

RAPPORT 2012

R D'ACTIVITÉ
RESPONSABLE



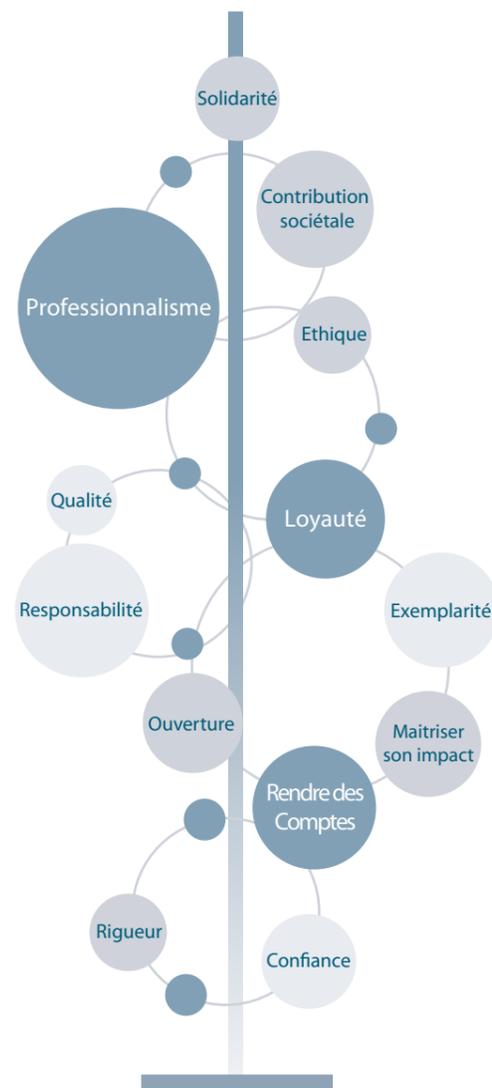
SOMMAIRE

LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL	4
CARTE D'IDENTITÉ	6
LES TEMPS FORTS 2012	7
LES OBJECTIFS RSE	9
PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES	10
PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT	16
ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE	20
ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE	23
DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES	26
ANNEXES	31
GLOSSAIRE	35



ÉDITO

NOS VALEURS



Le logement, une mission d'intérêt général

Développer les territoires en offrant un logement digne et de qualité aux ménages modestes était l'ambition des membres du Conseil Général du Calvados lorsqu'ils ont créé la SA d'HLM du Calvados en 1961, plus connue maintenant sous le nom de LogiPays.

Cinquante ans plus tard, cette ambition reste intacte. Sur le terrain, LogiPays permet à près de 6 000 ménages aux revenus modestes de vivre dans un logement et un environnement qu'ils ont choisis pour un loyer abordable et des charges contenues.

LogiPays a investi 17,6 millions d'euros en 2012 pour créer des logements ou les rénover.

C'est l'équivalent de 55,9% de son chiffre d'affaires. Concrètement cela correspond à 70 logements livrés et 180 logements neufs en chantier en fin d'année, à l'achèvement de 196 logements réhabilités auxquels s'ajoutent 327 logements en cours de réhabilitation fin 2012. La certification Qualibail, gage de la qualité de service pour nos locataires a été maintenue, tout comme nos ratios de gestion, gage d'indépendance financière et de pérennité de notre action. Au quotidien, pour mener son action, LogiPays s'appuie sur trois valeurs essentielles : **la loyauté des pratiques** avec l'ensemble de ses parties prenantes, **le professionnalisme** des équipes, et la **capacité à rendre des comptes**.

Nos objectifs à moyen terme ont été déclinés en axes de progrès permettant d'apporter des réponses concrètes aux enjeux des territoires en matière de logement tout en conciliant les équilibres économiques, sociaux et environnementaux.

Les élus, nos partenaires sont informés au niveau des bassins d'emploi des actions et réalisations de la société. Le rapport d'activité responsable que vous découvrez est destiné à donner une image globale des résultats de l'entreprise mais aussi de son ambition au service du département du Calvados.



Sébastien LECLERC,
Président de LogiPays



Marc RODIER,
Directeur Général

LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL



RAPPORT D'ASSURANCE modérée SUR CERTAINS INDICATEURS DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

"Organisation partie prenante"

Enregistrée auprès du GRI, DELPHIS soutient son action pour le développement et la promotion d'un reporting RSE complet, transparent et partagé.



Ce rapport répond aux exigences du niveau 3 d'EURHO-GR*

1. l'ensemble des indicateurs EURHO-GR* sont inclus dans les tableaux de reporting
2. les données fournies ont fait l'objet d'une vérification de cohérence par DELPHIS
3. le rapport est conforme aux lignes directrices EURHO-GR*



LA DÉMARCHE EURHO-GR®

Dès 2007, les membres de l'association DELPHIS* se sont engagés dans une réflexion sur leur responsabilité sociale, en y associant leurs parties prenantes : collectivités territoriales, actionnaires, financeurs, entreprises du bâtiment, associations locales, représentants des locataires et des personnels...

De cette réflexion est né le référentiel EURHO-GR® (EUROpean HOusing – Global Reporting), inspiré du Global Reporting Initiative (GRI), la référence mondiale du reporting RSE. EURHO-GR® vise à rendre compte de la performance sociale, économique et environnementale des organismes, dans un souci de transparence indissociable de leur responsabilité sociale. Les indicateurs, définis avec les parties prenantes, s'articulent autour de cinq thématiques :

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

Une démarche européenne

* Pôle de recherche et développement créé en 1989, l'association DELPHIS a pour mission de promouvoir l'excellence professionnelle dans l'habitat social. Elle regroupe 24 sociétés anonymes HLM gérant plus de 180 000 logements sociaux collectifs et individuels dans 17 régions françaises.

UNE DÉMARCHE DE PROGRÈS

Afin d'encourager et de faciliter la mise en place d'un reporting RSE, le système EURHO-GR* comprend désormais 3 niveaux, adaptés à différents degrés de maturité de la démarche RSE dans l'entreprise :

Niveau	Exigences	Objectifs
★ ★ ★	• Référentiel simplifié : socle minimal d'indicateurs	• Se familiariser avec le reporting RSE • S'engager visiblement dans une démarche de transparence et de redevabilité
★ ★ ★	• Référentiel complet • Contrôle de cohérence des données par les pairs • Respect des lignes directrices pour les rapports narratifs	• Élargir et compléter le reporting • Fiabiliser les données • Revue par les pairs, benchmarking • Analyser et commenter via un rapport narratif
★ ★ ★	• Référentiel complet • Contrôle de cohérence des données par les pairs • Respect des lignes directrices pour les rapports narratifs • Vérification des données par un tiers agréé	• Élargir et compléter le reporting • Revue par les pairs, benchmarking • Analyser et commenter via un rapport narratif • Renforcer la fiabilité et la crédibilité des rapports par une vérification externe

Dans la continuité de la démarche des membres de DELPHIS, le référentiel EURHO-GR® a été adopté au niveau européen par les entreprises membres d'EURHONET, réseau européen créé à l'initiative de DELPHIS, qui entendent ainsi assurer durablement leur responsabilité globale.

Premier référentiel commun de reporting de la performance RSE d'organismes de logement public ou social à l'échelle européenne, EURHO-GR® est aujourd'hui utilisé dans 4 pays : France, Italie, Allemagne et Suède.

Cette dimension européenne élargit le cadre de réflexion, en confrontant les expériences et les cultures. Elle permet le partage de bonnes pratiques issues de contextes nationaux différents, tout en façonnant un socle commun pour les organismes européens de logement social.

Deloitte.

Exercice clos au 31 décembre 2012

À la suite de la demande qui nous a été faite, en notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les indicateurs de responsabilité sociale et environnementale mentionnés ci-dessous (« les Données ») sélectionnés par LOGIPAYS et identifiés par le symbole √ dans les tableaux présentés aux pages 6, 14, 18, 19, 22, 25, 29 et 30 du rapport RSE pour l'exercice 2012.

Les Données sélectionnées sont :

- (1) Répartition des niveaux des loyers des logements dans le patrimoine (hors foyers)
- (2) Part des locataires aidés (AL et APL)
- (3) Niveaux de loyer des nouveaux logements (livrés dans l'année)
- (4) Evolution du montant des charges récupérables (total patrimoine)
- (5) Taux de mutation interne dans les attributions de l'année
- (6) Profil socio-économique des nouveaux locataires (entrés dans l'année)
- (7) Classement énergétique du patrimoine
- (8) Part des logements alimentés en énergies renouvelables (ensemble du parc)
- (9) Total émissions de CO2 des déplacements professionnels quotidiens
- (10) Part des logements disposant d'équipements hydro-économiques / d'un système de récupération d'eaux pluviales
- (11) Taux d'équipement du patrimoine en système de tri sélectif des déchets
- (12) Taux de vacance au 31 décembre de l'année
- (13) Concertation avec les locataires et leurs représentants
- (14) Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires
- (15) Parité dans les instances dirigeantes
- (16) Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés
- (17) Mobilité interne
- (18) Part des absences liées aux maladies professionnelles et accidents du travail
- (19) Ventilation des effectifs et des salaires par catégorie et par sexe
- (20) Contribution à l'emploi de personnes en situation de handicap

Les conclusions formulées ci-après portent sur ces seules Données et non sur l'ensemble des informations présentées au sein du rapport RSE. Ces Données ont été préparées sous la responsabilité du pôle RSE, confor-

mément au protocole de reporting RSE sectoriel EURO-GR® de l'association DELPHIS dont LOGIPAYS est membre (ci-après « le Référentiel »). Les notes méthodologiques environnementales et sociales figurant à la suite des indicateurs au sein du rapport RSE apportent des précisions sur les méthodologies de collecte ou de calcul des indicateurs publiés.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur les Données sélectionnées.

Nature et étendue des travaux :

Nous avons effectué nos travaux dans le respect des normes du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables et de l'IFAC (ISAE 3000) applicables aux missions d'assurance portant sur des informations non financières.

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance modérée sur le fait que les Données sélectionnées ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données sélectionnées :

- apprécié le Référentiel au regard de sa pertinence, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible et son exhaustivité ;
- revu la correcte application par la société du Référentiel en menant des entretiens auprès des personnes responsables de l'établissement des Données ;
- corroboré, par sondage, les Données avec les pièces justificatives ayant permis de les établir ;
- et mené des tests de cohérence sur ces Données.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de ces travaux aux experts en Développement Durable de notre cabinet.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données sélectionnées, identifiées par le symbole √ dans le rapport RSE 2012, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

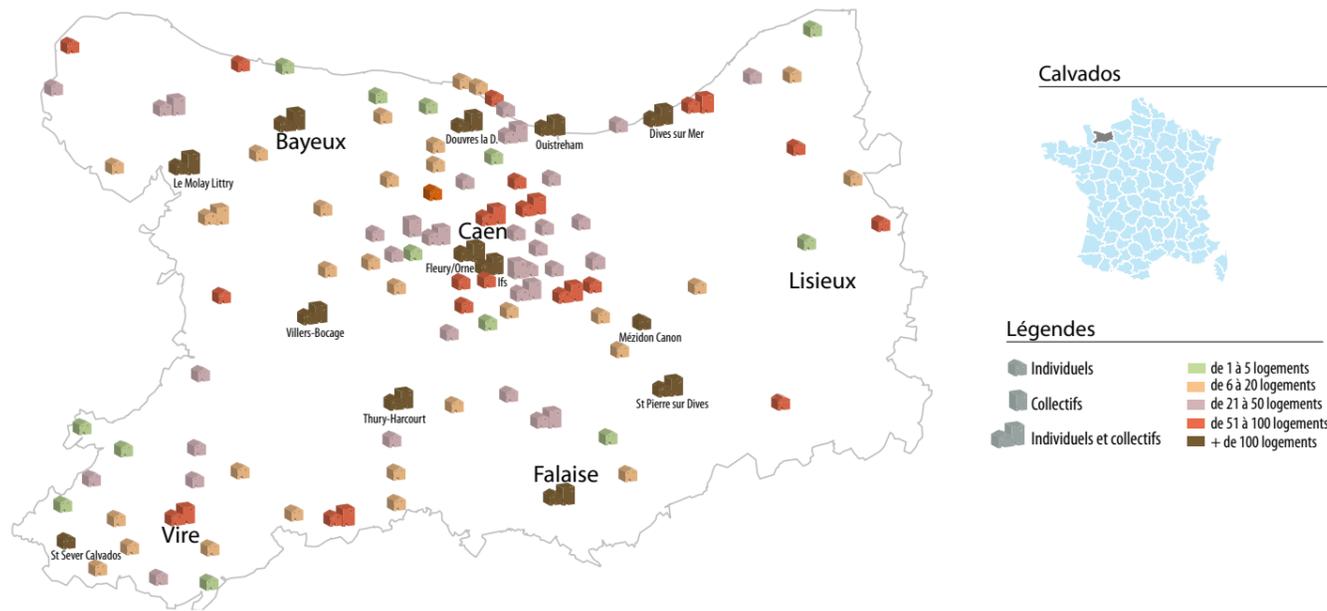
Neuilly-sur-Seine, le 20 juin 2013

Deloitte & Associés

Frédéric Gourd Associé, expert-comptable



NOTRE IMPLANTATION



RETOUR SUR LES ÉVÉNEMENTS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE !

JANVIER



Remise de clés à Thury-Harcourt, 4 pavillons BBC ossature et bardage bois. Le Traspy.

JANVIER



Remise de clés à Biéville-Beuville, 12 pavillons.

JANVIER



Circuit d'étude et soirée Basket à l'USO Mondeville pour l'ensemble du personnel de LogiPays.

MARS



Pose de la première pierre Résidence Guillaume le Conquérant, 34 logements en présence de Benoist Apparu.

AVRIL



Emmanuel Chaunu dessine pour LogiPays une série d'illustrations pour QualiBail-2.

CONTEXTE		2010	2011	2012
0.1	Patrimoine total	6 427 unités	6 574 unités	6 638 unités
	dont :			
	Logements locatifs	5 766 logements	5 913 logements	5 977 logements
	Foyers	661 éq-logements	661 éq-logements	661 éq-logements
0.2	✓ Répartition des niveaux des loyers des logements dans le patrimoine (hors foyers) ¹	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen
	"Très social" (PLAI, PLA-TS...)	(184 logements) 5,04 €/m ²	(186 logements) 5,16 €/m ²	(188 logements) 5,21 €/m ²
	"Social" (PLUS, PLA)	(5236 logements) 5,75 €/m ²	(5303 logements) 5,83 €/m ²	(5357 logements) 5,80 €/m ²
	"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	(93 logements) 8,14 €/m ²	(177 logements) 7,61 €/m ²	(184 logements) 7,85 €/m ²
		Les autres financements sont exclus du périmètre, ce qui représente un total de 13 logements en 2012		
0.3	Part de logements ayant été conçus et/ou adaptés spécifiquement pour des personnes âgées ou handicapées (parc total)	8,72 %	11,08 %	12,31 %
0.4	Part des locataires de plus de 65 ans	21,75 %	22,16 %	22,00 %
0.5	Chiffre d'affaires ²	26 551 443 €	27 908 605 €	28 902 507 €
0.6	Âge moyen du patrimoine	23,9 ans	24,9 ans	25,8 ans
0.7	Effectifs moyens annuels (en ETP)	45 collaborateurs	47 collaborateurs	47 collaborateurs
0.8	✓ Part des locataires aidés (AL et APL)	49,60 %	48,12 %	48,80 %

¹ Les résultats ne tiennent pas compte des logements d'un même bâtiment loués à un gestionnaire unique de type CCAS.

² Chiffre d'affaires issu des loyers des logements locatifs uniquement, hors foyers et commerces.

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✓ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

JUIN



Nouveau président du Conseil d'Administration de LogiPays. Sébastien Leclerc prend la succession de Roger Jouet.

JUIN



Remise de clés à Ouistreham 9 pavillons 1^{ère} tranche.

SEPTEMBRE



Matinée "RSE" pour l'ensemble du personnel de LogiPays en présence de Charlotte Limousin, de l'association Delphis.

SEPTEMBRE



Livraison de la seconde tranche de 8 pavillons à Biéville-Beuville.

NOVEMBRE



Renouvellement de Qualibail 2.

NOVEMBRE



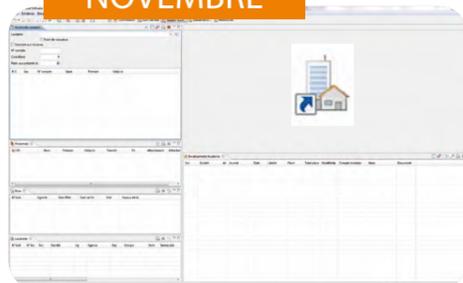
Livraison de la seconde tranche de 8 pavillons à Ouistreham.

NOVEMBRE



Remise de clés à Colleville-Montgomery, 6 pavillons BBC.

NOVEMBRE



Démarrage SGS: nouveau système informatique de gestion locative.

DES OBJECTIFS RSE AU CŒUR DU PROJET D'ENTREPRISE

Légende

- ★★★ Objectif atteint
- ★★☆ Partiellement atteint
- ★☆☆ Très partiellement atteint
- ☆☆☆ Objectif non atteint

Assumer sa responsabilité économique

- ➔ **Maintenir l'attractivité du patrimoine** ★★★
 - > Le taux de vacance reste très bas en valeur absolue (0,67% moyen sur l'année 2012) pour l'ensemble des organismes de HLM, il était de 4,4% en 2010 sur le territoire de Caen la mer.
- ➔ **Mettre en place un outil de maîtrise des charges locatives** ★★★
 - La démarche "Opticharges" a été finalisée en 2012. Par logement, on compte 61 points Opticharges pour le volet Gestion et 133 points Opticharges pour le volet Technique.
- ➔ **Respecter nos engagements, notamment le paiement des factures fournisseur** ★★★
 - > 95,36% des factures ont été payées dans les 45 jours à compter de la réception de la facture fournisseur.

Promouvoir l'équilibre des territoires

- ➔ **Renforcer l'offre locative sur les secteurs les plus tendus avec une production moyenne de 120 logements neufs par an** ★★★
 - > 115 logements financés en 2012
- ➔ **Développer une offre diversifiée** ★★★
 - En 2012 : 89% de loyers PLUS (social) - 8% de loyers PLAI (très social) et 3% de loyers PLS (intermédiaire)
- ➔ **Promouvoir le parcours résidentiel** ★☆☆
 - Objectif de 10% de mutations internes :
 - > Taux de 9,6% atteint en 2012
 - > 7 logements cédés dans le cadre de la "vente hlm".

Animer et améliorer la gouvernance

- ➔ **Améliorer la qualité du service rendu et l'information des tiers** ★★★
 - > Maintien de la certification Qualibail, livret d'accueil locataire, traçabilité des demandes d'intervention technique.
- ➔ **Rendre compte de nos actions aux parties prenantes par une communication personnalisée** ★★★
 - > Flash-info (locataires), LogiPays en bref et les réunions internes d'information (collaborateurs), rapport d'activité responsable, visite de patrimoine (janvier 2012), focus sectoriel (communes et prospects).

Préserver l'environnement

- ➔ **Rénover thermiquement le patrimoine ancien pour ne plus avoir à terme de logements classés E - F ou G.** ★★★
 - Pour la période 2010 - 2014, il est prévu de rénover 935 logements soit une prévision annuelle de 187 logements.
 - > La rénovation de 778 logements est lancée à fin 2012 soit une moyenne de 262 logements par an.
- ➔ **Intégrer dans le cahier de charges des préconisations environnementales.** ★☆☆
 - > Partiellement réalisé pour ce qui concerne les opérations de réhabilitation et à développer pour la construction neuve.
- ➔ **Produire des logements économes à un coût cohérent.** ★☆☆
 - > 180 logements en cours de chantier à fin 2012 : 59% en BBC - 30% en THPE - 11% en Réglementation Thermique 2005.

Développer les ressources humaines

- ➔ **Développer l'employabilité, la formation et l'évolution transversale** ★☆☆
 - > Maintien de l'effort de formation à haut niveau, échange avec nos confrères dans le cadre de Delphis.
- ➔ **Former les salariés de terrain aux bonnes pratiques** ★★★
 - > Formation 2012 des employés d'immeubles sur l'ergonomie et l'utilisation de produits "verts".

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES



UNE OFFRE CIBLÉE

Notre offre de nouveaux logements est ciblée, d'une part sur les zones où l'État accorde des financements et donc le conventionnement APL, et d'autre part sur les territoires dits tendus et dont les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ont identifié des besoins de logements.

Notre offre locative nouvelle vise à répondre en partie aux situations nouvelles auxquelles sont confrontés les ménages (décohabitation, séparation, famille recomposée). C'est pourquoi nous favorisons l'implantation des petits logements fonctionnels (T3-T4) dont les surfaces sont optimisées et permettant des loyers de sortie compatibles avec les ressources souvent irrégulières des familles.

Des communes dépourvues de logements sociaux (Mathieu, Biéville-Beuville) ont choisi de travailler avec LogiPays pour proposer de la mixité sociale dans des quartiers résidentiels tout en veillant à la bonne intégration des locataires dans l'environnement proche.

TÉMOIGNAGE

Catherine LEVEQUE,
CCAS de Ouistreham



Très régulièrement, je suis en relation avec l'assistante de gestion locative et l'enquêtrice qui préparent les dossiers des candidats locataires présentés en commission d'attribution de logement (CAL). Ce travail de concertation qui se fait entre la commune et LogiPays est un travail d'équipe. Cela nous permet de prédéfinir les personnes pour lesquelles l'attribution d'un logement serait la plus appropriée en fonction de la situation de la famille, du montant du loyer du logement à attribuer et aussi de l'urgence des dossiers.

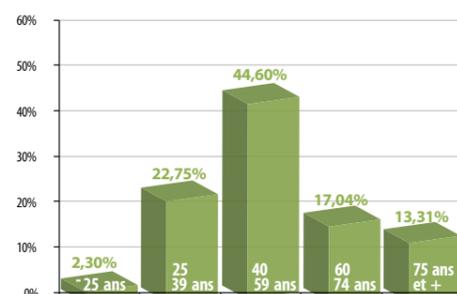
Au cours des CAL, les avis de tous sont pertinents, et souvent à force d'échange, nous arrivons à nous mettre d'accord sur le nom de la famille retenue. LogiPays tient toujours compte de l'avis de la commune et des justifications qu'elle peut apporter. C'est pourquoi il est important d'assister aux CAL.

Ce qui différencie LogiPays de l'autre bailleur présent sur la commune est l'écoute, l'échange, la prise en compte des motivations de la commune, et la convivialité lors des CAL.

En tant que partenaire privilégié avec les communes qui nous ont fait confiance, nous réfléchissons conjointement aux logements qui leur seront réservés (concertation sur le financement et la typologie) pour leur permettre d'optimiser les propositions de candidats lors des Commissions d'Attribution des Logements et ainsi satisfaire au mieux les différents besoins des demandeurs de logement sur la commune.

Notre production de logements à loyer intermédiaire est réduite, d'une part compte tenu de la faiblesse des ressources d'une forte proportion des ménages dans le département, mais aussi par les difficultés récurrentes à attirer une clientèle aux ressources plus importantes qui se dirige plus naturellement vers le parc privé.

Age des locataires (titulaire du bail)



UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX TERRITOIRES

Pour répondre à son implantation sur l'ensemble du Calvados (plus de 100 communes), LogiPays a mis en place et a adapté une organisation par secteur géographique.

Pour autant, le niveau de traitement demeure homogène pour tous les territoires en termes de qualité de service :

- un engagement de service identique pour tous les locataires est assuré par des équipes dédiées pour un suivi personnalisé des problèmes du quotidien (demandes d'intervention technique, renseignements administratifs, aide aux situations d'impayés de loyer). Cette relation de proximité est renforcée par des passages réguliers des collaborateurs sur le terrain.
- un réseau de prestataires (travaux et contrats de maintenance) implantés localement pour plus de réactivité d'intervention et une meilleure contribution au développement local.
- un ambitieux plan de réhabilitation énergétique qui renforce l'attractivité du patrimoine. Cette thématique est plus largement détaillée dans le volet environnemental de ce rapport.
- des réponses pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes ou confrontées au handicap par le déploiement massif du Label Habitat Senior Services et l'accompagnement des gestionnaires de nos foyers existants.

Des logements adaptés aux souhaits des candidats, un loyer et des charges contenues, une qualité de service maintenue à haut niveau ont permis de conserver un taux de logements vacants très en-dessous de la moyenne départementale.

NOS AXES DE PROGRÈS

Innovation et développement

→ **Intégrer, dans nos cahiers des charges** des opérations de construction neuve et de travaux d'adaptation, les prescriptions, les normes, les produits et les matériaux du Label Habitat Senior Services (HSS) pour offrir ce type de prestation sur une partie significative du patrimoine.

→ **Mesurer nos progrès** en termes de maîtrise de charges. Les résultats Opticharges obtenus en 2012 en petit entretien et gros entretien, 61 et 133 points par logement serviront de référence.

→ **Favoriser le parcours résidentiel** des locataires en étant plus proactif dans le traitement des demandes de mutation.

ACCUEIL DE L'ENSEMBLE DES PUBLICS EN CONCERTATION AVEC LES COMMUNES

En 2012, nous avons signé une convention avec le Préfet du Calvados pour la "Délégation en Flux de Contingent Prefectoral" qui veille à équilibrer les attributions du public relevant de cette convention en fonction des libérations de logements en partenariat avec les maires ou leurs représentants. On note d'ailleurs une forte participation des représentants des communes lors de Commissions d'Attribution de Logement (41%) indiquant l'intérêt qu'elles portent à la procédure d'attribution.

➔ **0,67%** c'est le taux de vacance moyen de LogiPays en 2012.

Il est de **2,7%** pour le parc social de l'ensemble des organismes du Calvados (source : SOES, RPLS au 1er janvier 2012)

CONTENIR LES CHARGES LOCATIVES

Depuis des années, nous travaillons sur l'optimisation des charges locatives en recherchant les meilleurs compromis entre le contenu des prestations des contrats, leurs coûts, et leur valeur ajoutée pour le locataire. Des choix ont été ainsi faits ces dernières années pour abandonner certaines prestations (contrat d'entretien de chauffe-eau et chauffage électrique) - dont l'intérêt n'avait pas été démontré - pour en renforcer d'autres (mise en place de contrôle technique sur les prestations des entreprises effectuant l'entretien de ventilation, chaudières, ...) plus profitables aux locataires. Nous avons aussi développé l'outil "Opticharges" permettant de mesurer les efforts des équipes de LogiPays pour faire baisser le niveau des charges dans le temps.



TÉMOIGNAGE

Gérard CUVELIER,
Membre du groupe de travail sur Opticharges

Avec OPTICHARGES, LogiPays s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour que les charges des locataires soient toujours au meilleur niveau. A chaque action menée par LogiPays est attribué un nombre de points afin de mesurer le respect des engagements et l'amélioration des performances.

Quelles ont été les principales difficultés rencontrées pour créer l'outil ?

Nous sommes partis de zéro pour la mise en place d'OPTICHARGES. Nous avons listé toutes les charges liées à l'utilisation du logement qu'elles soient ou non à la charge du bailleur. Pour chacune, nous avons attribué des points, en fonction de l'économie qui pourrait être générée pour le locataire.

Qu'est-ce que cela change pour le locataire ?

Avec OPTICHARGES LogiPays s'engage à tout mettre en œuvre pour offrir des prestations de qualité au coût le plus juste. Ce qui peut se traduire par une réduction des charges pour nos locataires. Nous sommes aussi en mesure, pour chaque ensemble immobilier, de lister toutes les actions prises par la société pour optimiser les charges.

Qu'est-ce que cela change pour vous, dans votre travail ?

En fonction de la nature et des équipements de chaque immeuble ou groupe de pavillons, nous pouvons mesurer les efforts faits mais aussi ceux restant à faire et prioriser nos actions.

Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités:

- favoriser l'accès de tous à un domicile, par une offre diversifiée de logements abordables et adaptés aux besoins, dans le respect des occupants, de leur santé et sécurité;
- accompagner les locataires et ménages accédants au fil de l'évolution de leur situation personnelle et professionnelle, pour répondre au mieux à leurs contraintes et aspirations, et les soutenir en trouvant les solutions adéquates en cas de difficulté;
- promouvoir une mixité sociale et générationnelle et renforcer le lien social.

Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales suivantes de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale: «Droits de l'Homme»; «Questions relatives aux consommateurs»; «Communautés et Développement local».

Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 1	Réponse adaptée à la demande de logement sur le territoire	2010	2011	2012
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>				
SOC 1.1	Surface moyenne des logements livrés ou acquis dans l'année			
	TI (2 logements)	32 m ²	na	na
	TII (24 logements)	49 m ²	(16 logements) 48 m ²	na
	TIII (56 logements)	66 m ²	(38 logements) 64 m ²	(2 logements) 71 m ²
	TIV (73 logements)	83 m ²	(87 logements) 77 m ²	(66 logements) 81 m ²
	TV (4 logements)	100 m ²	(12 logements) 86 m ²	(5 logements) 89 m ²
	TVI et plus	na	na	na
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements (livrés dans l'année)			
	"Très social" (PLAI, PLA-TS...)	1,26 %	1,35 %	1,59 %
	"Social" (PLUS, PLUS CD)	74,21 %	41,89 %	87,30 %
	"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	24,53 %	56,76 % ¹	11,11 %
¹ Résultat 2011 : 71,4 % des logements intermédiaires livrés en 2011 sont loués à un prix proche du social.				
SOC 1.3	Croissance annuelle de l'offre locative			
	Logements locatifs	2,31 %	2,55 %	1,08 %
	Foyers	0 %	0 %	0 %
SOC 1.4	Logements en accession sociale			
	Ventes HLM de l'année rapportées au patrimoine	0,03 %	0,02 %	0,12 %
	Vente de logements neufs en accession sociale de l'organisme rapportés à la production	0 %	0 %	0 %
	Logement neufs livrés en location-accession	0 log	0 log	0 log
	Logements neufs en accession sociale par une filiale	0 log	0 log	0 log
SOC 1.5	Soutien à l'accès à la propriété des locataires du parc social			
	Nombre de ventes HLM réalisées dans l'année	2 ventes	1 vente	7 ventes
	Nombre de ventes HLM de l'année couvertes par une garantie	0 vente	0 vente	0 ventes
	Nombre de ventes HLM réalisées auprès des locataires du parc de l'organisme	0 vente	1 vente	7 ventes

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 2	Loyers et charges	2010	2011	2012		
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>						
SOC 2.1	✔ Nouveaux niveaux de loyer des logements (livrés dans l'année)	"Très social" (PLAI, PLA-TS...)	5,19 €/m ²	5,21 €/m ²	5,18 €/m ²	
		"Social" (PLUS, PLUS CD)	6,21 €/m ²	6,33 €/m ²	6,34 €/m ²	
		"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	7,76 €/m ²	7,12 €/m ²	8,79 €/m ²	
SOC 2.2	✔ Évolution du montant des charges récupérables (total patrimoine)	-0,18 €/m ²	0,34 €/m ²	-0,15 €/m ²		
<i>Les charges prises en compte sont les charges provisionnées avant régularisation.</i>						
SOC 2.3	Évolution du montant des loyers ¹ (total patrimoine)	1,70 %	1,10 %	1 %		
<i>¹ Il s'agit de l'augmentation de la masse globale des loyers, non de l'augmentation individuelle de chaque loyer.</i>						
SOC 2.4	Taux d'effort des ménages entrants ² (locataires entrés dans l'année)	22,18 %	23,80 %	21,29 %		
<i>² Le taux d'effort est calculé en incluant des revenus sociaux (type RMI ou RSA) des locataires.</i>						
SOC 3	Mixité sociale					
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>						
SOC 3.1	✔ Taux de mutation interne dans les attributions de l'année	11,51 %	10,70 %	9,32 %		
Taux de mutations internes dues aux démolitions et réhabilitations importantes		0 %	0 %	0 %		
SOC 3.2	✔ Profil socio économique des nouveaux locataires (entrés dans l'année)	Âge du titulaire du bail :				
		- de 25 ans	11,71 %	11,51 %	10,37 %	
		25-39 ans	45,20 %	47,59 %	48,70 %	
		40-59 ans	28,53 %	28,15 %	30,37 %	
		60-74 ans	8,40 %	7,62 %	6,67 %	
		75 ans et +	6,16 %	5,13 %	3,89 %	
		Ressources des ménages :	< 60% du plafond de ressources PLUS	68,92 %	70,19 %	75,75 %
		comprises entre 60 et 100% du plafond de ressources PLUS	30,03 %	29,66 %	22,57 %	
		> 100% du plafond de ressources PLUS	1,05 %	0,16 %	1,68 %	
		Composition des ménages :	Personne seule	24,92 %	23,45 %	20,36 %
Famille monoparentale	28,08 %	26,85 %	31,79 %			
Couple sans enfant	15,17 %	14,29 %	14,82 %			
Couple avec enfant(s)	31,38 %	34,94 %	31,96 %			
Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0,45 %	0,47 %	1,07 %			
SOC 3.3	Part des locataires entrés dans l'année bénéficiant d'aides sociales au logement	57,36 %	57,67 %	67,24 %		
SOC 3.6	Bilan synthétique public en accès libre des Commissions d'Attributions	non	non	oui		
<i>Accessible sur le site internet de LogiPays</i>						
SOC 4	Actions de cohésion sociale					
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>						
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale	Insertion / intégration par le logement	oui	oui	oui	
		Description rapide pour la dernière année :	Une clause d'insertion en partenariat avec la mission locale prévoit le recrutement d'un locataire par une entreprise pour travailler sur un chantier de réhabilitation de logements.			
		Insertion par l'emploi, la formation	non	non	non	
Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers		non	non	non		

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✔ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 5	Accompagnement social	2010	2011	2012	
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>					
SOC 5.1	Nombre de plans d'apurement en cours au 31/12 en % de locataires en place	692	679	652	
		13 %	12,4%	11,6%	
	Effectifs dédiés (en équivalent temps plein) à l'accompagnement social, dont :				
	Médiateur(rice)	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Chargé(e) de pré-contentieux	1,4 ETP	1,4 ETP	1,4 ETP	
	Chargé(e) de contentieux	1,0 ETP	1,0 ETP	1,0 ETP	
	Chargé(e) de recouvrement	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Autre (Assistante de gestion)	0,3 ETP	0,3 ETP	0,3 ETP	
	Partenariat(s) formalisé(s) avec des acteurs sociaux		non	non	non
Actions de prévention et d'accompagnement des ménages en situation de fragilité		<i>Visite personnalisée au domicile, plan d'apurement, etc...</i>			
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées				
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme.</i>					
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant	Adaptation au handicap	-	-	6 349 €
		en % du CA	-	-	0,02 % du CA
		Adaptation au vieillissement	-	-	41 727 €
en % du CA		-	-	0,14 % du CA	
<i>Les dépenses pour les personnes âgées ne sont pas individualisées. A la fin 2012, 37 logements neufs en chantier et 43 logements en réhabilitation sont labellisés HSS (Habitat Senior Services).</i>					
SOC 7	Tranquillité des locataires				
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.</i>					
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires	oui	oui	oui	
		% de locataires satisfaits en matière de tranquillité	70,1 %	62,5 %	-
<i>Cette enquête n'a pas été réalisée en 2012.</i>					
SOC 7.2	Actions de sensibilisation des locataires à la qualité de l'air intérieur	oui	oui	oui	
Description pour la dernière année		Eco-guide remis aux locataires entrants et consultable sur le site internet de LogiPays.			
SOC 8	Politique de la Ville				
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.</i>					
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville *	na	na	na	
		0 %	0 %	0 %	
<i>*LogiPays ne possède pas de patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.</i>					
SOC 9	Protection des données et de la vie privée				
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.</i>					
SOC 9.1	Procédures de protection des données formalisées et contrôlées	non	non	non	
<i>Oui dans les faits pour ce qui concerne le système informatique et la destruction des archives papier.</i>					

Note méthodologique :

- Les équivalents-logements sont calculés selon la règle d'équivalence indiquée dans la convention d'agrément pour chaque établissement. La règle générale est de 3 places pour un équivalent-logement.
- Les m² correspondent au m² de surface habitable des logements, telle que définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Le chiffre d'affaires pris en compte correspond aux revenus issus de l'activité première de l'organisme, la location de logements; il ne comprend que les loyers quittancés, hors revenus générés par les foyers et commerces.

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT



PRÉSERVATION ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT SOUTENUE

Par son engagement fort dans un vaste programme de rénovation thermique de son patrimoine, LogiPays participe, à son échelle, à la diminution des gaz à effet de serre et d'émission de CO₂.

Des solutions techniques fiables

Nos choix portent sur l'isolation des logements (vitres, combles, murs) et leur perméabilité à l'air. LogiPays privilégie l'amélioration thermique et phonique sans générer de surcoût d'exploitation pour les occupants. Compte tenu de la structure et de l'implantation géographique du patrimoine, le recours aux énergies renouvelables, telles que pompe à chaleur (PAC), ballon d'eau chaude (BEC) solaire, réseaux de chaleur, reste marginal et leur généralisation sera décidée au terme d'une étude d'impact afin d'évaluer le gain pour nos locataires. D'ores et déjà, suite aux premières expérimentations réalisées fin 2011 - début 2012, le ratio "charges d'entretien - gain énergétique et investissement" est très hétérogène. Par ailleurs, les contrats d'entretien ont été revus et négociés en 2012 en intégrant les nouveaux équipements tels que le double flux, les PAC, le solaire.

Maîtriser les consommations d'eau sur le long terme

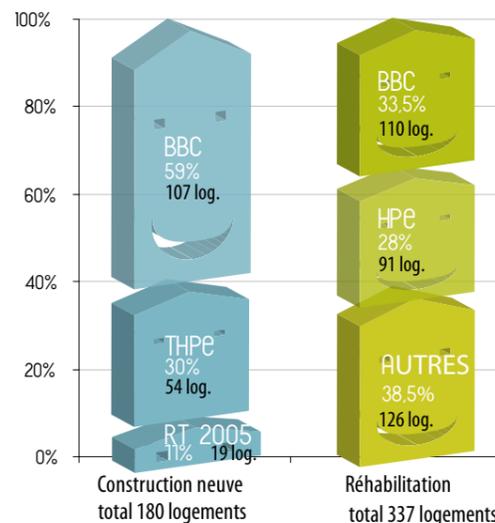
En 2012, LogiPays a décidé de modifier ses cahiers des charges. Pour les opérations de construction neuve, les baignoires sont systématiquement remplacées par des douches à siphon de sol. Il en est de même en réhabilitation lors du remplacement des sanitaires.

En 2012, les actions de LogiPays sur le patrimoine ont permis d'économiser 880 tonnes de CO₂.

Dans le cadre des réhabilitations, l'inspection des réseaux eaux usées/eaux pluviales a été systématisée. Cette démarche permet de vérifier l'état des canalisations et de déceler les fuites afin d'éviter la pollution des sols et des nappes phréatiques, et ainsi de programmer les travaux si nécessaire.

Notre outil "Opticharges" permettra dans le futur, d'identifier les actions engagées en termes de maîtrise des charges tant sur le plan économique qu'environnemental.

Logements en chantier au 31 décembre 2012



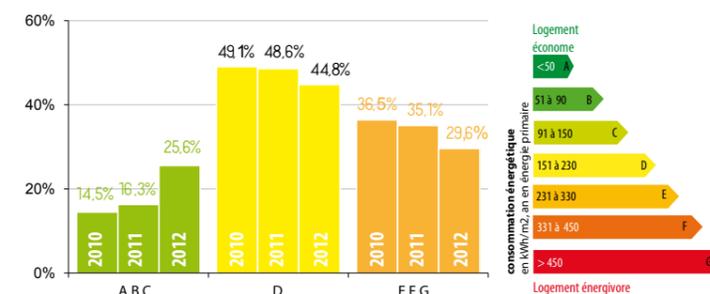
INTÉGRATION, URBANISME ET PAYSAGE

Lorsque nous étudions la réalisation d'un programme d'habitations, notre objectif prioritaire est de se fondre dans le paysage et le bâti environnant, d'adopter une architecture et de traiter les espaces extérieurs de manière à ne pas "marquer" nos réalisations. Pour ce faire, LogiPays a recours à des architectes travaillant souvent pour des réalisations d'accession à la propriété et nous faisons appel fréquemment à des cabinets paysagistes.

L'implantation dans des pôles économiques attractifs, c'est-à-dire pourvus de commerces est aussi primordiale pour favoriser la qualité de vie avec une meilleure utilisation des transports collectifs et l'accès aux services de proximité pour nos locataires.

Cette préoccupation est aussi présente lors de travaux de réhabilitation où nous portons une attention particulière à l'amélioration du cadre de vie des locataires : plantation d'arbres et remplacement des clôtures, locaux poubelles créés en bois pour permettre une intégration visuelle et diminuer les nuisances.

Evolution du classement énergétique du patrimoine de 2010 à 2012



NOS AXES DE PROGRÈS

Innovation et développement

→ L'adaptation du siège social

nécessite de faire des travaux de restructuration dont l'étude est lancée. Outre l'amélioration des conditions de travail ces travaux permettront des économies de charges et d'eau.

→ La vérification de l'application effective des préconisations environnementales présentes dans les cahiers des charges telles que le label ECOCERT pour les peintures.

Une réalisation exemplaire à Fleury sur Orne



TÉMOIGNAGE

Yves Coudray
Locataire à Fleury sur Orne



Bâti en 1975, cet ensemble immobilier, dont la démolition a été un temps envisagée a bénéficié d'une résidentialisation en 2006 et d'une réhabilitation thermique énergétique en 2012.

Que pensez vous de la résidentialisation qui a eu lieu en 2006 ?

C'est bien et ça va être encore mieux. Je regrette juste que la résidence ne soit pas fermée. Quand il fait beau, il y a beaucoup de gens qui passent sous mes fenêtres.

Qu'est ce que cela a changé pour vous et pour l'ensemble des locataires sur l'image du quartier ?

Avec les années le quartier est devenu plus calme, il a beaucoup changé.

Quel est votre avis sur la réhabilitation thermique ?

Ces travaux nous ont apporté du confort en plus, au niveau du chauffage, des volets électriques et de la douche. L'installation d'une arrivée d'eau dans le débarras nous a permis d'y installer notre machine à laver le linge. C'est très pratique. Le balcon a beaucoup changé lui aussi. Le logement a pris un petit coup de jeune !

Evolution du classement du patrimoine selon les émissions de Gaz à Effet de Serre de 2010 à 2012



96% des logements neufs en cours de réalisation sont situés en zone urbaine.

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILBRÉE

La capacité d'autofinancement dégagée par la société lui permet d'assurer dans de bonnes conditions son développement (programmes neufs) et la modernisation de son parc (entretien, réhabilitation technique et thermique). L'ensemble des flux dégagés par l'exploitation est réinvesti sur ces deux axes.

Les coûts de fonctionnement de la société restent maîtrisés. Le ratio coût de fonctionnement par logement géré reste stable à un niveau très inférieur à celui des autres ESH (- 27% par rapport à la médiane France). L'ensemble de ces éléments et la gestion active de notre dette nous ont permis et devraient permettre pour l'avenir d'obtenir des conditions financières optimisées pour financer nos investissements en ne générant pas de risques futurs (non recours à des emprunts structurés).

DES RESSOURCES COMPOSÉES DE LOYERS ATTRACTIFS

La société a pratiqué une hausse de ses loyers de 1% au 1er janvier 2012. Avant cette hausse, les loyers moyens pratiqués par la société ressortaient à 5,28 € par m² habitable mensuels en 2011 (hors loyers annexes) à comparer au prix moyen de 11,40 € pratiqué dans le Calvados (source enquête CLAMEUR)

L'économie de loyer permise aux locataires du parc ressort ainsi à près de 50%, alors que l'effort d'entretien et de rénovation de notre parc représente 39% des loyers quittancés en 2012 (hors foyers-résidences).

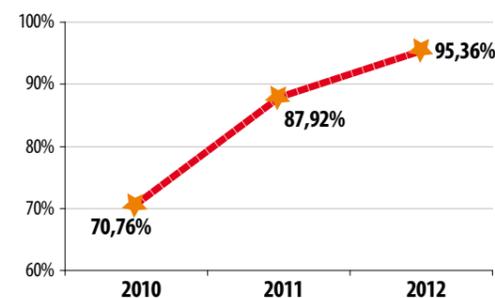
UN PATRIMOINE À NIVEAU ET UN PARTENARIAT FORT AVEC LES ENTREPRISES

Au global, les sommes dépensées en 2012 pour créer, améliorer ou entretenir le patrimoine représentent une somme de 17,6 M€ soit 56 % de notre chiffre d'affaires. Compte tenu de notre activité, ces sommes impactent directement l'économie régionale en faisant travailler des entreprises locales - ou disposant d'équipes en région - dans des secteurs à forte intensité de main-d'œuvre.

LogiPays favorise des relations équilibrées avec les fournisseurs régulant dans le temps les appels d'offres et les ordres de services (obligation d'engager les budgets de maintenance à 30% au 30 avril, à 65% au 31 juillet et à 100% au 31 décembre de chaque année).

Nous veillons au respect des délais de paiement des factures dans les délais contractuels de 45 jours maximum. En 2012, 95% des factures non contestées sont payées dans les 45 jours.

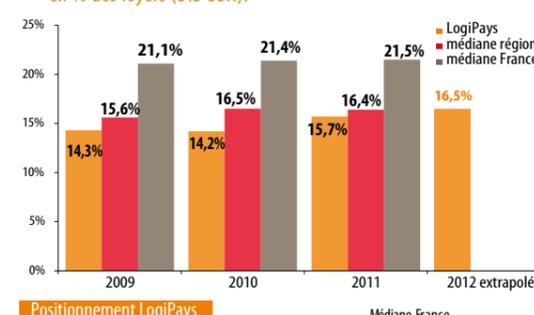
Evolution du délai de paiement fournisseurs part des factures réglées à 45 jours



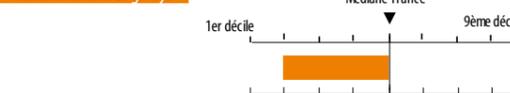
LE MAINTIEN DES PERSONNES ÂGÉES À LEUR DOMICILE : SOURCE D'ÉCONOMIES CONSIDÉRABLES.

La part des locataires âgés de plus de 60 ans logés dans notre patrimoine représente 30,3% des titulaires de bail. En s'engageant dans la démarche Habitat Senior Services, LogiPays souhaite disposer à moyen terme de 20% de logements labellisés permettant aux seniors de rester dans leur logement dans de meilleures conditions, et retardant d'autant leur entrée dans un établissement spécialisé dont le financement est - en tout ou partie - financé par la collectivité.

Coût de fonctionnement locatif en % des loyers (DIS USH).

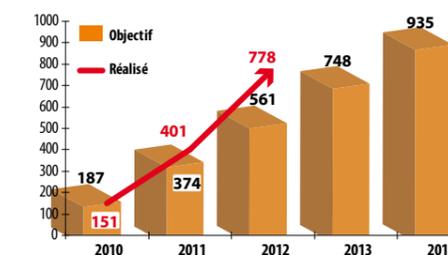


Positionnement LogiPays



Engagement thermique du plan à 5 ans

2010-2014 (en nombre d'ordres de service lancés)



NOS AXES DE PROGRÈS

Innovation et développement

→ **Mettre en place le paiement en ligne du loyer** en 2013 après le succès rencontré en 2012 pour la consultation sur le site internet des comptes locataires.

→ **Améliorer le traitement des factures** en installant une gestion électronique des documents plus économe en papier et en manipulation pour les services.



TÉMOIGNAGE

Dominique LAIR

Directeur général de B'Plast
Fabriquant de menuiseries PVC

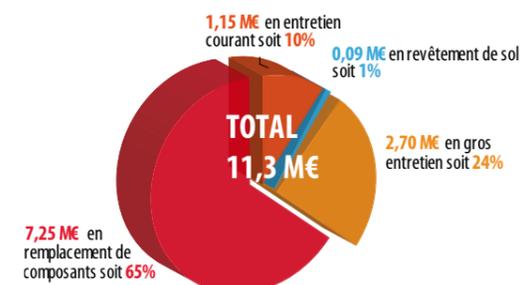
Que pensez-vous des rapports généraux avec les services de LogiPays en tant que candidat aux appels d'offres ? Les candidatures se font sur le site internet de LogiPays. Elles sont claires. Les dossiers sont très bien préparés et les délais suffisants pour pouvoir répondre.

La méthode d'attribution des marchés vous semble-t-elle loyale ? Je regrette que le prix reste le critère de sélection. Le moins-disant se retrouve récompensé et non le mieux-disant. Les efforts des entreprises en termes de prestations telles que le service après-vente ne sont donc pas reconnus. C'est rageant quand dans la pratique notre travail est plébiscité pour le respect du cahier des charges et des délais.

Que pensez-vous des rapports avec les équipes de LogiPays pendant les travaux ? Les équipes sont respectueuses du fonctionnement du chantier. Les échanges sont toujours cordiaux et corrects auprès des entreprises comme de leurs salariés. Les techniciens de LogiPays font la part des choses entre les locataires et le travail réalisé par les entreprises et savent intervenir d'une main de fer dans un gant de velours si nécessaire.

Au niveau du paiement des factures si litiges il y a, comment sont-ils résolus ? Je n'ai jamais eu de litige avec LogiPays. Les règlements de factures sont réguliers, bien faits et dans les délais. Tout est limpide.

Dépenses maintenance et entretien du parc locatif



77 logements sont ou seront aux normes Habitat Senior Services.

Les indicateurs ci-dessous portent sur les différents aspects de la responsabilité de l'organisme en tant qu'acteur économique, vis-à-vis de ses actionnaires et partenaires, et en tant que contributeur à une croissance équitable et durable, en particulier au niveau local. Ces indicateurs répondent aux enjeux des questions centrales sur la «Loyauté des pratiques» et les «Communautés et le Développement local» de la norme ISO 26000,

et à la Finalité 3 du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux (Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables). Ils reprennent les indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) relatifs à la «Performance économique» et la "Société". Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE

ECO 1	Gestion du patrimoine	2010	2011	2012
ECO 1.1	Part du parc ancien réhabilité chaque année	2,55 %	4,36 %	4,98 %
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	2006-2010 1085 €/log	2007-2011 1 185 €/log	2008-2012 1 328 €/log
<i>Il s'agit des dépenses moyennes des 5 dernières années.</i>				
ECO 1.3	✓ Taux de vacance au 31 décembre de l'année (total vacance)	0,65 %	0,66 %	1,14 %
	Technique	0,00 %	0,00 %	0,03 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,51 %	0,42 %	0,80 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,14 %	0,24 %	0,33 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	33,44 %	19,70 %	10,44 %
ECO 2	Tissu économique local			
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional.</i>				
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	2 357 k€	2 512 k€	2 559 k€
	en % du CA	8,88 % du C.A	9,00 % du C.A	8,85 % du C.A
	Fournisseurs et prestataires	32 840 k€	28 571 k€	24 925 k€
	en % du CA	123,69 % du C.A	102,37 % du C.A	86,24 % du C.A
	Administrations fiscales	2 870 k€	3 115 k€	3 370 k€
	en % du CA	10,81 % du C.A	11,16 % du C.A	11,66 % du C.A
	Intérêts	4 030 k€	4 684 k€	5 273 k€
	en % du CA	15,18 % du C.A	16,78 % du C.A	18,24 % du C.A
	Actionnaires	1 k€	1 k€	1 k€
	en % du CA	0 % du C.A	0 % du C.A	0 % du C.A
	Etat (Cotisations à des fins redistributives)	517 k€	1 534 k€	1 075 k€
	en % du CA	1,95 % du C.A	5,50 % du C.A	3,72 % du C.A
<i>Le chiffre d'affaires pris en compte correspond aux revenus issus de l'activité première de l'organisme, la location de logements; il ne comprend que les loyers quittancés, hors revenus générés par les foyers et commerces.</i>				
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	80,34 % du C.A	57,04 % du C.A	36,35 % du C.A
<i>L'investissement ne correspond qu'au coût des opérations livrées dans l'année. L'ensemble des sommes dépensées sur ces programmes s'élève à 10,5 M€</i>				
ECO 3	Achats responsables			
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux; prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.</i>				
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	non	non	non
<i>La société a inclus un certain nombre de prescriptions dans sa politique d'achat qui restent à généraliser.</i>				
ECO 4	Équité vis-à-vis des fournisseurs			
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Actions engagées pour prévenir la corruption.</i>				
ECO 4.1	Dispositif d'évaluation des fournisseurs sur la qualité et le service rendu	oui	oui	oui
ECO 4.2	Actions de prévention de la corruption			
	Information et sensibilisation auprès des collaborateurs	oui	oui	oui
	Nombre de salariés	18 salariés	18 salariés	18 salariés
	Formation	non	non	non
	Nombre de salariés	na	na	na
	Procédures formalisées de contrôle régulier	oui	oui	oui
	Description pour la dernière année	<i>La dévolution des marchés. Les critères et règles d'attribution de logement.</i>		
ECO 5	Innovation			
ECO 5.1	Projet innovant en cours ou réalisé dans l'année			Opticharges
<i>Lire page 12 du rapport</i>				

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✓ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

4

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE



UNE GOUVERNANCE ÉQUILBRÉE ET ADAPTÉE AUX TERRITOIRES

Le conseil général du Calvados, actionnaire majoritaire de référence de LogiPays, permet d'apporter au conseil d'administration une large représentation des territoires et des collectivités locales, complété par les représentants élus des locataires. Par leurs différentes fonctions dans les territoires, leur expérience propre, leur connaissance du secteur public ou de l'entreprise, les administrateurs permettent d'apporter à la société leur expérience et leur expertise.

DES OBJECTIFS DÉFINIS, DES RÔLES RÉPARTIS

C'est le conseil d'administration qui définit la feuille de route à moyen terme dans le plan à 5 ans et la Convention d'Utilité Sociale (CUS) en concordance avec les objectifs de l'Etat.

Rendant compte à l'assemblée générale des actionnaires, le conseil d'administration valide les décisions importantes et impactantes pour l'avenir de l'entreprise (acquisitions foncières, politique des loyers, autorisation d'emprunts, etc). Il suit l'activité au travers des résultats sociaux, des budgets et de leur réalisation.

Les commissions d'appel d'offres et d'attribution des logements se réunissent fréquemment sous la présidence d'un administrateur avec la participation d'autres administrateurs et de membres du personnel.

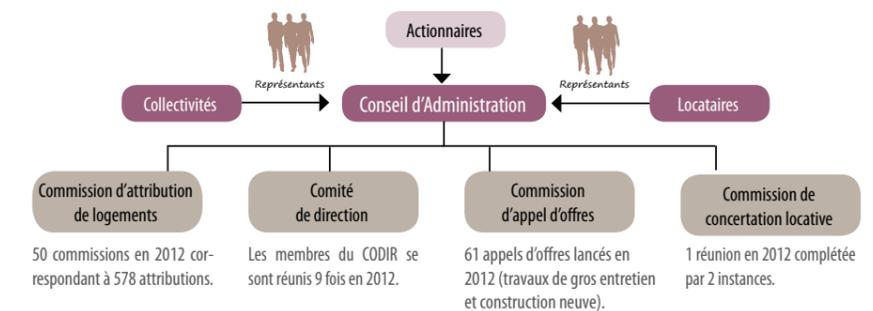
Le comité de direction (CODIR) met en œuvre ces décisions en fixant les objectifs des services et en précisant ceux de chaque collaborateur lors des entretiens annuels de progrès. Dans le but de pérenniser et améliorer les méthodes de travail, le CODIR définit et actualise les procédures et veille à leur application par des audits.

Le conseil de concertation locative qui rassemble les représentants de locataires et les services de Logipays permet de faire remonter les informations et d'expliquer les orientations en termes de gestion locative.

L'ensemble de ces méthodes ainsi que les résultats obtenus sont validés par des tiers qui pratiquent des audits de certification et d'évaluation. Par la suite, une information est publiée à destination des parties prenantes suivant leurs domaines de compétences.

LogiPays est membre du réseau Delphis, (association regroupant 24 entreprises sociales pour l'habitat) qui permet de mettre en commun des compétences en matière de recherche et développement, d'échanger entre professionnels de l'habitat social, et d'améliorer les bonnes pratiques.

LE MODE DE GOUVERNANCE



En 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois.

Le conseil d'administration au 31 décembre 2012

Président

M. Sébastien LECLERC

Vice Président

M. Jean-Pierre RICHARD représentant le Conseil Général du Calvados

Membres

M. Roger JOUET
M. François AUBEY
M. Michel BENARD
M. Paul CHANDELIER
M. Xavier CHARLES
M. Olivier COLIN
M. Gérard DELAUNAY
M. Henri GIRARD
M. Xavier LEBRUN
M. Claude LECLERE représentant la Communauté d'agglomérations de CAEN LA MER
M. Jean LEMARIE

Administrateurs locataires

M. Matthias CARREAU
M. Patrick CARREAU
Mme Annick PETITBOULANGER

NOS AXES DE PROGRÈS

Innovation et développement

→ **Courant 2013**, un bilan intermédiaire sera réalisé sur les objectifs fixés dans la Convention d'Utilité Sociale - CUS. Il permettra de constater les réalisations conformes ou supérieures aux objectifs et d'expliquer les résultats qui ont été en dessous des attentes pour éventuellement réduire les écarts avant l'échéance de la CUS.

→ En complément, LogiPays va améliorer la visibilité des actions réalisées par une communication plus personnalisée et adaptée aux enjeux de ses parties prenantes.



TÉMOIGNAGE

Gérard Delaunay
Membre du conseil d'administration de LogiPays

Que pensez-vous des documents présentés au CA (qualité et quantité) ?

Je participe à plusieurs conseils d'administration, en 20 ans les documents de présentation ont beaucoup évolué. Les ordres du jour sont longs. En 1h30 une multitude de sujets sont présentés grâce à des outils bien formatés. Le conseil d'administration de LogiPays donne des positions en chiffres très claires. J'ai été particulièrement bluffé par la présentation de la pré-maquette de ce rapport d'activité 2012 -où je témoigne aujourd'hui. J'en ai pourtant consulté beaucoup.

Sont-ils adaptés à la prise de décision ?

Ils répondent avant tout à une obligation réglementaire et rendent compte des affaires en cours. En pratique les administrateurs détenteurs d'un mandat sont avant tout sensibles aux informations liées à leur territoire. En dehors de ces supports nous restons libres de nous exprimer et de proposer de nouveaux projets.

Quelle est votre opinion sur la qualité ou non des débats lors des conseils d'administration ?

C'est toujours avec plaisir que je viens assister à un conseil d'administration à LogiPays. Il y règne une vraie chaleur humaine. La bonne couverture du territoire et les différences politiques des membres du conseil d'administration enrichissent la réflexion. Chacun dispose d'une très grande liberté d'expression. Je n'ai pas de souvenir de heurts, les échanges se font dans la bonne humeur.

LA COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est détenu par 26 actionnaires. Au 31 décembre 2012, aucun salarié ne possède d'action de la société.

Les actionnaires détenant plus de 5% du capital social de LogiPays sont les suivants :

Conseil Général du Calvados	67,3%
Caisse d'Épargne	17,3%
Logiliance	6%

Une gouvernance responsable suppose une structure de décision et un fonctionnement interne efficaces et transparents, fondés sur des engagements formalisés. En parallèle, un dialogue ouvert et régulier avec les locataires et les collectivités, principales parties prenantes externes de l'organisme, permet de recueillir et répondre à leurs attentes, et de leur rendre compte des décisions et actions de l'organisme. Les indicateurs ci-dessous renvoient aux éléments de profil des lignes

directrices du GRI, ainsi qu'aux principes fondamentaux et à la première question centrale de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes sont également au fondement des Agendas 21 locaux.

Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE

GOV 1	Dialogue et satisfaction des locataires	2010	2011	2012
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société.</i>				
GOV 1.1	<p>✓ Concertation avec les locataires et leurs représentants</p> <p>Conseils de concertation locative tenus dans l'année dont : (au-delà des obligations réglementaires)</p> <p>Autres rencontres organisées avec des groupes de locataires dont : (au-delà des obligations réglementaires)</p> <p><i>La société a opté pour des entretiens individuels avec les locataires lors de travaux de réhabilitation (217 rencontres en 2012)</i></p>	2 réunions 0 réunion	1 réunion 0 réunion	1 réunion 0 réunion
GOV 1.2	<p>✓ Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires</p> <p><i>Enquête réalisée tous les 3 ans. Derniers résultats connus en 2011</i></p>	na	92 %	-
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	oui	oui	oui
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société; Actions de partenariat ou de mécénat.</i>				
GOV 2	Monde associatif			
GOV 2.1	<p>Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents</p> <p>Total de la contribution financière Nombre de locaux mis à disposition</p>	2 conventions 0 € 0 locaux	0 convention 0 € 0 locaux	0 convention 0 € 0 locaux
<i>Evaluation réalisée par AFNOR en 2013 sur les pratiques 2012 et EURHO-GR niveau 3.</i>				
GOV 3	Éthique et transparence			
GOV 3.1	<p>Procédures de déontologie</p> <p>% du patrimoine couvert par le dispositif</p>	oui 100 %	oui 100 %	oui 100 %
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	oui	oui	oui
GOV 3.3	Évaluation RSE par une tierce partie	non	non	oui
<i>Plaque d'information sur des données chiffrées pour rendre compte de l'activité de la société sur un territoire donné.</i>				
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les Collectivités			
GOV 4.1	<p>Dispositif personnalisé d'informations pour des collectivités</p> <p>% du patrimoine couvert par le dispositif</p>	oui 100 %	oui 100 %	oui 100 %
<i>Plaque d'information sur des données chiffrées pour rendre compte de l'activité de la société sur un territoire donné.</i>				
GOV 5	Amélioration du fonctionnement et de la compétence des organes de surveillance et de décision			
GOV 5.1	<p>✓ Parité dans les instances dirigeantes</p> <p>% de femmes en comité de direction % de femmes dans le Directoire % de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance</p>	25 % na 6 %	40 % na 6 %	25 % na 6 %
GOV 5.2	Documents définissant le rôle et les responsabilités des administrateurs	non	non	non
GOV 5.3	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration	oui	oui	oui

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✓ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES



NOS AXES DE PROGRÈS

- La configuration actuelle des locaux du siège social nécessite un réaménagement qui est en projet, afin d'améliorer le cadre de travail.
- Concernant les formations individuelles demandées lors de l'entretien annuel, certains salariés sont restés dans l'attente d'une réponse. A l'avenir, nous veillerons à répondre de manière personnalisée.
- Le lancement en 2013 d'une étude sur le bien-être et la satisfaction des collaborateurs au travail.

MAINTENIR L'EMPLOI

En dépit des gains de productivité réalisés chaque année, LogiPays maintient son niveau d'emploi en renforçant ses équipes dédiées au contact avec la clientèle.

Le contrat de travail à durée indéterminée est la norme. Le recours aux CDD est utilisé à la marge pour des tâches ponctuelles. Comme dans beaucoup d'ESH, les équipes administratives sont caractérisées par une forte féminisation. Pour LogiPays ce taux ressort à 70%. Pour les seuls cadres, l'effectif féminin représente 58%.

La pyramide des âges est relativement équilibrée. Une attention particulière est portée aux personnes ayant atteint 50 ans. Lors de l'entretien annuel, nous évoquons avec elles la manière dont elles envisagent la seconde partie de carrière. L'objectif est de réfléchir à des actions à mener si le besoin ou le désir s'en fait sentir telles que : formation, tutorat, réorientation professionnelle.

INTÉGRER LES NOUVEAUX COLLABORATEURS

LogiPays a accueilli cinq nouveaux agents en 2012. Au sein du service Gestion Locative, afin de faciliter leur intégration, un document spécifique a été créé, un tuteur opérationnel désigné et une grille d'auto-évaluation du salarié réalisée. Cette méthode permet notamment aux nouveaux embauchés d'assimiler aisément le mode d'organisation, de s'approprier les méthodes de travail, et de vérifier que les compétences attendues sont acquises au cours de la période d'essai.

L'outil sera déployé et adapté dans le futur à l'ensemble des services.

Ce document permet au nouvel embauché de vérifier son niveau par rapport aux attentes.

FORMER ET ACCOMPAGNER

En 2012, nous avons formé les employés d'immeuble sur l'ergonomie au travail et sur l'utilisation des produits. Depuis 5 ans, nous leur fournissons des produits "verts", dans le souci de préserver leur santé et l'environnement.

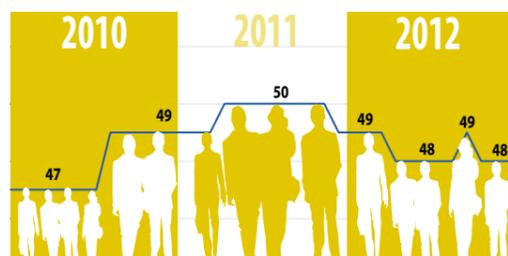
Concernant le contact quotidien avec les locataires, un premier groupe de salariés a été formé à la gestion des situations de conflits. Il s'agit d'une formation de mise en situation, qui a été très appréciée puisque la note de satisfaction s'élève à 17,4/20. Une nouvelle session sera programmée pour le 1er trimestre 2013.

En parallèle, la livraison d'un nouvel outil de gestion en septembre 2012 (SGS) a donné lieu à 250 heures de formation, soit 25% des heures de formation consacrées sur l'année. Il a paru primordial de veiller à la bonne appropriation de l'outil par chaque personne, pour le confort de travail au quotidien. D'une manière générale, au vu des évaluations de formation faites auprès des stagiaires, la note de satisfaction moyenne en 2012 est de 16,5/20.

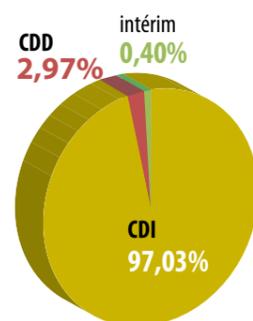
Répartition de l'effectif selon l'âge

Ensemble du Personnel	
55 ans et plus	7,56%
de 45 à 54 ans	3,96%
de 35 à 44 ans	11,88%
de 25 à 34 ans	3,96%
moins de 25 ans	1,98%

Mouvement des effectifs CDI sur les 3 dernières années



Part des CDI dans l'effectif



★ BONNE PRATIQUE

La mise en place d'espaces de collecte volontaire.

La localisation de ces lieux de collecte des ordures ménagères, réalisée en liaison avec les communes, permet un accès facile à nos locataires mais aussi aux entreprises chargées du ramassage. L'objectif est de minimiser les nuisances pour nos locataires et pour les riverains, et de réduire et faciliter les tâches liées à la manipulation des containers. Ces enclos sont constitués d'une dalle en béton, d'un entourage formé par des clins sur une hauteur de 1m50 ce qui permet de dissimuler les containers et éviter les dépôts sauvages. Un point d'eau est mis à disposition de nos personnels d'entretien pour faciliter le nettoyage. Au cours des deux dernières années, la société a complété l'équipement de ses programmes en installant cinq espaces de collecte volontaire complémentaires pour 193 logements.



DÉVELOPPER LA MOTIVATION ET LA RECONNAISSANCE

En termes de rémunération, la société a pris le parti de privilégier les augmentations individuelles pour le plus grand nombre. Le processus de prise de décision et les critères pris en compte sont connus de l'ensemble des collaborateurs, il s'agit de la fiabilité du travail, du respect des délais, de l'adhésion aux valeurs de l'entreprise, de l'aptitude à travailler en équipe.

Marqueur de la motivation des salariés : leur implication et leur assiduité aux différents groupes de travail (préparation de l'accord d'intéressement, élaboration d'un nouvel outil "Opticharges", participation à des groupes externes (Delphis).



TÉMOIGNAGE

Corinne Marie
Employée d'immeuble

Etes-vous satisfaite de la formation sur les bons gestes et les produits "verts" ?

J'aime vraiment mon métier. En tant qu'agent d'entretien, je connais déjà les techniques et les dosages à respecter. Cette formation m'a appris à utiliser et à classer les produits d'entretien selon leur acidité (ph). Nous avons réalisé sur site une prestation de vitrerie et de lavage de sol. Nous avons également abordé les bonnes postures à adopter. J'aimerais en savoir davantage sur ce sujet.

Implication des équipes dans le projet d'entreprise

Sept rencontres thématiques sur l'année :

- une présentation collégiale du rapport d'activité responsable 2011 (avec un certain nombre d'indicateurs commentés et comparés)
- Quatre ateliers de réflexion sur les "bonnes pratiques RSE"
- une présentation du compte-rendu des ateliers RSE (actions à pérenniser/à améliorer)
- un point d'étape sur les objectifs et les résultats du plan à 5 ans

Les indicateurs ci-dessous reflètent les engagements et la situation de l'organisme, au regard de sa responsabilité vis-à-vis de ses collaborateurs, parties prenantes internes de l'organisme, et premiers artisans de son activité, et de sa responsabilité sociale au quotidien.

Les indicateurs renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les droits de l'Homme, et aux Questions Centrales de la norme ISO 26000 sur la Responsabi-

lité Sociétale sur les "Droits de l'Homme" et les "Relations et conditions de travail". Ils s'inscrivent également dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux.

Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

HR 1	Développement de l'emploi	2010	2011	2012	
<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Politiques mises en œuvre en matière de formation; Nombre total d'heures de formation.</i>					
HR 1.1	Ventilation des effectifs moyens annuels¹ par type d'emploi				
	CDI	96,71 %	97,35 %	97,03 %	
	CDD	3,29 %	2,65 %	2,97 %	
	Interim	0,34 %	0,06 %	0,40 %	
HR 1.2	✓ Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés	Nombre salariés concernés	Nombre d'heures	Nombre salariés concernés	Nombre d'heures
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na
	Personnel de proximité	3	21	0	0
	Employés administratifs	14	224	10	182
	Agents de maîtrise	6	70	8	213
	Cadres	5	127	7	182
	Dirigeants	0	0	0	0
HR 1.3	✓ Mobilité interne	nombre de mobilités internes	0	3	1
	dont nombre de promotions	0	1	0	0
	sur total de postes pourvus	2	5	5	5
HR 2	Amélioration continue des conditions de travail	<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Organisation du dialogue social; Bilan des accords collectifs; Conditions de santé et de sécurité au travail; Bilan des accords signés; Absentéisme; Accidents du travail et maladies professionnelles.</i>			
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée	oui	oui	oui	
<i>Horaires variables, RTT, sortie anticipée.</i>					
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés	non mesuré	non mesuré	non mesuré	
HR 2.3	✓ Part des absences liées aux maladies professionnelles et accidents du travail	#	#	#	
<i>La pertinence de l'indicateur est à revoir pour les années à venir.</i>					
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	oui	oui	oui	
	Volets de la RSE concernés	SOC	SOC	SOC	
		ECO	ECO	ECO	
		ENV	ENV	ENV	
<i>Objectifs pris en compte pour le contrat d'intéressement SOC : Promouvoir l'équilibre social des territoires ENV : Préserver l'environnement ECO : Assumer sa responsabilité économique</i>					

¹ Effectifs en moyenne sur l'année.

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✓ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

		2010	2011	2012			
HR 2.5	Prévention du harcèlement et des risques psychosociaux						
	• Information et sensibilisation	non	non	oui			
	Salariés concernés	na	na	47			
	Description rapide pour la dernière année	Règlement intérieur modifié (harcèlement), information à l'ensemble du personnel					
HR 2.6	Nombre de rencontres organisées avec les représentants du personnel	4	5	4			
	Nombre d'accords d'entreprise signés dans l'année	0	0	1			
	Description des sujets concernés pour la dernière année	Le climat social, l'avenant à l'accord d'intéressement, la revalorisation annuelle des salaires.					
HR 3	Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi						
	<i>Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Rémunérations et leur évolution; Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes; Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées; Politique de lutte contre les discriminations.</i>						
HR 3.1	✓ Ventilation des effectifs² par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	2 %	8 %	2 %	8 %	2 %	6 %
	Employés administratifs	10 %	30 %	10 %	28 %	13 %	25 %
	Agents de maîtrise	8 %	24 %	8 %	24 %	8 %	27 %
	Cadres	2 %	8 %	2 %	10 %	2 %	10 %
	Dirigeants	6 %	2 %	6 %	2 %	6 %	0 %
	✓ Ventilation des salaires annuels moyens bruts par catégorie et par sexe						
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	20,92 k€	19,29 k€	21,15 k€	19,15 k€	21,30 k€	19,80 k€
	Employés administratifs	25,80 k€	24,33 k€	26,34 k€	23,94 k€	26,06 k€	24,26 k€
	Agents de maîtrise	29,55 k€	27,64 k€	30,35 k€	28,03 k€	31,71 k€	28,26 k€
	Cadres	#	40,21 k€	#	40,89 k€	#	41,65 k€
Dirigeants	78,01 k€	#	80,29 k€	#	82,50 k€	-	
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...)		2,04 %		2,04 %		2,13 %
	Stagiaires		0 %		0 %		0 %
HR 3.3	Écart entre les 10 % de salaires les plus bas et les 10 % les plus élevés		3,27		3,21		3,23
HR 3.5	✓ Contribution à l'emploi de personnes en situation de handicap						
	Nombre de travailleurs en situation de handicap		1 salarié		1 salarié		1 salarié
	Equivalent en ETP		1 ETP		0,31 ETP		0,13 ETP
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail		1 344 €		5 701,33 €		583,38 €
	Compensation versée à l'AGEFIPH*		1 488,48 €		2 793,76 €		5 038,40 €
	<i>* Si l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés n'est pas remplie</i>						
HR 3.6	Procédure formalisée et accessible de fixation et d'évolution des rémunérations individuelles		oui		oui		oui

² Effectifs en CDI au 31/12 de l'année de référence.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

- Les indicateurs HR 3.1 et HR 3.3 ne concernent que les effectifs en CDI, hors mandataires sociaux.
- Le mode de calcul de l'indicateur HR 3.3 a été modifié en 2011, pour prendre en compte les primes.

Raisons d'omission :

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

Les indicateurs présentés dans ce document identifiés par le symbole ✓ font l'objet d'une vérification en assurance modérée pour l'année 2012 exprimée par le cabinet DELOITTE (voir p. 5 du rapport).

Annexes

GOUVERNANCE

Membres du conseil d'administration et mandats sociaux au 31-12-2012

Président

Sébastien LECLERC - Conseiller général - canton de Livarot
Administrateur SHEMA - Administrateur Calvados Habitat
Administrateur CDHAT - Administrateur PACT Arim

Vice Président

Jean-Pierre RICHARD - Conseiller général - canton de Trévières
représentant le Conseil Général du Calvados

Membres

Roger JOUET - Président du CA de la Fondation Hospitalière de la Miséricorde de Caen

François AUBEY - Conseiller général - canton de Mézidon Canon
Administrateur SHEMA

Michel BENARD - Conseiller général - canton de St Pierre sur Dives
Président bénévole de la Société Départementale du Concours Foire de Caen

Paul CHANDELIER - Conseiller général - canton de Thury-Harcourt
Administrateur de SENACAL - Administrateur de SOMANOR

Xavier CHARLES - Conseiller général - canton de Cambremer

Olivier COLIN - Conseiller général - canton de Dozulé
Administrateur Pharmatrade SAS

Gérard DELAUNAY - PDG de SA Delaunay
Administrateur de SEM Caen-Expo-Congrès

Henri GIRARD - Conseiller général - canton d'Evrecy

Xavier LEBRUN

La Communauté d'agglomération de CAEN LA MER
représentée par Claude LECLERE
Administrateur SEM Normandie Aménagement

Jean LEMARIE - Conseiller général - Caen 1
Administrateur EHPAD de St Jean



Administrateurs locataires

Matthias CARREAU
Patrick CARREAU
Annick PETITBOULANGER

La composition du capital social

Le capital social est détenu par 26 actionnaires. Au 31 décembre 2012, aucun salarié ne possède d'action de la société.

Actionnaires détenant plus de 5% du capital social de LogiPays :	
Conseil Général du Calvados	67,3%
Caisse d'Épargne	17,3%
Logiliance	6%

Les commissaires aux comptes

Cabinet Ernst & Young représenté par Madame Nathalie CORDEBAR.
En application de la loi de sécurité financière du 1er août 2003, il est précisé que les honoraires versés en 2012 aux commissaires aux comptes se sont élevés à 35 051,50 € HT.
Le renouvellement de leur mandat sera soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

L'activité 2012 et les perspectives

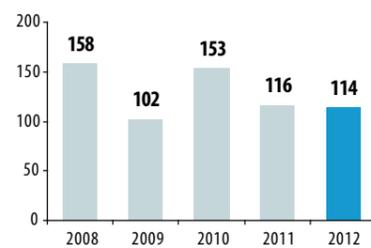
L'activité de LogiPays s'est poursuivie en 2012 dans le cadre du plan à 5 ans - adopté par le Conseil d'Administration le 27 janvier 2010 - et s'est accrue dans le domaine des réhabilitations énergétiques. Cet effort devrait se poursuivre sur les exercices futurs. Concernant l'amélioration du service rendu, la certification Qualibail 2 a été renouvelée en novembre 2012.

LogiPays a mis en place un outil de suivi et de réduction du coût des charges acquittées par les locataires sans réduction de la qualité du service : "OPTICHARGES".

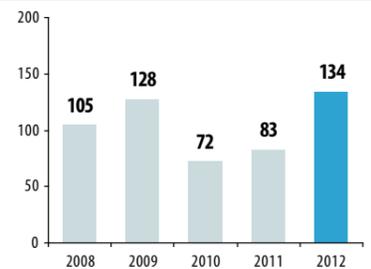
Le système d'information est en cours d'évolution et LogiPays a participé à la mise en place de la gestion de la demande de logement centralisée au niveau du département. L'ensemble de ces actions sera poursuivi en 2013.

ACTIVITÉ PROMOTION

Décisions de financements obtenues

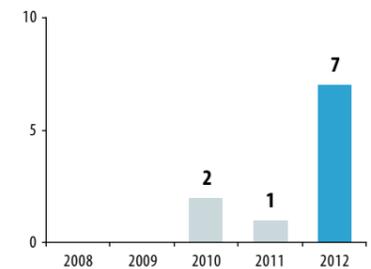


Nombre d'ordres de services donnés



ACTIVITÉ VENTE HLM

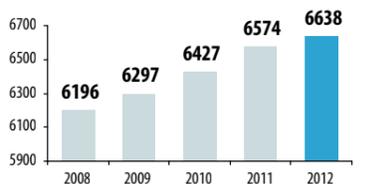
Nombre de logements vendus



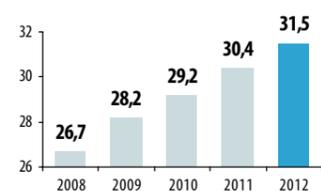
Au cours de l'exercice 2012, LogiPays a vendu 4 logements sur la commune de Blangy le Château et 3 sur la commune d'Osmanville.

GESTION LOCATIVE

Nombre de logements gérés au 31.12

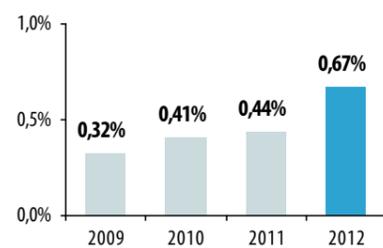


Masse des loyers quittances



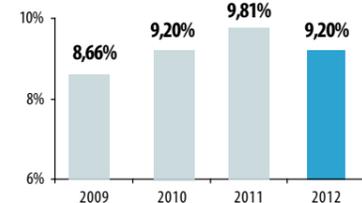
Au 31 décembre 2012, le patrimoine de LogiPays atteint 6 638 logements avec la livraison de 73 logements neufs et la vente de 7 pavillons. L'augmentation de 1% des loyers au 1er janvier 2012 et la livraison des logements neufs sur 2011 et 2012 ont généré un accroissement de 1,1 M€ de la masse quittancée soit 3,6%.

Taux de vacance moyen annuel



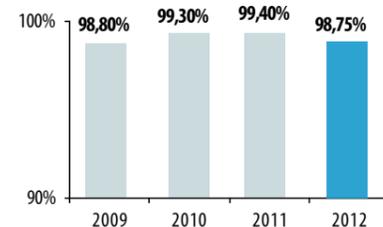
Le taux de vacance a progressé en 2012 tout en restant nettement sous les moyennes régionales et nationales.

Taux de résiliation moyen annuel



Le taux de résiliation après un léger accroissement en 2011 est revenu au niveau de 2010.

Taux de recouvrement



Le taux de recouvrement de 2012 est en baisse par rapport à 2011, il est revenu au niveau de 2009.
NB : LogiPays a constaté 0,4 M€ en créances irrécouvrables dont 0,1 M€ suite à des Plans de Redressement Personnel (PRP).

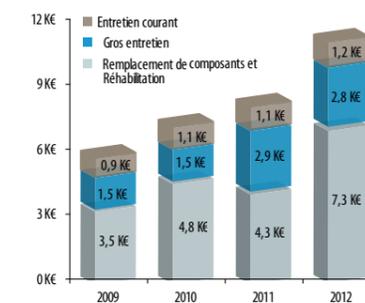
ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Dépenses de maintenance et entretien du parc locatif

Les données ci-dessous mettent en évidence l'effort particulier entrepris dans la maintenance du patrimoine et plus particulièrement dans les remplacements de composants et la réhabilitation.

	2009	2010	2011	2012
Entretien et amélioration	5,90 M€	7,40 M€	8,30 M€	11,30 M€
Soit au logement géré	937 €	1 151 €	1 263 €	1 702 €
Soit en % des loyers	22,02 %	25,52 %	27,30 %	35,82 %

Décomposition de l'effort de maintenance



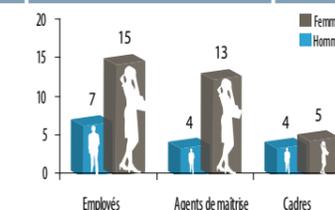
RESSOURCES HUMAINES

L'effectif au 31 décembre 2012 est de 49 personnes en CDI et 1 personne en CDD pour la saisie de l'enquête SLS. En équivalent temps plein, l'effectif est de 46,9 personnes. La masse des salaires a progressé de 0,03 M€ pour atteindre 1,59 M€.

Répartition des effectifs par statut au 31.12



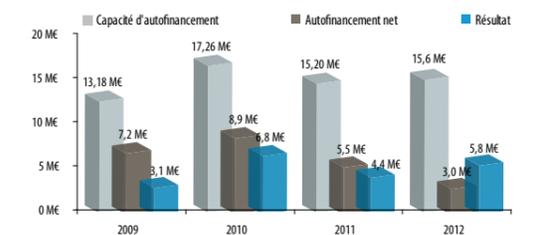
Répartition des effectifs par sexe au 31.12.2012



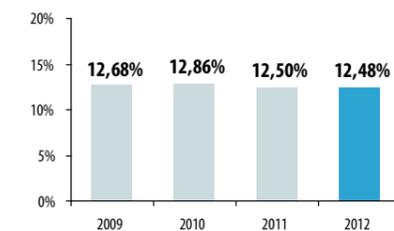
GESTION FINANCIÈRE

Résultats financiers 2012

L'activité de LogiPays pour l'exercice 2012 a dégagé une capacité d'autofinancement de 15,6 M€, un autofinancement net de 3,0 M€ et un résultat de 5,8 M€. Le total net du bilan s'élève à 263 M€ au 31.12.2012. Il était de 250 M€ à fin 2011.



Coûts de gestion rapportés aux loyers

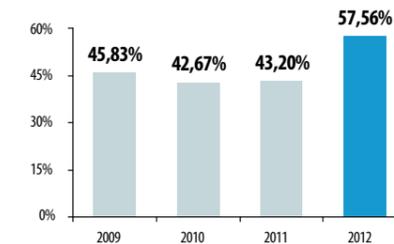


Délai de paiement

Le délai de paiement affiché par LogiPays dans ses échanges avec les fournisseurs et les entrepreneurs est fixé à 45 jours. Conformément aux articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code du Commerce, LogiPays communique les délais de paiement des factures dues au 31 décembre 2012.

	2011	2012
Dettes globales fournisseurs	4,6 M€	4,9 M€
Paiement avant 45 jours	90,5%	89,5%
Paiement entre 45 et 60 jours	4,45%	5,25%
Paiement au-delà de 60 jours (sans litige)	5,05%	0,51%
Paiement au-delà de 60 jours (factures en litige)	-	4,74%

Charge de la dette en % des loyers



L'ensemble des données financières est consultable dans l'annexe littéraire.

PROJET DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE STATUANT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2012

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice 2012, décide d'approuver ledit rapport.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après présentation des comptes clos au 31/12/2012 et après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2012, décide d'approuver les comptes tels qu'ils sont présentés.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de la société et de ses membres au titre de l'article 225-38 et 40 du code du commerce, donne quitus aux administrateurs.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate que le résultat de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 5 780 077,16 €. L'assemblée générale approuve les propositions du conseil d'administration et décide d'affecter une somme 1 440 € en dividende soit 1,44 € par action, d'affecter 434 291,91 € en plus-values sur cessions immobilières, d'affecter 4 344 345,25 €, en réserve de prévoyance et d'augmenter le report à nouveau de 1 000 000 €. Après cette opération, le solde du report à nouveau sera créditeur de 6 000 000 €.

Cinquième résolution

Le mandat d'administrateur de Monsieur Sébastien LECLERC est arrivé à expiration. Conformément à l'article 11 des statuts, l'assemblée générale renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Sébastien LECLERC pour une durée de 3 ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Sixième résolution

Le mandat d'administrateur de Monsieur François AUBEY est arrivé à expiration. Conformément à l'article 11 des statuts, l'assemblée générale renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur François AUBEY pour une durée de 3 ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Septième résolution

Le mandat d'administrateur de Monsieur Xavier CHARLES est arrivé à expiration. Conformément à l'article 11 des statuts, l'assemblée générale renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Xavier CHARLES pour une durée de 3 ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Huitième résolution

Le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick CARREAU est arrivé à expiration. Conformément à l'article 11 des statuts, l'assemblée générale renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick CARREAU pour une durée de 3 ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Neuvième résolution

Le mandat d'administrateur du Conseil Général du Calvados est arrivé à expiration. Conformément à l'article 11 des statuts, l'assemblée générale renouvelle le mandat d'administrateur du Conseil Général du Calvados pour une durée de 3 ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tout pouvoir au porteur de la copie ou d'un extrait du présent procès verbal à l'effet de remplir toutes formalités de publicité.

GLOSSAIRE

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.

Conventionnement d'Utilité Sociale

Issu de la loi de "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" de février 2009, la Convention 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, la Convention 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 quelques 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

HLM Habitation à Loyer Modéré.

HQE

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

ORU Opération de Renouvellement Urbain.

Partie prenante

Individu ou groupe d'individus ayant un intérêt dans les décisions ou activités de l'entreprise.

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'économie 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.

TAUX DE VACANCE

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

TRANSPARENCE

Accessibilité des informations relatives aux décisions et aux activités ayant une incidence sur la société, l'économie, l'environnement et la volonté d'en assurer une communication claire, exacte et complète.

LogiPays

7 rue Daniel Huet

14052 Caen cedex 4 Tél : 02 31 30 25 25

www.logipays.com



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

ENGAGEMENT
DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org



FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport sur
www.logipays.com

Réalisation : Communication LogiPays Conception : Elodie Guivarc'h Crédit photos : Phovoir

Ce rapport est imprimé sur du papier "Cyclus" à partir de fibres 100% recyclées sans additif chloré (TCF), par un imprimeur imprim'vert.