nombreuses interrogations et de valider certaines procédures essentielles,
- réussir le test d'étanchéité. Le BET est principalement responsable du thermique, d'où la nécessité d'avoir un « référent étanchéité » dans l'équipe, sous peine de ne pas avoir les réponses et préconisations appropriées,
- trouver la bonne solution technique quand plusieurs contraintes se rencontrent et rendent impossibles certains procédés comme la réalisation des seuils pour le passage des personnes à mobilité réduite sur les terrasses et les exigences de l'étanchéité,
- attribuer la réalisation de la production d'électricité photovoltaïque à EDF Optimal Solutions, filiale d'EDF.



Les Savarières, Saint Sébastien sur Loire (44)

• Quel est l'intérêt du bailleur sur cette opération ?

Notre démarche est d'intégrer la composante du développement durable dans nos projets dès l'origine lors de la phase conception. LogiOuest réalise 4 opérations immobilières visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments dans le but de réduire la facture énergétique de nos locataires en intégrant les exigences du Grenelle de l'Environnement.

• Autres programmes en cours :

A Saint Sébastien sur Loire :

- 28 logements locatifs dans un collectif Bâtiment Basse Consommation labellisé « B.B.C ».

A Saint Barthélémy d'Anjou :

- 9 maisons individuelles locatives à Très Haute Performance Énergétique avec Energie Renouvelable labellisées « THPE EnR »,
- 5 maisons individuelles à Energie Positive (BePos) labellisées « B.B.C » et « Passivhaus ».

Ces 4 projets nous permettent d'appréhender les difficultés techniques et la maîtrise des coûts de chacun d'eux, sur des fonciers nous appartenant pour amortir le surcoût des équipements techniques et des prestations nécessaires à l'atteinte des objectifs.

• Quel sont les enseignements tirés à ce stade des opérations ?

Il est encore tôt dans la vie du bâtiment pour en tirer des enseignements définitifs, n'ayant pas encore le retour d'expérience et le constat de l'utilisation du lieu par nos locataires. Cependant, nous pouvons déjà rappeler quelques règles essentielles :

- participation active du Bureau d'Etude Thermique dès la conception du projet,
- travail d'équipe avec Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Oeuvre pour concilier les contraintes économiques, thermiques, d'exploitation et de maintenance,
- optimisation des apports solaires,

- compacité du bâtiment en travaillant l'identité architecturale du bâtiment,

- privilégier les performances du bâti à l'ajout d'équipements onéreux,

- nécessité d'une formation continue dans le domaine du développement durable pour tous les intervenants,

- privilégier l'Entreprise Générale aux corps d'état séparés sur ce niveau de construction,

- pour le lot photovoltaïque, difficultés à gérer en phase chantier une entreprise extérieure, donc préférer une entreprise à intégrer dans le marché dès le départ. En revanche, la proposition très complète de leur contrat et leur professionnalisme dans le domaine des énergies renouvelables est un atout indispensable,

- appréhender et intégrer la politique de maintenance : position des échangeurs double-flux pour le remplacement des filtres, nettoyage des panneaux solaires et photovoltaïques, entretien de la chaudière bois...

- après la conception de l'ouvrage, puis le choix des équipements, toujours penser à l'utilisation du bâtiment par les futurs locataires.

Ce sont les paramètres de la réussite de l'opération sur lesquels il faudra s'appuyer pour le retour d'expérience.



La Jaudette, Saint Barthélemy d'Anjou (49)



La Gemmetrie, Saint Barthélemy d'Anjou (49)



Les Savarières, Saint Sébastien sur Loire (44)

Sensibilisation de nos locataires aux enjeux environnementaux

Notre stratégie

LogiOuest avait réalisé en 2008 un livret vert permettant de sensibiliser les locataires d'opérations de logements certifiées Habitat et Environnement aux enjeux environnementaux.

Cette initiative de LogiOuest se généralise pour 2010 à l'ensemble du groupe Polylogis pour nos locataires et accédants à la propriété.

Par ailleurs, un projet innovant autour de la sensibilisation des locataires aux économies d'énergies sous la forme d'un appartement témoin est actuellement mis en place avec l'aide de l'USH des Pays de Loire et en collaboration avec les bailleurs Sarthois.

Livret des gestes verts du Groupe Polylogis :



Notre performance

Nous nous devons de sensibiliser nos locataires, notre personnel sur des sujets comme les économies d'énergie (électricité, gaz, eau), la réduction des trajets en automobile en solo, le tri des déchets...

Il nous faudra dorénavant faire le lien entre la santé de la planète et les économies financières potentiellement réalisables. Cet enjeu augmente de manière considérable l'impact de notre communication.

Ce changement d'habitudes doit être encore plus profond. Une fois la sensibilisation sur ces premiers points effectuée, il conviendra de travailler sur une évolution des habitudes de consommation, élément primordial dans la réduction des pollutions.

La performance de notre communication en la matière devra être évaluée et analysée pour continuer à progresser. Ce processus d'amélioration de notre politique de communication est en cours depuis 2008 (livrets verts...).

Amélioration du cadre de vie et du confort des locataires

Notre stratégie

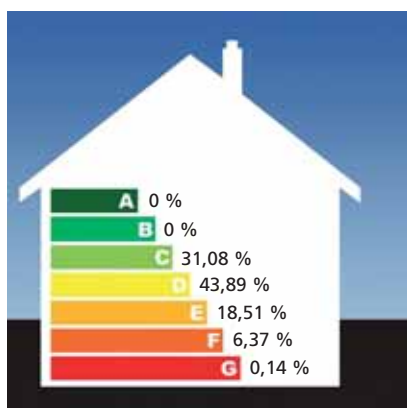
L'amélioration continue du confort de vie général de nos locataires n'est pas forcément synonyme de respect de l'environnement. Il convient de faire la part des choses entre une qualité de vie préservée et une pollution minimale tout en préservant les considérations économiques.

Notre performance

L'isolation par l'extérieur des bâtiments, la mise en place d'équipements de réduction des consommations sont autant d'outils utilisés quotidiennement par nos équipes. La mise en place de containers enterrés participe également à l'amélioration du cadre de vie des locataires. LogiOuest, depuis 2009, a procédé à plus de 5 implantations de ce nouveau système de tri.

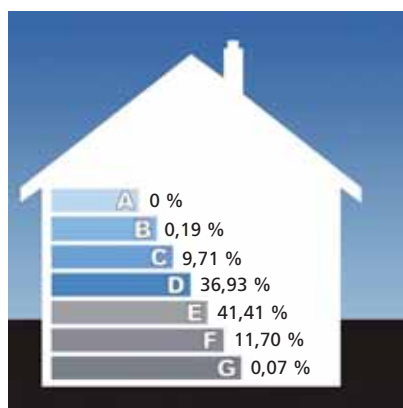
* BONNE PRATIQUE : MEDIATERRE

LogiOuest intègre, depuis plusieurs années, les impératifs écologiques et choisit aujourd'hui de s'associer au projet «Médiaterre» de l'association Unis-Cité. L'objectif est d'agir ensemble, volontaires et locataires, en faveur de l'environnement tout en développant le lien social entre habitants, les collectivités locales et les associations. L'équipe Médiaterre, composée de huit jeunes volontaires, accompagne les familles qui le souhaitent dans la mise en place d'éco-gestes liés à quatre domaines majeurs du défi environnemental : la gestion de l'eau, de l'énergie, la réduction et le tri des déchets et la consommation responsable. Présents sur les plusieurs sites d'Angers (quartiers Monplaisir et Verneau-Capucins), cette action expérimentale permet aussi à ces jeunes de découvrir les métiers du logement social. Nos habitants comprennent mieux les enjeux environnementaux et peuvent réaliser si possible des économies de charges locatives. Merci à tous ces jeunes pour leur implication auprès de nos habitants.



Classement énergétique du patrimoine

A bâti très performant
 B 51-90 kWh/m²/an
 C 91-150 kWh/m²/an
 D 151-230 kWh/m²/an
 E 231-330 kWh/m²/an
 F 331-450 kWh/m²/an
 G bâti énergivore



Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre

< 6 kg CO₂/m²/an
 6-10 kg CO₂/m²/an
 11-20 kg CO₂/m²/an
 21-35 kg CO₂/m²/an
 36-55 kg CO₂/m²/an
 56-80 kg CO₂/m²/an
 > 80 kg CO₂/m²/an



ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE



Une gestion responsable du patrimoine

Notre stratégie

La qualité de nos résidences et de nos logements constitue un élément essentiel pour nos locataires et pour l'image de notre société.

Chaque projet de construction et de réhabilitation fait l'objet d'une collaboration étroite entre les services et avec les collectivités mais cette transversalité est également favorisée dans la gestion au quotidien.

Notre Plan Stratégique de Patrimoine a été revu suite aux résultats du DPE. Il prévoit un budget de travaux de plus de 7,8 millions d'euros/an pour les trois prochaines années contre 5 millions en moyenne ces dernières années.

Cet enjeu est lié à un équilibre financier complexe nous permettant de proposer des logements accessibles à tous (en terme de loyer et de charges locatives) dans plusieurs quartiers des villes. Cette politique permet de gérer de manière responsable le territoire en évitant la ghettoïsation de la population, tout en assurant la pérennité économique de l'entreprise (autofinancement, endettement).

Notre performance

LogiOuest avait débuté pour la première fois en 2009 une réhabilitation à forte valeur ajoutée environnementale avec des investissements conséquents. Cette réhabilitation a été la première étape d'un programme ambitieux qui est dorénavant développé quotidiennement pour améliorer la qualité de notre patrimoine.



Saint Jacques, Clisson (44)

CHIFFRES CLÉ

PART DU PARC ANCIEN RÉHABILITÉ CHAQUE ANNÉE EN %

	2008	2009	2010
Part du parc ancien réhabilité chaque année	2,21%	4,16%	-

DÉPENSES MOYENNES EN MAINTENANCE ET AMÉLIORATION

	2004-2008	2005-2009	2006-2010
Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	375 €	485 €	562 €



* BONNE PRATIQUE : UNE RÉHABILITATION VUE SOUS L'ANGLE D'OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE

La première étape est l'appel à un Bureau d'Etude Thermique (BET) afin que ce dernier réalise un audit énergétique du patrimoine concerné par la réhabilitation. Cet audit va permettre de faire émerger les points forts et les points faibles des bâtiments sur le plan structurel et ainsi de pouvoir proposer des solutions techniques adaptées.

L'objectif minimum de gain énergétique fixé par LogiOuest pour chaque réhabilitation est de **80 kWh ep / m² / an**.

Cet audit énergétique est couplé à une enquête réalisée auprès de chaque locataire afin de connaître leurs attentes.

Des réunions avec les locataires sont organisées afin de présenter entre autres le prévisionnel des travaux, de l'organisation du chantier ainsi que les grilles des loyers futurs.

L'association des résultats respectifs de ces démarches va permettre de faire émerger un plan d'actions détaillant les travaux à réaliser sur le bâtiment. Un rapprochement est ensuite effectué entre le montant prévisionnel des travaux enregistré dans le plan de suivi du patrimoine de la société et le chiffrage des travaux recensé de manière précise.

Le programme des travaux sera ainsi validé.

Une seconde phase débute avec les démarches de constitution des marchés et des appels d'offres Maîtrise d'Oeuvre et Travaux. Ces documents intègrent bien entendu des objectifs de résultats stricts dont certains sur le champ énergétique. Puis arrive la phase importante des travaux.

Une visite de chaque logement avant travaux est ensuite réalisée par nos techniciens pour représenter le déroulement et l'organisation des travaux et effectuer un état des lieux précis. Durant le déroulement des travaux, nos équipes gardent le contact avec chaque locataire en particulier grâce à une fiche de liaison permettant de recueillir et traiter efficacement toute question ou réclamation et ce en moins d'une semaine.

A la fin des travaux, une nouvelle visite est effectuée dans chaque logement pour réceptionner les travaux et informer les locataires sur leurs nouvelles installations. En complément, un courrier est systématiquement envoyé rappelant les principales évolutions effectuées.



Les Roches, Nantes (44) avant travaux



Les Roches, Nantes (44) après travaux

Notre impact sur le tissu économique

Notre stratégie

Chaque activité d'une entreprise génère de la valeur dans son développement mais aussi pour ses salariés, actionnaires, fournisseurs et partenaires telles les collectivités.

Compte tenu de la crise économique importante connue ces derniers mois, la montée en puissance des constructions et réhabilitations de bâtiments dans le secteur du logement social est un véritable soutien au secteur du bâtiment. Ainsi, les décisions d'investissements qui sont prises ont aujourd'hui un réel impact sur le tissu économique local.

Notre performance

Après avoir battu en 2009 un record en matière d'Ordres de Service pour les logements neufs (179 logements) ; la cadence s'est poursuivie en 2010 : 394 logements étaient en cours de construction. Tout ceci nous permettant d'offrir plus de logements et de répondre aux besoins des collectivités locales. Les projets à l'étude augurent d'un record équivalent sur les deux prochaines années (452 logements). Pour mémoire en 2009 et précédemment, le nombre moyen de logements par an construits était de 30 logements.

Consécutivement à la réalisation du DPE (Diagnostic de Performance Energétique) en 2009, un budget exceptionnel de l'ordre de 8 millions d'euros a été alloué pour améliorer la qualité énergétique de nos ensembles au profit de nos locataires (2010 / 2012). Ces projets en logements neufs et en amélioration-réhabilitation auront un fort impact sur le tissu économique local et particulièrement en termes d'emploi (le taux de chômage dans les Pays de la Loire est de 7,9 % au dernier trimestre 2010).

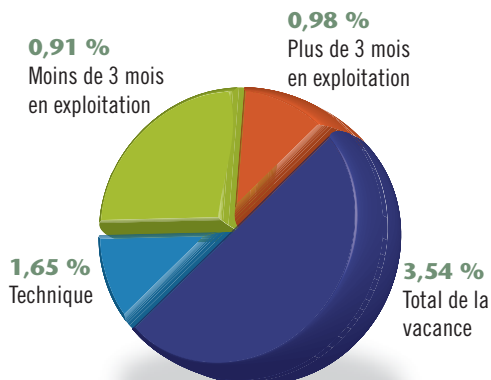
En effet, LogiOuest respecte l'équité entre les fournisseurs à travers notamment les appels d'offres en matière de marchés de travaux. Toutefois, beaucoup d'entreprises locales du bâtiment répondent à ces mises en concurrence. En ces temps difficiles, LogiOuest a permis en 2010 de soutenir à son échelle, un secteur en crise : celui du « bâtiment ».

* BONNE PRATIQUE : UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN COURS A TOURS PLUS

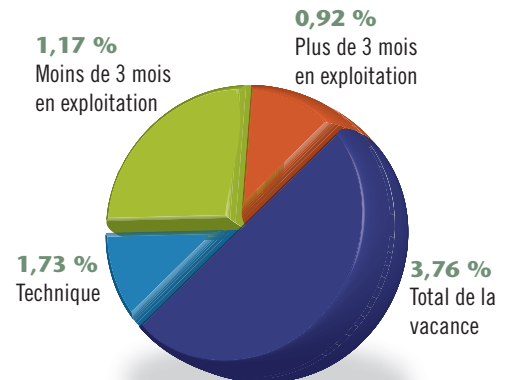
Construction de 36 logements collectifs Très Haute Performance Energétique, Energie Renouvelable « THPE-EnR » à Joué lès Tours. Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du site de l'Alouette, LogiOuest réalise une opération de Construction-Démolition : par plusieurs étapes successives, les 52 logements construits en 1970 seront déconstruits et remplacés par 130 logements aux normes qualitatives et environnementales actuelles.



Taux de vacance 2009



Taux de vacance 2010



Des opérations de renouvellement urbain qui se poursuivent à Avrillé (49) et Joué les Tours (37)



Les Lys du Roy
Avrillé (49)



Les Pépinières, Avrillé (49)



Le Bois du Roy
Avrillé (49)

AGENCE NANTES

Thème : Les spécificités de la réalisation de l'agence La Beaujoire à Nantes, bâtiment BBC



LogiOuest a livré, en octobre 2010, sa nouvelle agence de gestion pour la Loire Atlantique (44) à Nantes - La Beaujoire.

Conçue et construite en un temps record - 10 mois entre le choix du site d'implantation et le lancement des travaux et seulement 6 mois de chantier - l'agence « La Beaujoire » a permis d'améliorer le confort de travail du personnel et la qualité d'accueil des locataires, acquéreurs et partenaires. Ce bâtiment en ossature bois

constitue le premier Bâtiment Basse Consommation « BBC » réalisé par LogiOuest, ce qui lui assure une consommation énergétique deux fois plus faible qu'un bâtiment construit selon les normes actuelles (RT 2005).

Retour sur quelques points clés de cette opération :

- présence sur le chantier très renforcée de l'architecte et du service construction de LogiOuest afin de résoudre au plus vite les différents problèmes se présentant en cours de chantier. Cette présence sur le terrain, dans le but d'optimiser la coordination et la coopération entre les différents intervenants (entreprises, architecte, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage, etc.), a permis d'atteindre les objectifs de planning et la qualité de construction désirée,
- nombreux échanges avec les futurs utilisateurs de l'agence afin de déterminer les différents choix portant sur les finitions du bâtiment : par exemple, chaque bureau dispose d'un pan de mur dont la couleur a été choisie par le collaborateur qui l'occupe,
- le service espaces verts de LogiOuest a conçu les aménagements paysagers jouxtant l'agence. En accord avec l'architecte, la conception de certaines parties extérieures a été modifiée pour faciliter l'entretien futur de ces espaces et mettre en valeur le bâtiment. Les gardiens de la région Nantaise et la régie ont ensuite réalisé les travaux.

L'ensemble de ces éléments demande à chaque intervenant d'investir plus de temps pour le projet. Mais cela constitue la clef pour réussir la construction d'un bâtiment respectueux de l'environnement, à un coût maîtrisé et apprécié dès le début par ses utilisateurs pour son confort d'usage.

Le fonctionnement d'un service de construction immobilière ancré dans son environnement :

Chaque nouvelle opération immobilière est pour le maître d'ouvrage une véritable entreprise dont le produit final est très particulier :

« des logements beaux, innovants, fonctionnels pour des habitants aux revenus modestes »

Bertrand DUBOIS, Directeur Général de LogiOuest.



Agence LogiOuest de la Beaujoire, Nantes (44)

Débute alors pour la maîtrise d'ouvrage la résolution d'une équation complexe :

- négocier un foncier bien exposé, avec les commodités à proximité dans une enveloppe financière contrainte,
- obtenir in fine un bâtiment, qui est désormais une véritable mécanique de précision, grâce à une gestion de ressources humaines extérieures optimale,
- défendre une fonctionnalité, une qualité de vie des logements malgré le mille-feuilles réglementaire qui s'épaissit au fil des ans, à un rythme de plus en plus rapide et de manière contradictoire sur certains sujets,

- maîtriser l'approche des équipements et des techniques de construction de pointe,
- emporter l'adhésion des financeurs, des collectivités,
- soutenir un rythme de projet cohérent tout en étant en état de vigilance constant avec des équipes de spécialistes qui s'étoffent,
- tout vérifier, tout contrôler, faciliter, négocier, se former, informer, maîtriser ...

« Comment déployer autant d'énergie ? » peut-on se demander parfois.

- * *la passion,*
- * *l'aventure humaine, technique que constitue chaque projet,*
- * *la solidarité,*
- * *le travail en équipe pluridisciplinaire pendant 2 ans, 3 ans et parfois plus,*
- * *l'opportunité de grandir professionnellement.*

Alors, lorsqu'arrive la livraison libératrice avec la satisfaction d'avoir œuvré pour les futurs habitants, puis le « building blues » qui s'en suit, chaque chargé d'opérations se présente sur le quai pour embarquer son nouvel équipage vers une aventure toute en créativité et en rigueur. Le chargé d'opérations est décidément le fruit d'une curieuse alchimie.

Avec les remerciements de toute la Direction de la Construction Immobilière aux partenaires qui nous accompagnent quotidiennement.

Vous pourrez découvrir le schéma de fonctionnement du service de construction immobilière sur la page de droite.



Programme en VEFA, Chambray lès Tours (37)

Propriétaire(s)



Terrain (faisabilité)

Actions

- Prospector
- Analyser techniquement et financièrement la capacité
- Négociateur
- Contractualiser

Compétences

- Commerciales et financières
- Techniques
- Juridiques

Intervenants

- Acquéreur
- Notaire
- Géomètre
- Collectivité ou aménageur
- BET sol

Maître d'Ouvrage



Défini le programme :
nombre de
logements, coût,
délai, performances
environnementale

Oeuvre (conception)

Actions

- Manager l'équipe projet
- Contrôler le projet
 - Respect du programme
 - Pertinence technique et financière
- Négociateur
- Contractualiser
- Proposer
- Monter le financement

Compétences

- Techniques
- Managériale
- Financières
- Juridiques et réglementaires
- Gestion des risques

Intervenants

- Equipe de Maîtrise d'Oeuvre
 - Architecte
 - Economiste
 - Paysagiste
 - BET structure
 - BET thermique et fluides
 - BEt acoustique
- Bureau de Contrôle (missions)
 - Solidité du bâtiment
 - Sécurité incendie
 - Performance énergétique
 - Réglementation incendie
 - Réglementation électrique
 - Réglementation parasismique
- Coordinateur SPS (missions)
 - Sécurité de la future maintenance du bâtiment
 - Sécurité et hygiène du chantier
- BET contrôle imperméabilité à l'air du bâtiment
- Organismes certificateurs
- Collectivité ou aménageur
- Financeurs
 - Collectivités, CIL, banques

Maître d'Ouvrage



Ouvrage (exécution - SAV)

Actions

- Contrôler l'exécution :
 - Respect du programme
 - Respect du délai
 - Respect de l'enveloppe financière
- Suivre l'obtention des financements
- Accompagner le gestionnaire et la direction commerciale
- Gérer les demandes de modifications
- Assurer le sav
- Gérer d'éventuels contentieux

Compétences

- Techniques
- Financières
- Juridiques
- Gestion des risques
- Technico commerciales

Intervenants

- Intervenants techniques de la phase conception
- Maître d'Oeuvre d'exécution et de pilotage
- Entreprises
- Assureur, géomètre
- Syndic de co-propriété
- Collectivité
- Utilisateur final



AMÉLIORER LA GOUVERNANCE ET LA VIE INSTITUTIONNELLE



Les relations avec les parties prenantes

Notre stratégie

Développer et entretenir des relations saines avec chaque partie prenante de LogiOuest est indissociable d'une bonne éthique d'entreprise.

Le but de ce dispositif est de pouvoir partager avec nos parties prenantes notre politique, notre vision, nos valeurs, nos objectifs et nos résultats pour garantir leur satisfaction.

Notre performance

Nous réalisons une enquête de satisfaction triennale auprès de nos locataires, la dernière échéance ayant eu lieu en 2010. Dès 2011, ce type d'enquête va être généralisée à toutes les autres parties prenantes : accédants, collectivités, actionnaires et salariés.

Les résultats constitueront notre base de référence pour mettre en place des chantiers d'amélioration touchant l'organisation à tous les niveaux de l'entreprise.

La mise en place des 3 chartes d'engagements auprès des locataires, accédants et collectivités locales a été décalée au second semestre 2011. Ainsi, à partir du mois de septembre, nos valeurs et engagements seront officiellement communiqués à nos locataires et accédants.

Locataires

L'enquête triennale de septembre 2010 a donné un taux de satisfaction global de 83%. L'enquête avait été réalisée, dans le cadre d'une démarche collective pilotée par l'USH des Pays de Loire, par téléphone auprès d'un échantillon représentatif de locataires.. Notre personnel de proximité apportant une dimension humaine importante dans des actions quotidiennes auprès des locataires.

Nos locataires sont systématiquement consultés lors de travaux de réhabilitation dans leur logement ou résidence grâce à des courriers et des réunions d'informations.

Associations

Les associations, au même titre que les locataires, sont averties de toute modification ou fait important. Des réunions régulières (concertation annuelle) permettent de travailler sur divers projets comme des chartes de respect mises en place au sein des ensembles.

Collectivités

Les collectivités sont de réels partenaires de LogiOuest. Des rencontres régulières permettent de suivre les évolutions de nos programmes immobiliers. Chaque nouveau projet est construit communément dès son commencement.

Afin de mieux cerner leurs attentes et de pouvoir construire ensemble le futur, un questionnaire leur a été soumis à partir de la fin 2009. L'analyse des résultats a permis de donner naissance à une charte d'engagements et à une adaptation de la politique de développement de LogiOuest afin d'être au plus près des attentes de ces collectivités. Ces dispositifs devant prendre leur fonction au second semestre 2011.



Assurer le fonctionnement transparent et efficace des organes de décisions

Notre stratégie

La transparence et l'accès à l'information sont facilités. Le but premier est d'assurer une bonne connaissance des évolutions par une prise de décisions rapide et claire.

Chaque information est totalement déclinée dans LogiOuest de manière à ce que chaque niveau hiérarchique soit informé des différentes évolutions. Cela passe par plusieurs canaux de communication (Polylogis news, LogiFlash, intranet, réunions de service, comités de Direction, de Pilotage et de Management...).

Le cycle inverse est effectué envers le conseil d'administration qui peut ainsi prendre les décisions importantes sur l'évolution de la société en possédant ainsi toutes les données décisionnelles.

Notre performance

Les directeurs se réunissent mensuellement au sein d'un Comité de Direction (CODIR) dans le respect d'un ordre du jour. Le Directeur Général débute la séance par un point sur l'actualité de l'entreprise dans son environnement. Les réunions sont un moment d'échange important entre les différentes directions fonctionnelles et opérationnelles. Les chiffres clés mensuels de chacune des directions y sont communiqués et commentés.

Trimestriellement, un Comité de Management réunissant l'ensemble des cadres est organisé.

Ce Comité permet de connaître l'évolution et la progression de l'entreprise. Le Directeur Général donne les faits marquants depuis la réunion précédente puis, chaque Direction fait le point sur l'avancement des projets en cours.

Les projets d'investissement et de développement y sont analysés et validés avant présentation au Conseil d'Administration.

LogiOuest réunit chaque année l'ensemble du personnel pour une demi-journée d'information permettant à chaque collaborateur de connaître la vie économique et sociale de la société. Les chiffres clés de l'année écoulée y sont toujours présentés ainsi que les perspectives.

En 2008 le personnel était déjà sensibilisé au Développement Durable. En 2009, les différentes techniques de construction étaient expliquées notamment la production de logements en BBC (basse consommation), les maisons passives ou les maisons positives.

En fonction des thèmes présentés, la Direction Générale sollicite les collaborateurs (quelle que soit leur classification socioprofessionnelle), afin qu'ils présentent leurs métiers et actions.

En 2010, et comme tous les deux ans, les salariés de chaque filiale du Groupe PolyLogis ont participé à une convention regroupant environ 1 050 personnes.

BONNE PRATIQUE : NOZAY



Une réhabilitation vue sous l'angle urbanistique :

Le contexte actuel contribue à un durcissement important de la complexité des réhabilitations des bâtiments. En effet, au delà des réhabilitations techniques traditionnelles (réseaux, logements...) sont arrivées ces derniers mois de fortes contraintes environnementales (grenelle de l'environnement). Cependant, LogiOuest souhaite aller encore plus loin et lorsqu'un projet de réhabilitation est abordé, une réelle réflexion à l'échelle du quartier est effectuée sur le plan urbanistique.

Le site est étudié dans son environnement global de manière à être optimisé sur chaque point possible. Les interconnexions à l'échelle du quartier pour les déplacements doux sont ainsi étudiées, tout comme les circulations, les échanges, les lieux de jeux, de rencontre, le tout dans le but de favoriser le bien être des locataires.

Un exemple criant de cette vision large adoptée par notre équipe maintenance est la réhabilitation ayant eu lieu à Angers

sur le site du grand Nozay. Ce site situé en ZUS comporte 157 logements divisés en barres et tours et présentait un certain nombre de points de difficulté principalement quand aux zones de circulations et de jeux devenues inadaptées au site, aux besoins des locataires et à l'évolution du quartier grâce aux nombreux chantiers ANRU menés.

Une étude approfondie de la vie de ce site a permis de mettre en évidence un certain nombre de points tels que : des espaces cloisonnés par des horizons bâtis, une monumentalité où l'on perd l'échelle humaine, des franges ouvertes qui ne marquent pas de limite par rapport à l'espace public, des échappées visuelles peu mises en valeur, des espaces extérieurs qui offrent une faible diversité de fonctions, des cheminements piétons souvent associés à la voirie ou encore des ruptures de pentes difficilement gérées.

S'est ajoutée la réhabilitation « classique » une phase de résidentialisation du site visant à repenser les circulations, les espaces de vie et plus généralement toute l'organisation du site. Au global, et après des travaux étalés sur 2 ans en 4 phases, se sont 170 000 € qui ont été consacrés uniquement à la reconception de la vie du site.

Plus précisément, cette résidentialisation représente :

- 3 mois de travaux spécifiques,
- plantation de 113 arbres,
- 3400 m² de gazons,
- 2400 m² de massif arbustif jeune plant,
- mise en place d'une aire de jeux pour enfants de 0 à 6 ans :
 - maisonnette,
 - 3 tabourets champignon,
 - un multijeu,
- mise en place d'une aire de jeux + de 6 ans :
 - combiner panier de basket et but de handball,
 - mise en place d'une table de ping pong.





DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

Promouvoir l'équité et la diversité dans l'emploi

Notre stratégie

La diversité est une partie intégrante de l'entreprise pour que chacun possède une grande ouverture d'esprit et de partage permanent.

Notre performance

En 2010, LogiOuest a connu 10 départs en retraite, certains salariés comptaient plus de 30 ans d'ancienneté. Dans le cadre de leur remplacement, LogiOuest a privilégié la promotion interne avant de procéder à des recrutements externes.

Des «pots de départ» où l'ensemble des salariés étaient conviés, ont permis à la Direction de remercier ces salariés, en créant des moments d'échanges et de convivialité.



CHIFFRES CLÉ

	2008	2009	2010
Ecart entre les 10% de salaires annuels les plus bas et les 10% les plus élevés	2,66	2,82	3,30

VENTILATION DU VOLUME ANNUEL DE FORMATION PAR CATÉGORIE DE SALARIÉS

	Nbre de salariés	Nbre d'heures
Ouvriers de maintenance	3	25
Personnel de proximité	34	640,5
Employés administratifs	5	94,5
Agents de maîtrise	34	931
Cadres	16	487
Dirigeants	-	-

FOCUS

Un moment rare dans la vie d'une entreprise

Lors de la soirée de fin d'année, notre Président, Monsieur Daniel BIARD, a eu le plaisir de remettre la médaille des 35 ans d'ancienneté (record historique) à l'une de nos collaboratrices, Madame Annie COTINIER.



Développer nos équipes

Notre stratégie

Il convient que les hommes et femmes de LogiOuest puissent s'épanouir dans leur travail pour entretenir une relation gagnant/gagnant avec l'employeur et nos clients habitants, collectivités et fournisseurs.

Notre performance

77 salariés de la société ont bénéficié de 1 962 heures de formation.

15 salariés ont utilisé le Droit Individuel à la Formation (DIF) pour 217 heures de formation. L'effort en matière de formation s'élève à 4,79% de la masse salariale.

Au cours de l'année, LogiOuest a reçu 48 stagiaires de tous niveaux. Depuis 10 ans, près de 227 jeunes ont ainsi pu découvrir le monde du travail, du collègue en passant par le CAP jusqu'au MASTER II.

* BONNE PRATIQUE : UNE ACTION SOLIDAIRE DU PERSONNEL DE L'ENTREPRISE

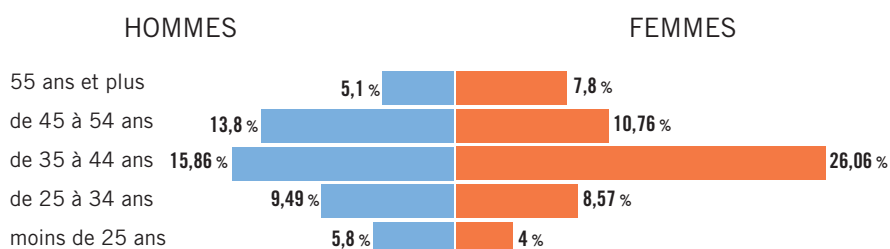
Plus de 3 m³ de jouets ont été collectés auprès des salariés de LogiOuest et donnés à l'association Angevine des Restos du Cœur et au Secours Populaire de Tours.



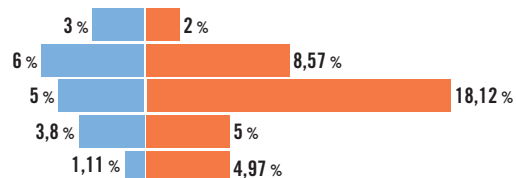
Pyramide des âges

LogiOuest produit annuellement un baromètre complet sur la gestion de ses ressources humaines. De nombreuses données y sont analysées afin d'ajuster au plus près la politique de ressources humaines de l'entreprise. Parmi ces données, nous avons choisi de vous montrer la pyramide des âges qui est suivie selon plusieurs axes tels que découpage de fonction, découpage femme / homme et tranches d'âges. Elle doit nous permettre d'anticiper les besoins de recrutement futurs, mais aussi les besoins de formations afin d'assurer entre autres points la continuité de transmission des connaissances.

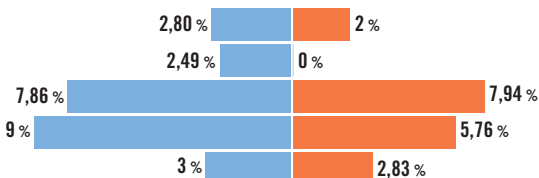
RÉPARTITION DE L'EFFECTIF ENSEMBLE DU PERSONNEL



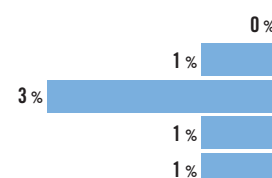
PERSONNEL ADMINISTRATIF



PERSONNEL D'IMMEUBLE



PERSONNEL DE MAINTENANCE



Hommes Femmes

OBJECTIFS

LogiOuest, pour atteindre ses objectifs et garantir la satisfaction de ses partenaires; doit avoir des équipes performantes, dynamiques et réactives et notamment satisfaire aux axes suivants :

- former ses collaborateurs afin de développer leur employabilité,
- recruter du personnel compétent,
- stimuler la créativité et la réactivité,
- veiller à maintenir le ratio « emploi-handicap » afin de satisfaire aux obligations légales en vigueur dans le cadre aussi d'une démarche citoyenne,
- mener des actions afin de renforcer la solidarité et l'esprit d'équipe au sein de l'entreprise et permettre ainsi l'épanouissement dans le travail.

* BONNE PRATIQUE : PARTENARIAT D'ENTREPRISE

LogiOuest a mis en place un partenariat avec l'Association Angevine «Outil en main» qui initie des jeunes de 9 à 14 ans à la valorisation des métiers manuels encadrés par des bénévoles de métier à la retraite (mise à disposition des locaux, projets dans le cadre des inaugurations...).



TABLEAU DE SYNTHÈSE EURHO-GR®

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC		2008	2009	2010	
SOC 1 Réponse adaptée à la demande de logement sur le territoire					
SOC 1.1	Surface moyenne par type de logement	T1	25,85 m ²	29,97 m ²	0 m ²
		T2	42,69 m ²	44,12 m ²	0 m ²
		T3	67,22 m ²	69,18 m ²	64,92 m ²
		T4	79,06 m ²	86,09 m ²	81,33 m ²
		T5	89,45 m ²	106,54 m ²	94,75 m ²
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements	"Très social" (PLAI)	4,76 %	33,33 %	23,08 %
		"Social" (PLUS, PLUS CD)	66,67 %	20,83 %	73,07 %
		"Intermédiaire" (PLS, PLI)	28,57 %	45,84 %	3,85 %
SOC 1.3	Croissance de l'offre locative	Patrimoine	0,45 %	0,69 %	0,29 %
		dont Logements locatifs	0,45 %	0,69 %	0,29 %
		Foyers	0 %	0 %	0 %
SOC 1.4	Logements en accession sociale	Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,04 %	0,25 %	0,21 %
		Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	23,33 %	43,84 %	24,24 %
		Logements neufs en accession sociale par une filiale	-	-	-
SOC 2 Loyers et charges					
SOC 2.1	Répartition des niveaux des loyers des nouveaux logements	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen	
		"Très social" ((PLAI, PLA-TS...))	-	-	4,96 €/m ²
		"Social" (PLUS, PLA)	-	-	5,22 €/m ²
	"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	-	-	6,75 €/m ²	
SOC 2.2	Evolution du montant des charges récupérables	+ 0,71 €/m ²	- 0,99 €/m ²	+ 0,17 €/m ²	
SOC 2.3	Evolution du montant des loyers ¹	+ 2,5 %	+ 2,80 %	+ 1,50 %	
SOC 2.5	Taux d'effort des ménages entrants ²	20,88 %	20,86 %	20,59 %	
SOC 3 Mixité sociale					
SOC 3.1	Taux de mutation interne dans les attributions de l'année	6,71 %	7,23 %	6,15 %	
	Taux de mutations internes dues aux démolitions et réhabilitations importantes	-	0,43 %	-	
SOC 3.2	Profil socioéconomique des nouveaux locataires :	- de 25 ans	27,26 %	24,13 %	21,12 %
		25-39 ans	54,25 %	55,06 %	58,18 %
		40-59 ans	13,01 %	13,73 %	15,38 %
		60-74 ans	3,01 %	4,62 %	2,38 %
		75 ans et plus	2,47 %	2,46 %	2,94 %
		Ressources des ménages < 60 % du plafond de ressources	83,70 %	81,65 %	80,14 %
		comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	15,21 %	17,05 %	17,20 %
		> 100 % du plafond de ressources	1,10 %	1,30 %	2,66 %
		Composition des ménages Personne seule	31,78 %	36,14 %	36,92 %
		Famille monoparentale	27,81 %	26,73 %	31,19 %
		Couple sans enfant	18,36 %	13,87 %	10,91 %
		Couple avec enfant(s)	19,86 %	20,66 %	19,86 %
Autre configuration (cohabitation, colocation...)	2,19 %	2,60 %	1,12 %		
SOC 3.3	Part des locataires entrants bénéficiant d'aides sociales au logement	47,73 %	50,00 %	55,00 %	
SOC 3.6	Politique d'attribution transparente des logements Bilan public des CAL	OUI	OUI	OUI	

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC		2008	2009	2010
SOC 4	Actions de cohésion sociale			
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale Insertion / intégration par le logement	OUI	OUI	OUI
	Description rapide pour la dernière année			
	Insertion par l'emploi, la formation	NON	NON	NON
	Description rapide pour la dernière année			
	Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers	OUI	OUI	OUI
	Description rapide pour la dernière année			
SOC 5	Accompagnement social			
SOC 5.1	Dépenses consacrées à l'accompagnement social (par logement)	12,40 €/log	14,28 €/log	-
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées			
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant	-	-	30 % du CA
SOC 7				
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires	OUI	OUI	OUI
	% de locataires satisfaits en matière de tranquillité	-	-	-
SOC 8	Politique de la ville			
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (constructions, démolitions, réhabilitations...)			

¹ Il s'agit de l'augmentation des loyers décidée par le Conseil d'Administration/Conseil de surveillance, susceptible de ne pas correspondre à l'augmentation effective.

² Le taux d'effort est calculé en tenant compte des revenus sociaux (type RMI ou RSA) des locataires.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV		2008	2009	2010
ENV 1	Politique environnementale			
ENV 1.1	Politique environnementale de l'organisme	NON	NON	NON
ENV 1.2	Part de logements neufs et réhabilités répondant à un standard environnemental au-delà des exigences réglementaires	15 %	64,43 %	-
ENV 1.3	Inclusion de critères de traçabilité environnementale dans les appels d'offres destinés aux fournisseurs et mise en place d'un suivi	NON	NON	NON
ENV 2	Lutte contre le changement climatique			
ENV 2.1	Classement énergétique du patrimoine			
	A bâti très performant	-	0,00 %	-
	B 51-90 kWh/m ² /an	-	0,00 %	-
	C 91-150 kWh/m ² /an	-	31,08 %	-
	D 151-230kWh/m ² /an	-	43,89 %	-
	E 231-330 kWh/m ² /an	-	18,51 %	-
	F 331-450 kWh/m ² /an	-	6,37 %	-
	G bâti énergivore	-	0,14 %	-
	Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre			
	< 6 kg CO ₂ /m ² /an	-	0,00 %	-
	6-10 kg CO ₂ /m ² /an	-	0,19 %	-
	11-20 kg CO ₂ /m ² /an	-	9,71 %	-
	21-35 kg CO ₂ /m ² /an	-	36,93 %	-
	36-55 kg CO ₂ /m ² /an	-	41,41 %	-
	56-80 kg CO ₂ /m ² /an	-	11,70 %	-
	> 80kg CO ₂ /m ² /an	-	0,07 %	-

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV				2008	2009	2010
ENV 2 Lutte contre le changement climatique						
ENV 2.1	Patrimoine	Consommations d'énergie	Moyenne	-	226 kW/m ² /an	-
			Médiane	-	201 kW/m ² /an	-
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	33 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-
			Médiane	-	31 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-
	Logements récents	Consommations d'énergie	Moyenne	-	201 kW/m ² /an	-
			Médiane	-	169 kW/m ² /an	-
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	24 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-
			Médiane	-	26 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-
	Sites fonctionnels	Consommations d'énergie	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
Emissions de gaz à effet de serre		Moyenne	-	-	-	
		Médiane	-	-	-	
ENV 2.2b	Part des logements alimentés en énergies renouvelables (tout ou partie)			12 %	0 %	0 %
ENV 2.3	CO ₂ produit par les véhicules de la société			54,99 tonnes	42,30 tonnes	40,19 tonnes
ENV 2.4	Mode de transports utilisé par les salariés pour effectuer le trajet quotidien domicile-travail	Voiture individuelle	74 %	90 %	-	
		Covoiturage	5,5 %	2 %	-	
		Vélo	5,5 %	10 %	-	
		Transport en commun	3 %	4 %	-	
		A pied	6,5 %	4 %	-	
		Autre	5,5 %	0 %	-	
	Distance quotidienne parcourue en moyenne par salarié	Voiture individuelle	44,7 km/jour	38,9 km/jour	-	
		Covoiturage	44,7 km/jour	70 km/jour	-	
		Vélo	3,4 km/jour	18,3 km/jour	-	
		Transport en commun	20 km/jour	14,5 km/jour	-	
	A pied	0,8 km/jour	2 km/jour	-		
	Autre	14,6 km/jour	0 km/jour	-		
ENV 3 Gestion de l'eau						
ENV 3.1	Consommations d'eau sur le patrimoine			0,98 m ³ /m ²	0,91 m ³ /m ²	0,91 m ³ /m ²
ENV 3.2	Part de logements disposant d'équipements hydro-économiques d'un système de récupération d'eaux pluviales		-	0 %	0 %	
			-	0 %	14 %	
	Total des économies théoriques réalisées par l'installation d'équipements hydro-économiques et récupération d'eaux pluviales		-	0 m ³	24 m ³	
ENV 4 Urbanisme et paysage						
ENV 4.1	Dépenses consacrées à l'amélioration des espaces verts (par logement)			7,94 €	11,89 €	12,88 €
ENV 5 Actions de sensibilisation						
ENV 5.1	Réalisation d'actions de sensibilisation et de formation à l'environnement à destination des :	Locataires	OUI	OUI	OUI	
		Salariés	OUI	OUI	OUI	
		Prestataires	NON	NON	OUI	
ENV 6 Déchets						
ENV 6.1	Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets			-	-	-

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE

ECO		2008	2009	2010
ECO 1	Gestion du patrimoine			
ECO 1.1	Part du parc ancien réhabilité chaque année	2,21 %	4,16 %	-
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	2004-2008 375 €/log	2005-2009 485 €/log	2006-2010 562 €/log
ECO 1.3	Taux de vacance (total de la vacance)	2,24 %	3,54 %	3,76 %
	Technique	1,41 %	1,65 %	1,73 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,52 %	0,91 %	1,17 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,31 %	0,98 %	0,92 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	8 %	7,5 %	-
ECO 2	Tissu économique local			
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	3 870 K€	4 183 K€	4 471 K€
	Fournisseurs et prestataires	4 027 K€	3 201 K€	6 399 K€
	Administrations fiscales	2 184 K€	2 397 K€	2 482 K€
	Banques	6 439 K€	2 532 K€	3 515 K€
	Actionnaires	38 K€	66 K€	32 K€
Acteurs sociaux	241 K€	270 K€	388 K€	
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	5 826 K€	10 933 K€	-
ECO 3	Achats responsables			
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	NON	OUI	OUI
ECO 4	Equité vis à vis des fournisseurs			
ECO 4.1	Dispositif d'évaluation des fournisseurs sur la qualité et le service rendu	NON	NON	NON
ECO 5	Innovation			
ECO 4.1	Part du chiffre d'affaires consacrée à la R&D Investissement Volets de la RSE concernés	-	-	-

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE

GOV		2008	2009	2010
GOV 1	Dialogue et satisfaction des locataires			
GOV 1.1	Nombre de rencontres organisées avec les résidents dans le cadre d'une démarche de concertation mise en place par l'organisme	10	10	-
GOV 1.2	Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires	-	-	83 %
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	OUI	OUI	OUI
GOV 2	Monde associatif			
GOV 2.1	Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents	1	1	1
	Total de la contribution matérielle	0 €	0 €	0 €
GOV 3	Ethique et transparence			
GOV 3.1	Procédures de déontologie	NON	NON	NON
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	OUI	OUI	OUI
GOV 3.3	Evaluation RSE par un tiers externe lors du cycle triennal en cours	NON	NON	NON
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les collectivités			
GOV 4.1	Dispositif personnalisé d'informations à destination des collectivités	NON	NON	NON
	% du patrimoine couvert par le dispositif	-	-	-
GOV 5	Amélioration du fonctionnement et de la compétence des organes de surveillance et de décision			
GOV 5.1	Parité dans les instances dirigeantes % de femmes en comité de direction	-	-	50 %
	% de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	-	-	7 %
GOV 5.2	Documents définissant le rôle et les responsabilités des administrateurs	NON	NON	NON
GOV 5.3	Evaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration	NON	NON	NON

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

HR		2008	2009	2010				
HR 1 Développement de l'emploi								
HR 1.1	Ventilation des effectifs ¹ par type d'emploi	CDI	91 %	87 %	93,5 %			
		CDD	9 %	13 %	6,5 %			
		Interim	0 %	0 %	0 %			
HR 1.2	Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	
		Ouvriers de maintenance	1	66	2	53	3	25
		Personnel de proximité	1	14	31	550,5	34	640,5
		Employés administratifs	3	56	6	55	5	94,5
		Agents de maîtrise	14	318	28	824,5	34	931
		Cadres	4	398	12	328	16	487
		Dirigeants	-	-	-	-	-	-
HR 1.3	Promotion interne	promotions internes	-	-	5			
		sur postes pourvus	-	-	0			
HR 2 Amélioration continue des conditions de travail								
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée	NON	NON	NON				
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés	na	na	na				
HR 2.3	Part des absences liées aux maladies professionnelles, accidents du travail et au stress ²	3,10 %	5,5 %	22 %				
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	Volets de la RSE concernés	NON	NON	OUI			
HR 3 Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi								
HR 3.1	Ventilation des effectifs ³ par catégorie et par sexe	hommes	femmes	hommes	femmes	hommes	femmes	
		Ouvriers de maintenance	4 %	0 %	5,5 %	0 %	6,6 %	0 %
		Personnel de proximité	27,3 %	17,1 %	25,5 %	16 %	20,8 %	15,3 %
		Employés administratifs	0,6 %	13,2 %	2,6 %	11,4 %	0 %	9,4 %
		Agents de maîtrise	9 %	16,8 %	10 %	19,4 %	11 %	22,8 %
		Cadres	7,9 %	4 %	5,3 %	4 %	7,5 %	7 %
		Dirigeants	-	-	-	-	-	-
		Ventilation des salaires annuels bruts par catégorie et par sexe						
		Ouvriers de maintenance	19 k€	0 k€	18 k€	0 k€	2 k€	0 k€
		Personnel de proximité	18 k€	18 k€	18 k€	18 k€	22 k€	22 k€
		Employés administratifs	0 k€	18 k€	0 k€	18 k€	0 k€	22 k€
Agents de maîtrise	25 k€	23 k€	32 k€	23 k€	30 k€	27 k€		
Cadres	40 k€	40 k€	40 k€	37 k€	58 k€	37 k€		
Dirigeants	#	#	#	#	#	#		
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...)	stagiaires	-	-	-			
			2,8 %	0,9 %	3,3 %			
HR 3.3	Ecart entre les 10% de salaires annuels les plus bas et les 10% les plus élevés	2,66	2,82	3,30				
HR 3.5	Nombre de bénéficiaires au regard de l'obligation légale	bénéficiaires	-	-	6			
		obligation légale pour l'entreprise	-	-	6			

¹ Effectifs en moyenne sur l'année

² La part des absences liées au stress est mesurée de manière approximative et très imparfaite

³ Effectifs en CDI au 31/12 de l'année de référence

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée

na Information non applicable

L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

APL

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, ainsi que la charge de loyer pour les locataires. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, du montant de ses revenus et de celui de sa charge de logement.

BBC

Bâtiment Basse Consommation, soit l'un des 5 niveaux du label haute performance énergétique, à savoir un niveau qui vise une consommation inférieure de 50% à la consommation énergétique réglementaire pour les bâtiments tertiaires et un niveau d'exigence de 50 kWep/m² en énergie primaire pour le résidentiel. Il s'agit de l'équivalent des Passivhaus en Allemagne.

CAF

Caisse d'Allocations Familiales, organisme public en charge des versements d'aides à caractère familial. La CAF verse ainsi diverses aides au logement comme l'APL, l'ALS, l'ALF...

Conventionnement d'Utilité Sociale

Issu de la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de février 2009, le Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS) réorganise le « conventionnement global ». Démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine de l'organisme en référence aux politiques locales de l'habitat, le Conventionnement d'Utilité Sociale se présente avant tout comme le cadre contractuel qui fixe, pour une période de 6 ans, les engagements de l'organisme sur ses grandes missions sociales (gestion sociale et attributions, qualité de service, adaptation du patrimoine et production de logements neufs...).

ESH

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat est une société spécialiste de l'habitat dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accession à la propriété. Elle intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de services dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers.

Fin 2006, 284 ESH géraient quelque 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

HLM Habitation à Loyer Modéré.

HPE

Label Haute Performance Energétique. Pour en bénéficier, un bâtiment doit non seulement être performant d'un point de vue thermique mais aussi faire l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

HQE

La certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) permet de distinguer des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement.

MSA Mutualité Sociale Agricole.

ORU Opération de Renouvellement Urbain.

PDH Plan Départemental de l'Habitat.

PLA

Le Prêt Locatif Aidé est issu de la réforme Barre de 1977. Prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80 % des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA a été remplacé par le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

PLAI

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration se destine à des familles qui peuvent connaître des difficultés d'insertion particulières et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds.

PLH Plan Local de l'Habitat.

PLS

Le Prêt Locatif Social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

PLUS

Le Prêt Locatif à Usage Social permet d'aider les organismes HLM et les Sociétés d'Economie Mixte à financer la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'État et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements dans la limite d'un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique ; elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

PLUS CD

Le Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il présente des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction - démolition, telles que les problématiques de relogement.

PMR

Il s'agit d'un logement destiné à une Personne à Mobilité Réduite.

RSE

Responsabilité Sociétale et Environnementale des entreprises.

TAUX DE VACANCE

On appelle ainsi le taux d'inoccupation d'un logement.

UNA

Union Nationale de l'Aide, des soins et des services à domicile.

ZONE 2

La zone 2 comprend la région Ile-de-France sauf Paris, les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les villes nouvelles hors région Ile-de-France, les cantons de l'Oise suivants : Chantilly, Creil, Creil-sud, Montataire, Nanteuil-le-Haudoin, Neuilly-en-Thelle, Nogent-sur-Oise, Pont-Sainte-Maxence et Senlis.

