

RAPPORT 2012

DE RESPONSABILITE SOCIETALE

SOMMAIRE



LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL
CARTE D'IDENTITÉ P.4-5

LES TEMPS FORTS 2012 P.6-7

LES OBJECTIFS RSE P.8

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL
DES TERRITOIRES P.10

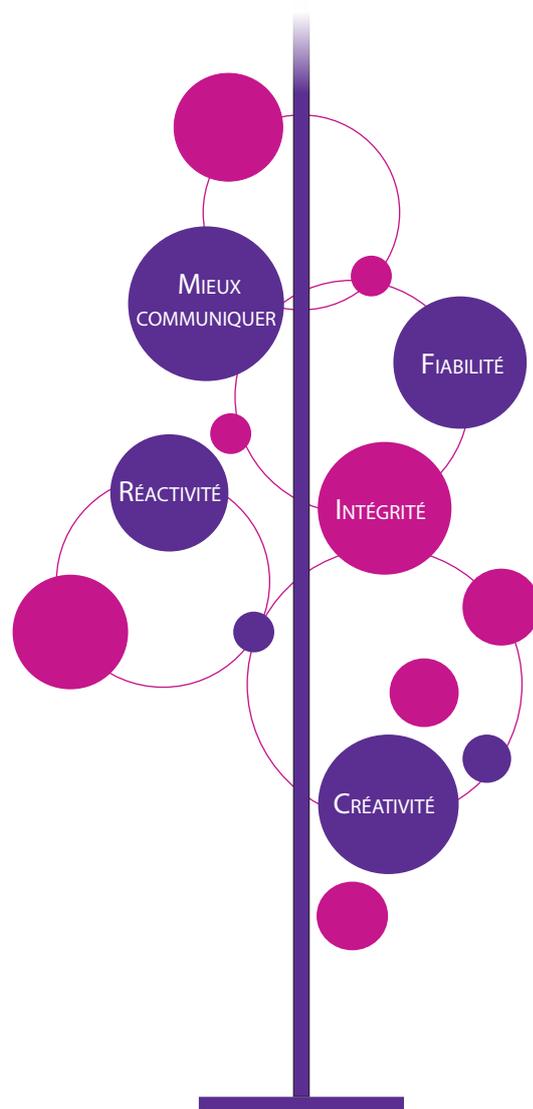
PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT P.16

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE P.22

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE P.26

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES P.30

NOS VALEURS





ÉDITO

Des hommes et des lieux

Ces mots disent l'essentiel de notre métier et de notre mission. Ce rapport, le quatrième, présente les faits marquants de l'année, les évolutions constatées d'une année sur l'autre, nos réponses et pour l'avenir, notre stratégie.

Des hommes

Les habitants

L'année écoulée a permis à 3 Moulins Habitat de progresser substantiellement sous cinq aspects principaux.

L'accessibilité de nos logements aux personnes à mobilité réduite. Elle progresse grâce à notre politique volontaire sur le sujet. En 2012, 60 locataires de plus ont pu bénéficier d'une adaptation de leur logement « à la carte », 5 logements ont été entièrement adaptés pour des personnes en fauteuil roulant et 6 adaptés à des personnes à mobilité réduite.

L'accompagnement social : 162 familles ont fait l'objet d'un suivi social en 2012 (+ 20 % par rapport à 2011) afin de conseiller, aider, soutenir et tout particulièrement bien sûr les plus fragiles de nos concitoyens.

La vente aux résidents : 75 locataires sont devenus propriétaires. Cette activité désormais régulière associe satisfaction du locataire accédant et revenus réinvestis par le Groupe dans la construction de nouveaux logements sociaux.

Le dialogue constructif avec les habitants et leur représentation : 15 réunions de concertation locative ont été organisées en 2012 sur le terrain avec les associations de locataires. Le conseil de concertation de patrimoine s'est quant à lui réuni 2 fois afin d'aborder des sujets plus généralistes.

Les collaborateurs Polylogis

Dialogue social, réduction de la pénibilité en particulier musculaire, développement des compétences, gestion des carrières (seniors et juniors) constituent l'objet d'importants accords mis en

œuvre avec les institutions représentatives du personnel :

- Egalité femmes / hommes, décembre 2011.
- Prévention de la pénibilité, novembre 2011.

Professionalisme, confiance, motivation des hommes constituent le cœur du métier.

Des lieux

« L'architecture est la volonté d'une époque traduite en espace ». 2012 aura permis de déployer l'ensemble de nos équipes et de nos moyens dans les 5 projets de renouvellement urbain dans lesquels nous sommes impliqués.

Parallèlement, notre plan énergétique se déroule permettant de traiter 226 logements en 2012, soit 211 de plus qu'en 2011.

Nos actions de santé, sécurisation et d'amélioration de qualité de service ont été poursuivies. 3 Moulins Habitat vise pour 2014, la certification «Qualibat». Nos locataires sont attachés aux lieux, à leur bon entretien et à leur droit à la tranquillité résidentielle. Ils nous le disent à travers Polylogis Service Clients, notre centre de gestion de la relation clients.

Toutes ces avancées ne valent que parce que 3 Moulins Habitat est portée par une vue de l'avenir qu'elle veut contribuer à inventer, à sa place, à sa mesure et résolument. Nouvelle gestion de l'eau et des déchets, « mobilité douce » en matière de transport, réduction de l'empreinte carbone, apports des énergies renouvelables en constituent les lignes de force.

La Responsabilité Sociétale constitue l'une des voies les plus sûres de dessiner l'avenir du bien commun qu'est le logement social.

Afin de porter la société au niveau requis d'efficacité sociétale, les habitants, les personnels, les partenaires, peuvent compter sur le ferme engagement des membres du comité de direction.

Bonne lecture.



Daniel Biard

Président du Conseil d'Administration de Trois Moulins Habitat

Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis

LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL



« 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 2 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.

* 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 européenne

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.

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 :

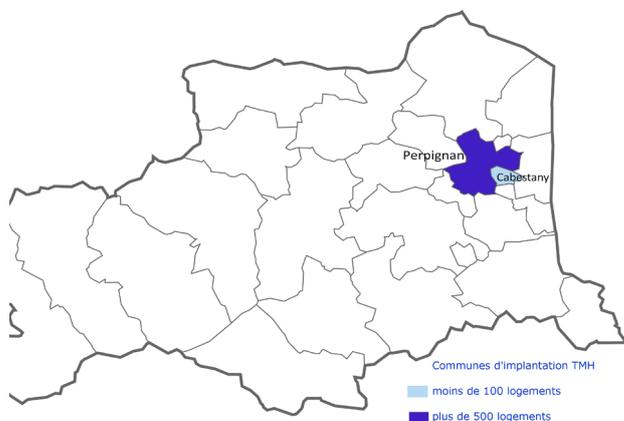
Niveau	Exigences	Objectifs
★ ★ ★	<ul style="list-style-type: none"> • Référentiel simplifié : socle minimal d'indicateurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Se familiariser avec le reporting RSE • S'engager visiblement dans une démarche de transparence et de redevabilité
★ ★ ★	<ul style="list-style-type: none"> • Référentiel complet • Contrôle de cohérence des données par les pairs • Respect des lignes directrices pour les rapports narratifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Élargir et compléter le reporting • Fiabiliser les données • Revue par les pairs, benchmarking • Analyser et commenter via un rapport narratif
★ ★ ★	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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



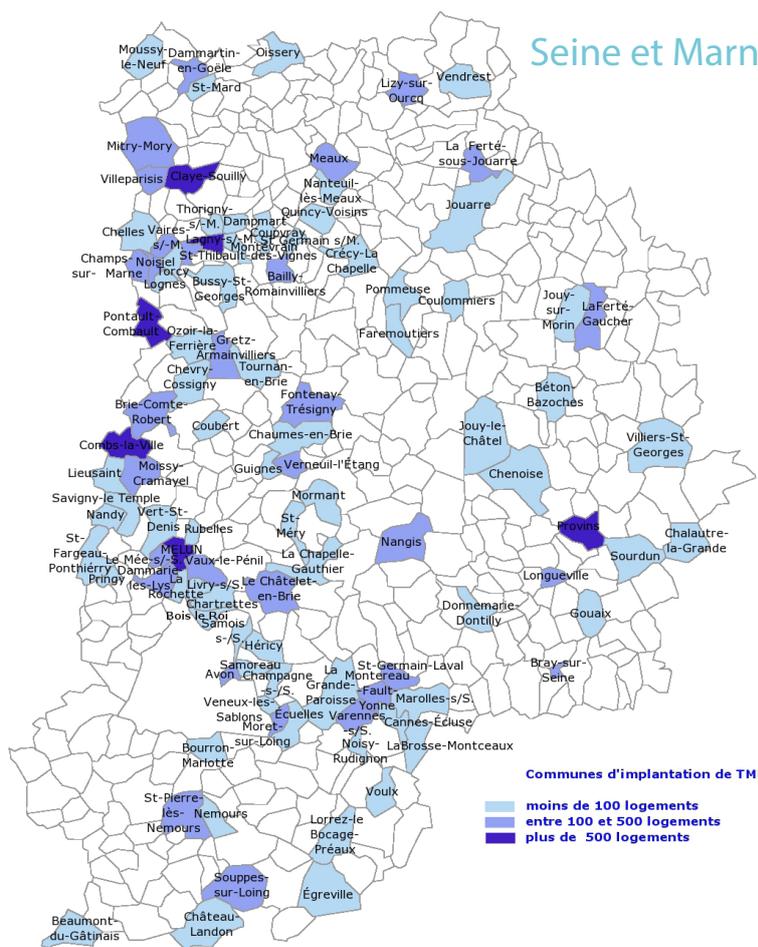
CARTE D'IDENTITÉ

Créée en 1961, la société 3 Moulins Habitat est un acteur régional de référence, tant pour la construction de logements sociaux, que pour la qualité de sa gestion locative. Elle bénéficie de compétences variées et d'un savoir-faire reconnu. Entreprise sociale pour l'Habitat, 3 Moulins Habitat oeuvre pour réaliser et gérer un habitat abordable et de qualité, destiné aux personnes aux ressources modestes en partenariat avec les collectivités locales de Seine et Marne et des Pyrénées Orientales.

Pyrénées-Orientales



Seine et Marne



CONTEXTE		2012
0.1	Patrimoine dont :	Logements locatifs Foyers
0.2	Répartition des niveaux des loyers des logements dans le patrimoine	Prix moyen
		«Très social» (PLAI, PLA-TS...)
		«Social» (PLUS, PLA) ¹
		«Intermédiaire» (PLS, PLI...)
0.3	Part de logements ayant été conçus et/ou adaptés spécifiquement pour des personnes âgées ou handicapées	13.22 %
0.4	Locataires de plus de 65 ans	13.00 %
0.5	Chiffre d'affaires ²	73 183 000 €
0.6	Âge moyen du patrimoine	28 ans
0.7	Effectifs	277 employés
0.8	Locataires aidés	46.49 %

¹ Chiffre d'affaires issu des loyers des logements locatifs uniquement, hors foyers et commerces.

LES TEMPS FORTS 2012

Mai



29/05/12 : Inauguration des locaux P.M.I. aménagés par 3 Moulins Habitat en partenariat avec le Conseil Général 77. Résidence Mozart - Pontault Combault

Juillet



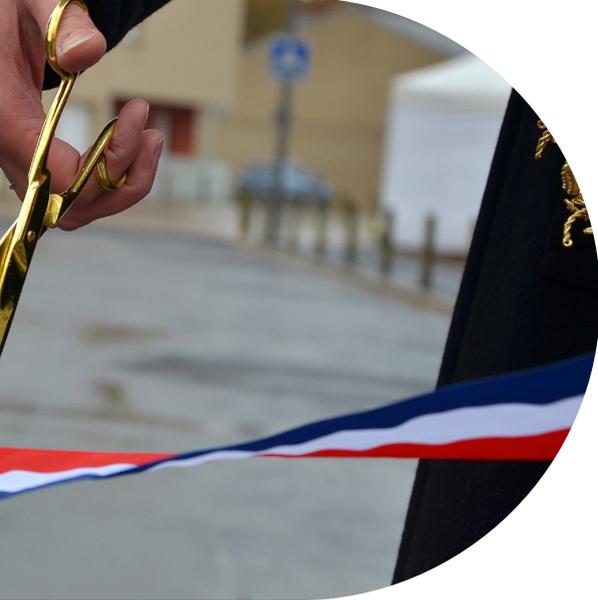
06/07/12 : Inauguration de 10 logements, Boulevard Charles de Gaulle - Rubelles (77). Certification Qualitel et H&E - Label THPE 2005.

Juin



22/06/12 : Réception de 64 logements, Avenue François de Tesson - Nanteuil-lès-Meaux (77). BBC - Qualitel Habitat & Environnement

Retour sur les événements
qui ont marqué
l'année !



Septembre



18/09/12 : Inauguration de 40 logements, Résidence Majorque III - Perpignan (66). Label THPE 2005.

Mars



01/09/12 : Réception de 40 logements, Rue François Couperin - Château Landon (77). THPE 2005 - Certification Qualitel et H&E.

Septembre



18/09/12: Inauguration de 47 logements. Villa le Grand Castillet - Perpignan (66). Qualitel - Label THPE 2005.

Octobre



12/10/12 : Participation de 3 Moulins Habitat au 51ème Congrès de l'Union des Maires de Seine-et-Marne.

Octobre



02/10/12 : Inauguration de 34 logements, Rue des Berchères - Pontault Combault (77). BBC - Qualitel - H&E.

DES OBJECTIFS RSE AU CŒUR DU PROJET D'ENTREPRISE DE TMH

Promouvoir l'équilibre des territoires

- > Accroître la production de logements en partenariat avec les collectivités locales en mettant notre compétence d'aménageur à leur service.
- > Poursuivre nos engagements en matière d'attributions.
- > Développer l'accessibilité des logements à toutes formes de handicap et encourager le maintien à domicile des personnes âgées.
- > Créer un lien social durable en permettant à notre clientèle de poursuivre leur parcours résidentiel par le biais de l'accession à la propriété.

Préserver l'environnement

- > Innover dans la production des logements neufs pour garantir des logements à standard qualitatif supérieur à la réglementation.
- > Appliquer un management environnemental à la totalité de nos chantiers.
- > Ramener d'ici 2020, au niveau C la consommation moyenne des logements classés en E, F ou G.
- > Sensibiliser nos clients aux enjeux environnementaux.
- > Promouvoir la protection de la biodiversité.

Assumer sa responsabilité économique

- > Valoriser les bonnes pratiques environnementales et la qualité de service de nos partenaires.
- > Respecter nos engagements de paiements contractuels.
- > Renforcer nos exigences dans la passation des marchés.
- > Renforcer nos procédures et améliorer notre communication envers les entreprises.
- > Contrôler l'évolution des charges récupérables et accompagner nos clients dans la maîtrise de celles-ci.
- > Améliorer la qualité des prestations par la mise en place de la certification Qualibail.

Animer et améliorer la gouvernance

- > Piloter les changements nécessaires à l'amélioration de nos performances.
- > Accroître la richesse de l'information destinée au Conseil d'Administration.
- > Développer la collaboration avec les collectivités territoriales.
- > Garantir l'éthique et la déontologie dans le fonctionnement des instances de décision.
- > Pérenniser la relation de transparence et de concertation avec les associations de locataires.

Développer les ressources humaines

- > Accroître le potentiel individuel et collectif de l'ensemble du personnel.
- > Maintenir l'effort de formation à son niveau actuel c'est à dire au delà de l'obligation légale.
- > Mettre en œuvre un suivi particulier du personnel conformément aux accords conclus avec les partenaires sociaux dans le cadre du plan séniors.

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a prominent orange balcony on the ground floor and a dark grey balcony on the upper floor. The facade is primarily white with dark grey accents. A large, semi-transparent circular graphic is overlaid on the image, containing the text. To the right, a tall palm tree stands against a cloudy sky. In the foreground, there is a white metal fence and some small green plants.

L'AMBITION DE
3 MOULINS HABITAT EST
DE PILOTER LES CHANGE-
MENTS NECESSAIRES A
L'AMELIORATION DE NOS
PERFORMANCES

1

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES



Pour un aménagement durable...

Une mission d'intérêt général

« Nous contribuons à favoriser la mixité sociale et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »

La région d'Ile-de-France connaît depuis plusieurs années une grave crise du logement, avec une production très insuffisante. L'objectif de construction de 70 000 logements par an (tous secteurs), prévu par le projet du Grand Paris, nécessiterait un effort d'augmentation de près de 40% de la production actuelle. Ce même constat s'applique à la région du Languedoc-Roussillon où 3 Moulins Habitat est implantée depuis 1989. En effet, avec un parc locatif social de 122 000 logements à janvier 2012, une croissance démographique

attendue supérieure au reste du territoire et un niveau de ressources par habitant des plus bas, cette région est également sévèrement touchée par la crise du logement en particulier dans sa zone littorale.

Dans ce contexte tendu, 3 Moulins Habitat continue de développer son offre locative en cohérence avec les Programmes Locaux de L'Habitat (PLH) de chaque Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

En 2012, notre société a livré 300 logements dont 213 en Seine-et-Marne et 87 dans les Pyrénées Orientales. A fin 2012, 13 opérations étaient en cours de construction, représentant un total de 480 logements.

Des valeurs communes au groupe Polylogis

LA CRÉATIVITÉ

Pour proposer des nouveaux services aux locataires, imaginer des concepts de logements ou d'aménagements urbains, développer des innovations techniques pour optimiser le process de construction, réduire les dépenses énergétiques, améliorer les techniques de management.

L'INTÉGRITÉ ET LA FIABILITÉ

Pour fonder une relation de qualité et de confiance avec tous les publics de l'entreprise : clients, partenaires, élus, responsables des collectivités ou d'associations.

LA RÉACTIVITÉ

Pour tenir compte des impératifs des clients et partenaires, pour répondre aux demandes dans les meilleurs délais, aller à l'essentiel et prendre des décisions pour le bon déroulement du projet.

MIEUX COMMUNIQUER

Pour prendre en compte l'interlocuteur, le comprendre, lui apporter les informations nécessaires et savoir répondre à ses questions pour développer et enrichir le travail d'équipe.



... et de qualité !

Fruit d'un travail transversal au sein du groupe Polylogis, le cahier des charges pour la construction neuve est appliqué par 3 Moulins Habitat depuis janvier 2012.

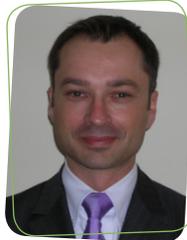
L'objectif lors de son élaboration était de décrire un produit conforme aux attentes de nos clients privilégiés que sont les futurs occupants et les partenaires financeurs.

Outre les spécifications de base et ses modalités d'exécution, ce document définit aussi les objectifs à atteindre et vise à bien cadrer notre mission. Il améliore la communication avec les différents acteurs et organise le partenariat tout au long du projet. Il est considéré comme un référentiel contractuel partagé par le prestataire et l'équipe interne, ce qui en fait un outil fondamental de communication mais aussi et surtout, un outil extrêmement efficace de management opérationnel.

Répartition de la production de logements par catégorie

	2012
«Très social» (PLAI)	20.33 %
«Social» (PLUS, PLUS CD)	74.33 %
«Intermédiaire» (PLS, PLI)	5.33 %

TÉMOIGNAGE



Alexandre MARTIN

Directeur du développement et de la construction à 3 Moulins Habitat

Chantiers verts

3 Moulins Habitat a devancé la réglementation BBC en prenant 2 ans d'avance sur l'obligation réglementaire. Sur tous les chantiers, nous visons le label Habitat et Environnement de Qualitel Cerqual.

Ses principales caractéristiques sont de garantir la bonne appréhension des sujets au regard de l'environnement, que ce soit aux stades administratifs (études préalables, conception bioclimatique, organisation du Maître d'ouvrage...) ou aux stades d'exécution des chantiers (traçabilité des produits, fiches techniques des matériaux, tri des déchets, chantier propre...).

Aujourd'hui, sur une grande majorité de nos opérations, 30% de l'eau chaude sanitaire est assurée par des panneaux solaires en toiture. Nous récupérons également l'eau pluviale pour l'arrosage des jardins. Des chaufferies collectives, même pour les petites unités, sont de plus en plus utilisées afin de réduire les consommations et les coûts. Nous prévoyons à l'avenir d'aller plus loin que la RT 2012 de base sur un site qui s'y prêterait (délai foncier).

CHIFFRES CLÉS 2012

- > 15 875 logements sur 2 départements (Seine et Marne et Pyrénées-Orientales).
- > 300 logements livrés à fin 2012.
- > 480 logements mis en chantier.
- > 13.22 % de logements ayant été conçus et/ou adaptés spécifiquement pour des personnes âgées ou handicapées.
- > 277 salariés.
- > 3 agences et 7 antennes de proximité
- > 1 372 attributions, dont 10,4 % de mutations.
- > 73,1 M€ de chiffre d'affaires.

Des engagements forts

Le renouvellement urbain

En partenariat avec l'Etat (ANRU), les communes concernées et la Caisse des Dépôts et Consignations, notre société reste engagée dans 5 projets Seine-et-Marnais de renouvellement urbain : Montereau, Melun, Provins, Dammarie-lès-Lys et Meaux.

Le périmètre et le contenu de l'ensemble de ces interventions ont fait l'objet de modifications parfois importantes au regard des projets et maquettes d'origine. Ces changements ont pu être pris en compte grâce aux bonnes relations et aux partenariats de qualité établis tant avec les services de l'Etat que les équipes opérationnelles de chacun des projets de rénovation urbaine.

La vente aux occupants

3 Moulins Habitat a poursuivi en 2012 sa politique de vente de logements aux occupants : 75 ventes ont été actées. Notre société conseille et accompagne les locataires individuellement pour répondre à leurs interrogations et calculer leur capacité d'investissement.

En 2012, nous avons étudié avec chaque client la possibilité de mettre en place un Prêt Mission Sociale (prêt proposé par LogiCap société du groupe Polylogis). Toutes les ventes sont sécurisées par une garantie de rachat et

de relogement pendant 10 ans en cas d'accident de la vie (décès, perte d'emploi, mutation professionnelle...). Chaque ensemble immobilier proposé à la vente bénéficie d'un programme de travaux préalable, afin de sécuriser la future copropriété et éviter tout investissement lourd les 5 à 10 années suivant la mise en vente.

3 Moulins Habitat assure également la fonction de syndic pour 7 copropriétés et 2 ASL. Notre but est de maintenir une haute qualité de service, tout en maîtrisant le montant des charges.

L'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées

Notre société poursuit activement son engagement d'adaptation de l'habitat et du maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

L'amélioration générale de l'accessibilité de notre parc collectif est déclinée dans la totalité de nos programmes de travaux globaux (aires de repos, amélioration de la signalétique, pose de mains courantes, création de stationnements réservés...).

En 2012, 60 logements ont fait l'objet d'une adaptation à la demande pour des personnes à mobilité réduite afin de favoriser le maintien dans les lieux. En partenariat avec le Pact 77, cinq logements ont été entièrement adaptés à des personnes en fauteuil roulant et six à des personnes à mobilité réduite. En totalité ce sont près de 340 000 € investis pour ces adaptations.



TÉMOIGNAGE

Paul-Emile LEZEAN

Chef de projet rénovation urbaine
Ville de MELUN

Un partenariat de qualité

Depuis décembre 2008 avec le lancement opérationnel du Programme de Rénovation Urbaine un partenariat de qualité s'est progressivement mis en place entre la ville de Melun et 3 Moulins Habitat. Ce constat positif est le fruit d'une volonté réciproque à atteindre des objectifs ambitieux en termes de transformations urbaines impliquant de fait une transversalité à tous les stades du projet entre les équipes opérationnelles. Par ailleurs, il convient ici de saluer l'implication de 3 Moulins Habitat dans la mise en oeuvre d'une gestion quotidienne intégrée de ses espaces en lien étroit avec la commune dans un souci permanent de pérennisation des investissements et de participation active des habitants.

Ainsi des opérations comme la réhabilitation / résidentialisation des Frères Lumière ou la requalification générale de l'entrée du quartier des Mézereaux sont autant d'opérations remarquables qui caractérisent parfaitement la réussite de ce travail collaboratif.

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 des 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 logements sur le territoire	2010	2011	2012
	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.			
SOC 1.1	Surface moyenne des logements livrés ou acquis dans l'année			
	TI	37.24 m ²	na	32.46 m ²
	TII	48.94 m ²	52.15 m ²	49.19 m ²
	TIII	65.10 m ²	63.11 m ²	64.93 m ²
	TIV	78.54 m ²	77.42 m ²	76.44 m ²
	TV	94.87 m ²	89.48 m ²	85.69 m ²
	TVI et plus	na	na	na
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements			
	«Très social» (PLAI, PLA-TS...)	16.99 %	18.31 %	20.33 %
	«Social» (PLUS, PLUS CD)	79.54 %	81.69 %	74.33 %
	«Intermédiaire» (PLS, PLI...)	3.47 %	0.00 %	5.33 %
SOC 1.3	Croissance de l'offre locative			
	Logements locatifs	0.71 %	0.05 %	1.76 %
	Foyers	na %	na %	na %
SOC 1.4	Logements en accession sociale			
	Ventes HLM rapportées au patrimoine	0.47 %	0.40 %	0.47 %
	Logements neufs en accession sociale de l'organisme rapportés à la production	na	na	na
	Logements neufs en accession sociale par une filiale	na	na	na
SOC 1.5	Soutien à l'accès à la propriété des locataires du parc social			
	Nombre de ventes HLM réalisées dans l'année	72	63	75
	Nombre de ventes HLM de l'année couvertes par une garantie	72	63	75
	Nombre de ventes HLM réalisées auprès des locataires du parc de l'organisme	61	44	49

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
	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.			
SOC 2.1	Répartition des niveaux des loyers des nouveaux logements			
	«Très social» (PLAI, PLA-TS...)	5.81 €/m ²	5.44 €/m ²	5.49 €/m ²
	«Social» (PLUS, PLUS CD)	6.58 €/m ²	6.20 €/m ²	6.77 €/m ²
	«Intermédiaire» (PLS, PLI...)	9.25 €/m ²	na	8.48 €/m ²
SOC 2.2	Évolution du montant des charges récupérables	-0.61 €/m ²	-0.69 €/m ²	0.26 €/m ²
SOC 2.3	Évolution du montant des loyers ¹	0.87 %	0.64 %	2.11 %
SOC 2.4	Taux d'effort des ménages entrants ²	27.10 %	40.24 %	25.31 %
SOC 3	Mixité sociale			
	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.			
SOC 3.1	Taux de mutation interne dans les attributions de l'année	11.19 %	12.16 %	9.00 %
	Taux de mutations internes dues aux démolitions et réhabilitations importantes	na	na	na
SOC 3.2	Profil socio-économique des nouveaux locataires			
	Âge des ménages :			
	- de 25 ans	13.39 %	13.38 %	11.66 %
	25-39 ans	53.90 %	53.03 %	56.16 %
	40-59 ans	27.51 %	27.10 %	25.92 %
	60-74 ans	3.87 %	5.14 %	4.88 %
	75 ans et +	1.23 %	1.35 %	1.38 %
	Ressources des ménages :			
	< 60% du plafond de ressources	72.43 %	79.49 %	77.83 %
	comprises entre 60 et 100% du plafond de ressources	26.03 %	20.15 %	21.17 %
	> 100% du plafond de ressources	1.54 %	0.37 %	1.00 %
	Composition des ménages :			
	Personne seule	23.16 %	21.77 %	22.81 %
	Famille monoparentale	28.38 %	21.39 %	32.37 %
	Couple sans enfant	14.01 %	11.61 %	10.97 %
	Couple avec enfant(s)	33.60 %	33.00 %	31.90 %
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0.86 %	12.23 %	1.95 %
SOC 3.3	Part des locataires entrants bénéficiant d'aides sociales au logement	38.12 %	45.74 %	46.87 %
SOC 3.4	Bilan synthétique public en accès libre des Commissions d'Attributions	non	non	non
SOC 4	Actions de cohésion sociale			
	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.			
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale			
	Insertion / intégration par le logement	oui	oui	oui
	Insertion par l'emploi, la formation	oui	oui	oui
	Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers	oui	oui	oui

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 5	Accompagnement social	2010	2011	2012
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Impact social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.			
SOC 5.1	Nombre de plans d'apurement en cours au 31/12	857	1069	1435
	Effectifs dédiés à l'accompagnement social, dont :			
	Médiateur(rice)	na	na	na
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	1	1	1
	Chargé(e) de pré-contentieux	5	5	5
	Chargé(e) de contentieux	5	5	5
	Chargé(e) de recouvrement	2	2	2
	Autre (Préciser l'intitulé du poste)	na	na	na
	Partenariat(s) formalisé(s) avec des acteurs sociaux	oui	oui	oui
	Actions de prévention et d'accompagnement des ménages en situation de fragilité	oui	oui	oui
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées			
	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.			
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant, au-delà des obligations réglementaires			
	Adaptation au handicap en % du CA	0,37%	0,40 %	0,25 %
	Adaptation au vieillissement en % du CA	-	-	0.40 %
SOC 7	Tranquillité des locataires			
	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.			
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires	oui	oui	oui
	% de locataires satisfaits en matière de tranquillité	84.30 %	84.30 %	71.70 %
SOC 7.2	Actions de sensibilisation des locataires à la qualité de l'air intérieur	non	non	non
SOC 8	Politique de la Ville			
	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.			
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville	1.39%	12.44 %	29.91 %
SOC 9	Protection des données et de la vie privée			
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.			
SOC 9.1	Procédures de protection des données formalisées et contrôlées	non	non	non

¹ Il s'agit de l'augmentation de la masse globale des loyers, non de l'augmentation individuelle de chaque loyer.

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

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT



Un projet ambitieux

3 Moulins Habitat s'est lancée dans une démarche d'amélioration énergétique portant sur le traitement de près de 4 000 logements en une dizaine d'années.

Les résidences concernées sont les plus énergivores et les travaux doivent leur permettre de passer d'une classification E/F/G à une classification C. En 2012, les travaux ont porté sur 226 logements.

Les travaux varient selon les résidences et intègrent si possible des énergies renouvelables : isolation par l'extérieur, isolation des combles, rénovation de la chaufferie, pause de robinets thermostatiques, mise en place d'un kit d'économie d'eau...

Un système de télérelève a été installé dans certaines résidences. Ce compteur intelligent permet de suivre les consommations d'eau chaude et d'eau froide, de détecter et traiter rapidement les anomalies éventuelles comme les fuites, les blocages de compteurs ou les consommations inhabituelles. 3 Moulins Habitat peut ainsi facturer mensuellement aux locataires le montant de leurs charges. À ce jour, 1200 logements sont concernés.

Des nouvelles marges de manoeuvre

Cette démarche présente un vrai enjeu pour notre organisation car elle répond aux exigences du Grenelle Environnement et aux objectifs qui ont été fixés à notre secteur d'activité. Elle nous permettra d'optimiser les dépenses liées à l'énergie et d'engager une vraie communication auprès de nos locataires. Si nous souhaitons avoir une démarche pédagogique à leur égard sur nos investissements et l'usage des nouveaux équipements, notre rôle est aussi citoyen et nous devons, à ce titre, transmettre des messages à notre clientèle notamment sur les économies

d'énergie ou le tri sélectif. Nos équipes sont mobilisées et œuvrent au quotidien pour faire de ce projet une réussite.



Une communication vers les locataires qui se structure

Réunions, courriers d'information, enquêtes de satisfaction... depuis le début de la démarche et à chaque étape clé des travaux un mode d'information aux locataires a été défini. Mais face à la difficile mobilisation de ces derniers, 3 Moulins Habitat a souhaité



renforcer sa communication et a fait appel à Habitat & Territoires Conseil pour la soutenir. Un logo, des plaquettes d'information, des journaux de suivi de travaux et un site internet ont été conçus. www.maresidencetmh.fr

L'objectif est double : expliquer l'impact des travaux sur le quotidien et l'utilisation des nouveaux équipements mais aussi conduire les locataires à changer de comportement notamment vis-à-vis du tri de leurs déchets, du respect des espaces communs et des espaces verts.

Le rucher de TMH

Partant du constat que la population mondiale d'abeilles est en fort déclin depuis des années, 3 Moulins Habitat a souhaité symboliquement installer en 2011 un rucher sur le toit de son siège social à Rubelles en Seine-et-Marne. Pour l'année 2012, les cinq ruches ont produit un total de 58 kg de miel que la totalité des salariés et une majorité de nos partenaires ont pu déguster.

Après analyse, notre miel s'est avéré être d'excellente qualité ! La composition pollinique de notre miellée de printemps a révélé la présence de myosotis et de colza, ce qui correspond à notre implantation géographique en zone péri-urbaine.

D'autres éléments ont également été recherchés. Les résultats sont au delà des seuils exigés pour la commercialisation de miel «bio».

BONNES PRATIQUES

L'ensemble des collaborateurs de 3 Moulins Habitat sont impliqués dans des actions de préservation de l'environnement. Ci-après quelques actions mises en place :

> Collecte et recyclage des déchets tertiaires (papier blanc et couleur, consommables d'impression, stylos, piles...).

En seulement deux mois, ce sont 1,14 t de papiers collectés, 204 kg de CO² évités et 0,02 ETP (équivalent temps plein) d'un emploi préservé.

> Utilisation exclusive de papier labellisé FSC d'un grammage réduit, et installation d'imprimantes collectives et paramétrées par défaut en noir et blanc et recto verso.

> Achat d'un véhicule 100 % électrique pour le parc automobile de 3 Moulins Habitat.

« Si les abeilles venaient à disparaître, l'humanité n'aurait plus que quatre années devant elle. »
Albert Einstein



La filière Développement Durable Groupe

Des collaborateurs issus de l'ensemble des sociétés du Groupe, volontaires et experts dans leurs domaines respectifs, animent la filière Développement Durable. Chacun participe et contribue à des thématiques diverses comme :

- les programmes de recherche & développement auxquels participe le Groupe Polylogis ;
- le rapport des émissions de gaz à effet de serre (BEGES).
- le suivi des installations d'énergies renouvelables et du programme de rénovation énergétique via l'instrumentation multi-fluides ;
- la mise en œuvre d'outils de sensibilisation des collaborateurs aux éco-gestes au bureau ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la création d'une plateforme d'information et de partage de documents. On peut y retrouver des news, des événements importants, des liens institutionnels ou des rapports permettant à chaque collaborateur du Groupe de créer une alerte sur un sujet l'intéressant.

D'autres thèmes sont en réflexion comme la mise en place d'un observatoire des charges. L'étape suivante sera de définir avec le Comité Exécutif de Polylogis de nouvelles orientations sur des thèmes déjà aboutis. Il sera également impératif de mobiliser l'ensemble des acteurs du développement durable dans le Groupe.

BEGES - Le Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre du Groupe Polylogis

Notre programme de rénovation énergétique prévoit pour 2020, une baisse des consommations des résidences les plus énergivores. Près de 8 000 logements sont concernés pour le Groupe.

L'actuelle étiquette « climat » est de 37kg de CO₂/m²/an. Les émissions de gaz à effet de serre qui seront ainsi évitées représentent 13 770 t de CO₂/an soit 10% des émissions actuelles.

Pour faire évoluer l'étiquette climat à « C », il serait nécessaire soit de baisser nos consommations d'environ 40%, soit de substituer les énergies fossiles par 15% de biomasse et 25% d'énergies renouvelables.

TÉMOIGNAGE



Gilles WEBER

Directeur Technique Adjoint
3 Moulins Habitat
Pilote de la filière
Développement Durable

Le groupe Polylogis, à travers sa filière Développement Durable, souhaite partager avec ses collaborateurs, ses réflexions, résultats d'études et de recherches. L'ensemble des salariés peuvent accéder à un site intranet de collaboration de la filière Développement Durable. Pour chaque thématique, ils peuvent retrouver les coordonnées de leur interlocuteur au sein de la filière.

Notre équipe est à la disposition du Groupe pour :

- Organiser et animer un réseau collaboratif transversal aux différentes filiales ;
- Etre force de propositions auprès du Comité Exécutif du groupe Polylogis ;
- Développer des démarches reproductibles, capables de valoriser la qualité environnementale de son patrimoine ;
- Mettre en cohérence et coordonner les décisions prises dans les domaines de la maîtrise de l'énergie, de la réduction des consommations d'eau et du développement de nouvelles technologies (Veille stratégique).

Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme au cours des trois dernières années en matière environnementale, au niveau de son patrimoine, ainsi qu'en tant qu'acteur responsable.

En écho aux enjeux-clés du secteur, l'accent est mis sur la performance énergétique, les émissions de CO₂ et la consommation d'eau, qui ont par ailleurs un impact important sur la maîtrise des coûts de logement des ménages. Les indicateurs renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des

Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale.

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

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV 1	Politique environnementale		2010	2011	2012	
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Politique générale en matière environnementale.					
ENV 1.1	Politique environnementale de l'organisme		oui	oui	oui	
ENV 1.2	Part de logements neufs et réhabilités répondant à un standard environnemental au-delà des exigences réglementaires		57.55 %	100 %	100 %	
ENV 1.3	Inclusion de critères de traçabilité environnementale dans les appels d'offres destinés aux fournisseurs et mise en place d'un suivi		non	non	non	
ENV 2	Lutte contre le changement climatique					
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Utilisation durable des ressources; Rejets de gaz à effet de serre.					
ENV 2.1	Classement énergétique du patrimoine*	A. bâti très performant	0 %	0 %	0,54 %	
		B. 51-90 kWh/m ² /an	0,74 %	1 %	2,16 %	
		C. 91-150 kWh/m ² /an	21,84 %	22 %	24,52 %	
		D. 151-230kWh/m ² /an	48,13 %	48 %	47,26 %	
		E. 231-330 kWh/m ² /an	22 %	22 %	19,03 %	
		F. 331-450 kWh/m ² /an	6,23 %	6 %	5,40 %	
		G. bâti énergivore	1,06 %	1 %	1,08 %	
	Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre*					
		< 6 kg CO ₂ /m ² /an	0 %	0 %	0,59 %	
		6-10 kg CO ₂ /m ² /an	0,13 %	0,10 %	0,67 %	
		11-20 kg CO ₂ /m ² /an	7,96 %	8,10 %	11,18 %	
		21-35 kg CO ₂ /m ² /an	32,30 %	32,40 %	32,52 %	
		36-55 kg CO ₂ /m ² /an	45,99 %	45,90 %	43 %	
		56-80 kg CO ₂ /m ² /an	11,85 %	11,60 %	10,67 %	
		> 80kg CO ₂ /m ² /an	1,77 %	1,80 %	1,36 %	
	Patrimoine	Performance énergétique*	Moyenne	221 kWh/m ² /an	209 kWh/m ² /an	201 kWh/m ² /an
			Médiane	-	-	-
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
	Logements récents	Performance énergétique*	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	38,42
			Médiane	-	-	-
	Sites fonctionnels	Consommations d'énergie	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
ENV 2.2	Part des logements alimentés en énergies renouvelables		2,86 %	5,28 %	6,59 %	
ENV 2.3	Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens		123,13	111,43	111,43	
	Niveau moyen d'émissions de CO ₂ des véhicules de la société		131,47	127,00	127,00	

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

		2010	2011	2012
ENV 2.4	Mode de transports des salariés pour le trajet domicile-travail			
	Voiture individuelle	75 %	70 %	72 %
	Covoiturage	1 %	3 %	3 %
	Vélo	0 %	1 %	1 %
	Transport en commun	16 %	16 %	13 %
	À pied	4 %	6 %	7 %
	Autre	4 %	4 %	4 %
	Distance quotidienne parcourue en moyenne par salarié			
	Voiture individuelle	18 km/jour	19 km/jour	20 km/jour
	Covoiturage	30 km/jour	32 km/jour	32 km/jour
Vélo	0 km/jour	2 km/jour	2 km/jour	
Transport en commun	12 km/jour	12 km/jour	11 km/jour	
À pied	1.20 km/jour	1 km/jour	2 km/jour	
Autre	14 km/jour	14 km/jour	14 km/jour	
ENV 3 Gestion de l'eau				
Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Consommation d'eau.				
ENV 3.1	Consommations d'eau sur le patrimoine ²	1,24 m ³ /m ²	1,24 m ³ /m ²	1,20 m ³ /m ²
ENV 3.2	Part de logements disposant :			
	- d'équipements hydro-économiques	2.38 %	-	-
	- d'un système de récupération d'eaux pluviales	1.45 %	-	-
ENV 4 Urbanisme et paysage				
ENV 4.1	Dépenses, hors charges récupérables, consacrées à l'entretien et l'amélioration des espaces verts (par logement)	3.57 €	5.22 €	5.90 €
ENV 5 Actions de sensibilisation				
Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement.				
ENV 5.1	Réalisation d'actions de sensibilisation et de formation à l'environnement à destination des :			
	Locataires	oui	oui	oui
	Salariés	oui	oui	oui
	Prestataires	non	non	non
ENV 6 Déchets				
ENV 6.1	Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets	99.50	99.50	99.50

¹ Les déplacements «quotidiens» comprennent les déplacements avec les véhicules de la société et les véhicules personnels utilisés dans le cadre professionnel. Les trajets effectués avec d'autres moyens de transport (train, avion, etc.) ne sont pas pris en compte.

² Seuls les logements locatifs pour lesquels l'organisme dispose d'un suivi de la consommation d'eau sont pris en compte; le résultat peut ne pas refléter la consommation moyenne de l'ensemble du patrimoine.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

• L'indicateur ENV 2.1 se fonde sur les diagnostics de performance énergétique réalisés.

• L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

Raisons d'omission :

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



L'AMBITION DE TMH
EST DE TRAITER 29 %
DE SON PARC D'ICI 2020
POUR DIMINUER LA
CONSOMMATION ÉNER-
GÉTIQUE DE SES
LOGEMENTS

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE



Gestion de patrimoine responsable

L'un des principaux enjeux pour 3 Moulins Habitat est de garantir à chacun de nos locataires, au quotidien, un cadre de vie de qualité et sécurisé tout en préservant leur pouvoir d'achat.

En anticipation des dispositions réglementaires qui, à compter du 8 mars 2015, imposent aux occupants de logements de pro-

céder à la pose de détecteurs de fumée, TMH poursuit la mise en place de détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (DAAF) afin d'améliorer la sécurité de ses clients (75% des décès dans le cadre d'incendie sont dus à l'intoxication).

Ces dispositions concernent tous les logements réhabilités inclus dans la convention régionale de patrimoine social, les logements neufs subventionnés par la région Ile de France ainsi que tout le patrimoine concerné par des interventions à l'intérieur des logements (mise en sécurité ou rénovation des installations électriques et remplacement des chaudières individuelles gaz). 1650 DAAF ont été installés pour la seule année 2012.



TÉMOIGNAGE

Marc-André
HARDY-KLOECKNER
Directeur Patrimoine
et Equipements
Habitat et Territoires Conseil

TMH, un acteur responsable dans la gestion du risque amiante

Depuis plusieurs années, 3 Moulins Habitat a défini une politique ambitieuse et responsable en matière de gestion du risque amiante. Cette politique est déclinée en une stratégie opérationnelle pertinente, tournée vers l'ensemble des parties prenantes : salariés, locataires et entreprises extérieures.

En particulier, 3 Moulins Habitat a développé un réseau d'entreprises partenaires formées à l'amiante, et elle en a accompagné plusieurs dans leur montée en compétences. Côté salariés, 3 Moulins Habitat a choisi d'interdire à ses salariés d'intervenir sur matériaux amiantés. Quant aux locataires, ils ont été informés de la présence d'amiante dans les parties communes des immeubles qu'ils habitent (quand de l'amiante y a été découverte) et une communication est planifiée pour ce qui concerne l'intérieur des logements.

De même, 3 Moulins Habitat a mobilisé une énergie et des moyens importants pour constituer une cartographie progressive du risque amiante au sein de l'ensemble de son patrimoine. Bref, 3 Moulins Habitat peut être considérée, sur le plan national, comme un des organismes en pointe en matière de prise en compte de la problématique amiante.

« + de 17 M€ investis pour l'entretien de notre parc immobilier en 2012. »



La satisfaction des locataires

Dans le cadre de sa démarche qualité, 3 Moulins Habitat a souhaité mener une enquête de satisfaction globale auprès d'un large échantillon de ses locataires.

Notre objectif est d'orienter et améliorer notre action en prenant en compte les appréciations portées sur l'environnement et le cadre de vie (entretien des bâtiments, propreté des abords, traitement des demandes et réclamations, communication avec votre bailleur...)

A ce titre, 1500 locataires ont été contactés téléphoniquement par le cabinet d'études spécialisé, AVISO.

Fin 2012, notre société a également mis en place une enquête spécifique aux nouveaux locataires, ainsi qu'à ceux quittant leur logement. L'objectif est double :

- nous assurer de l'efficacité de notre démarche et définir plus précisément nos pistes d'améliorations,
- orienter notre politique commerciale et technique.

Les premiers résultats seront connus en 2013.

3 PISTES DE PROGRÈS

- > L'information diffusée aux locataires en particulier sur la date et la nature des travaux prévus dans les immeubles ou logements ainsi que le détail des décomptes annuels des charges.
- > La propreté des parties communes en renforçant la qualité de nos prestations de nettoyage et en sensibilisant l'ensemble des locataires au respect des parties communes.
- > Le traitement des demandes des locataires en améliorant la clarté et la rapidité des réponses apportées.

RÉSULTAT ENQUÊTE* DE SATISFACTION 2012

81,2 % des locataires se déclarent globalement satisfaits de leur logement

79,5 % sont satisfaits des travaux effectués dans leur logement

78,2 % sont satisfaits du fonctionnement des équipements des parties communes

81,9 % sont satisfaits de l'éclairage des parties communes

71,7 % sont satisfaits de la qualité de vie dans le quartier

79,4 % sont satisfaits de la disponibilité de leurs interlocuteurs

* Enquête de satisfaction réalisée par téléphone (société Aviso) du 4 au 18 juillet 2012 auprès d'un échantillon représentatif de 1500 locataires.

La maîtrise des charges récupérables

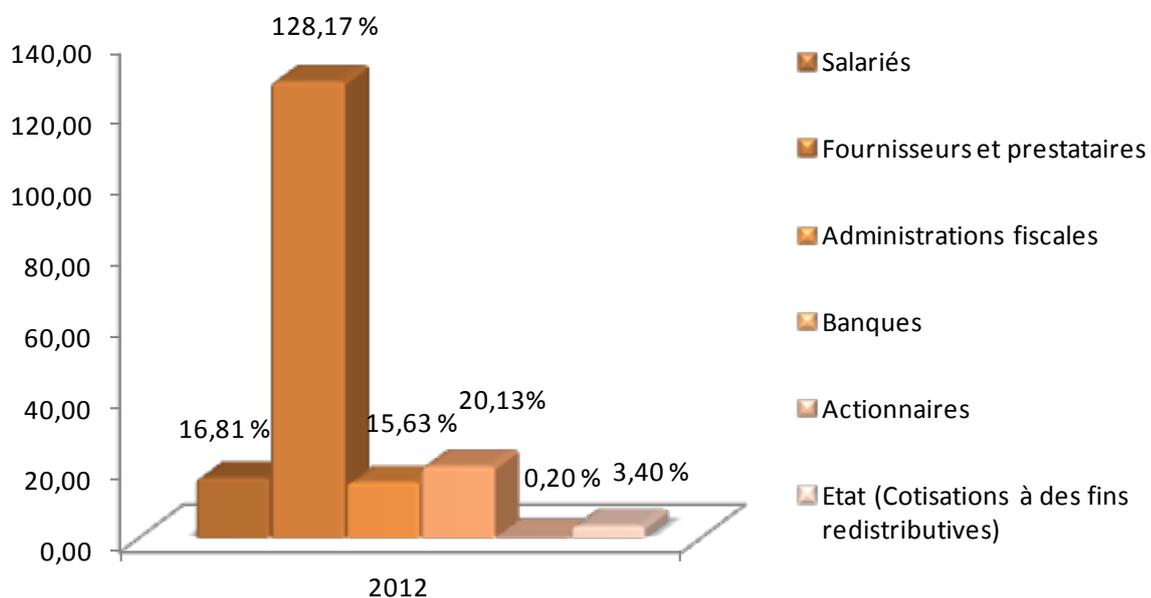
Dans le contexte actuel de crise économique, la maîtrise de la quittance reste plus que jamais un impératif. Le poste des charges locatives est un des leviers pour la préservation du pouvoir d'achat de nos clients.

Le détail de l'ensemble des dépenses récupérables du patrimoine de 3 Moulins Habitat fait apparaître les postes les plus importants par ordre croissant : Le nettoyage des parties communes (35%), le chauffage collectif (27%), la taxe d'ordures ménagères (16%), les charges individuelles (8%). L'eau, l'électricité, l'entretien des parties communes ainsi que les ascenseurs et les espaces extérieurs représentent 16% des dépenses.

Nous concentrons nos efforts sur la négociation des contrats d'entretien et la sensibilisation des locataires ainsi que sur les travaux d'économies d'énergie.



Redistribution des revenus (% du CA)



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	0,62 %	- %	1,29 %
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	2004-2008 824,70 €/log	2005-2009 850,93 €/log	2006-2010 904,67 €/log
ECO 1.3	Taux de vacance	2,44 %	2,35 %	1,94 %
	Technique	0,52 %	0,72 %	0,86 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,55 %	-	0,60 %
	Plus de 3 mois en exploitation	1,37 %	-	0,48 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	8,08 %	8,86 %	7,47 %
ECO 2	Tissu économique local			
	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.			
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	16,57 % du C.A	16,94 % du C.A	16,81 % du C.A
	Fournisseurs et prestataires	100,72 % du C.A	92,86 % du C.A	128,17 % du C.A
	Administrations fiscales	15,03 % du C.A	15,38 % du C.A	15,63 % du C.A
	Banques	18,31 % du C.A	19,49 % du C.A	20,13 % du C.A
	Actionnaires	0,15 % du C.A	0,18 % du C.A	0,20 % du C.A
	Acteurs sociaux	3,99 % du C.A	3,65 % du C.A	3,40 % du C.A
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	55,78 % du C.A	11,63 % du C.A	58,49 % du C.A
ECO 3	Achats responsables			
	Correspondance Art.R.225-105-1 du Code de Commerce: Prise en compte dans la politique d'achat de enjeux sociaux et environnementaux; prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.			
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	oui	oui	oui
ECO 4	Équité vis-a-vis des fournisseurs			
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Actions engagées pour prévenir la corruption.			
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	non	non	non
	Information et sensibilisation auprès des collaborateurs			
	Nombre de salariés			
	Description pour la dernière année			
	Formation			
	Nombre de salariés			
	Description pour la dernière année			
	Procédures formalisées de contrôle régulier			
ECO 5	Innovation			
ECO 5.1	Part du chiffre d'affaires consacrée à la R&D	-	-	-

¹ 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.

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE



Les relations avec nos partenaires

Développer et entretenir des relations de confiance avec chacun de nos partenaires est indissociable d'une bonne éthique d'entreprise. Notre objectif est de pouvoir partager avec l'ensemble de nos partenaires que ce soit l'État, les collectivités territoriales, les locataires, les associations, les salariés ou les entreprises notre politique, notre vision, nos valeurs, nos objectifs et nos résultats pour garantir leur satisfaction.

Associations

Comme le prévoit, le plan de concertation locative de 3 Moulins Habitat, signé avec les différentes confédérations représentantes des locataires, des conseils de concertation ont été organisés avec les associations des locataires. En 2012, une rencontre a eu lieu avec chaque association active sur notre patrimoine. En totalité, 15 réunions ont été tenues pour aborder divers sujets comme :

- les résultats des enquêtes de satisfaction,
- la présentation des programmes de travaux,
- la présentation du coupon de paiement...

Une subvention d'un montant total de 10 675 € a été attribuée à l'ensemble des associations au prorata du nombre de logements concernés par leur activité. Le conseil de concertation locative de patrimoine s'est réuni deux fois et a permis d'aborder des sujets d'ordre plus général.

«15 conseils de concertation locative organisés avec 11 associations ou amicales de locataires.»

Collectivités

3 Moulins Habitat construit et gère des logements destinés aux familles à revenus modestes. Notre société s'applique à proposer des logements de qualité prioritairement en zones tendues.

TMH met au service des collectivités territoriales ses compétences à :

- Élaborer des projets qui concilient l'innovation technologique, les contraintes économiques et le développement social et urbain,
- Participer pleinement à la conception et à la réalisation de projets d'agglomération en lien avec les autres filiales du Groupe,
- Contribuer activement aux projets de renouvellement urbain,
- Proposer de nouveaux services afin d'améliorer la qualité de vie des habitants.



Fonctionnement de nos organes de décision

Définition des orientations

Le comité stratégique de notre société mère LogiRep, qui se réunit 4 fois par an a pour rôle d'examiner les orientations à long terme qui doivent être proposées à l'ensemble des conseils des sociétés du Groupe.

Ce comité a identifié plusieurs thèmes sur lesquels une veille stratégique est organisée. L'équipe dédiée est composée de collaborateurs experts qui ont vocation à fournir trimestriellement un rapport informatif au comité stratégique.

La veille thématique est réalisée à deux niveaux (évolutions immédiates - innovations à moyen terme) et concerne :

- l'énergie, l'eau et les télécoms,
- les groupes sociaux et clientèles,
- les collectivités locales et les problématiques d'aménagement,
- l'économie du logement, les évolutions du produit et les relations entre les acteurs et les financements.

122 COMMISSIONS
DE LOGEMENTS

NOS OBJECTIFS

- > Piloter les changements nécessaires à l'amélioration de nos performances.
- > Accroître la richesse de l'information destinée au Conseil d'Administration.
- > Développer la collaboration avec les collectivités territoriales.
- > Garantir l'éthique et la déontologie dans le fonctionnement des instances de décision.
- > Pérenniser la relation de transparence et de concertation avec les associations de locataires.

Transparence de l'information

Nos administrateurs et administrateurs locataires demeurent impliqués dans les actions courantes de notre entreprise par leur présence systématique à nos diverses commissions.

Présenté et discuté en conseil d'administration, le Plan à Moyen Terme (PMT) de notre société reprend les priorités stratégiques et détermine les moyens alloués.

Les cadres de 3 Moulins Habitat participent à cette réflexion. Ils connaissent en retour les orientations retenues par le Conseil d'Administration par la communication organisée à cet effet dans chacune des directions.

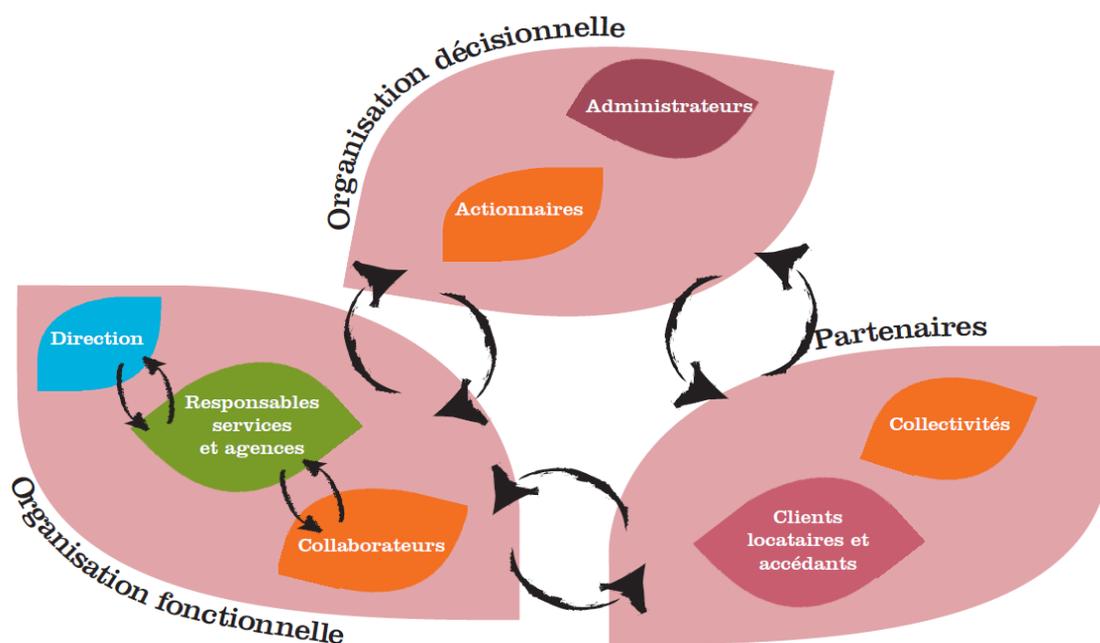
CHIFFRES
CLÉS 2012

11 comités d'investissement - 18 commissions d'appels d'offres - 5 commissions d'ouvertures de plis

COMPOSITION DE NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2012

Daniel BIARD	Président du Conseil d'Administration
Michel SEGUIN	Vice-président du Conseil d'Administration
Christian GIUGANTI	Membre du Conseil d'Administration / Représentant Logirep
Jean Louis FORT	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de Logicap
Jean Pierre HAZART	Membre du Conseil d'Administration
Jean François ONETO	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de l'Union des Maires de Seine et Marne
Roland GUERRA	Membre du Conseil d'Administration
Jean-François CHALOT	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de la CAF de Seine et Marne
René LEGENDRE	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de la C.A. de Melun Val de Seine
Michel BOUGLOUAN	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du SAN de Val Maubuée
Jean GAILLARD	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du CIL GROUPE PROCILIA
Jacky LAPLACE	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du Conseil Général
Jean-Claude DOYEN	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Jean Pierre SALMON	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Corinne DUROT	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Jean François MAGAT	Commissaire aux comptes
Corinne MARTIAL	Commissaire aux comptes

NOTRE MODE DE GOUVERNANCE



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
	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.			
GOV 1.1	Concertation avec les locataires et leurs représentants Conseils de concertation locative tenus dans l'année dont : (au-delà des obligations réglementaires) Autres rencontres organisées avec des groupes de locataires dont : (au-delà des obligations réglementaires)	18	31	17
GOV 1.2	Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires	85 %	85 %	70.70 %
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	oui	oui	oui
GOV 2	Monde associatif			
	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.			
GOV 2.1	Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents	1	1	1
	Total de la contribution financière	3491 €	15 713 €	10 500 €
	Nombre de locaux mis à disposition	-	-	-
GOV 3	Éthique et transparence			
GOV 3.1	Procédures de déontologie	non	non	non
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	oui	oui	oui
GOV 3.3	Évaluation RSE par une tierce partie	non	non	non
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les Collectivités			
	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.			
GOV 4.1	Dispositif personnalisé d'informations pour des collectivités % du patrimoine couvert par le dispositif	oui 100 %	oui 100 %	oui 100 %
GOV 5	Amélioration du fonctionnement et de la compétence des organes de surveillance et de décision			
GOV 5.1	Parité dans les instances dirigeantes % de femmes en comité de direction % de femmes dans le Directoire % de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	20 % - % 15 %	20 % - % 15 %	20 % - % 15 %
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 / Conseil de Surveillance	non	non	non

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES



Santé au travail et prévention de la pénibilité

La poursuite des efforts accomplis en termes de santé au travail et de prévention de la pénibilité

Afin d'améliorer la qualité de vie, le Groupe a mis en place une politique pluriannuelle de prévention des risques de pénibilité pour réduire au maximum l'exposition aux facteurs de pénibilité, dans un contexte d'allongement de la durée d'activité.

Celle-ci a fait l'objet d'un accord Groupe signé en novembre 2011 par tous les partenaires sociaux.

Les facteurs de pénibilité et les métiers concernés sont identifiés et actualisés annuellement dans le cadre du document unique d'évaluation des risques professionnels, ainsi que les actions de prévention correspondantes, établies dans le cadre du CHSCT.

Les emplois concernés sont les emplois des gardiens, employés d'immeubles et agents de maintenance, notamment.

Les actions menées visent à :

- améliorer les conditions de travail : outils, équipements, mécanisation de certaines tâches,
- favoriser le maintien dans l'emploi des seniors et préserver la santé des jeunes embauchés,
- diminuer les risques AT-MP, prévenir l'inaptitude et le handicap.



En 2012, plus de 100 audits de situations individuelles de travail ont été réalisés pour des emplois de gardiens d'immeubles notamment par les équipes RH du Groupe, les représentants des agences et les membres des CHSCT, ainsi que des entretiens individuels de seconde partie de carrière pour les seniors pour tous les métiers.



L'université d'entreprise du Groupe Polylogis

Des séminaires Groupe et des conférences en partenariat avec Sciences-Po

Le Groupe a lancé, en 2012, un nouveau cycle de séminaires sur les enjeux stratégiques opérationnels :

- qualité (référentiel d'engagements de service Qualibail 2 - Polylogis Service Clients),
- management,
- refonte des entretiens annuels d'évaluation,
- résultats de l'enquête annuelle de satisfaction Groupe,
- RSE, en présence de Nicole NOTAT.

Chaque séminaire a réuni une centaine de collaborateurs du Groupe dans tous les métiers.

Un cycle de conférences a été organisé en partenariat avec Sciences-Po Paris dans les locaux même de Sciences-Po.

La première conférence a réuni plus d'une centaine de participants sur le thème du financement du logement social avec un intervenant externe.

CHIFFRES CLÉS 2012

- > 277 collaborateurs, 124 hommes et 153 femmes.
- > 360 collaborateurs formés, (1.92 % de la masse salariale consacré à la formation).
- > 500 K€ redistribué sous forme d'intéressement au bénéfice
- > 0 € de contribution à l'AGEFIPH depuis 3 ans. Nos obligations d'emploi de travailleurs handicapés sont remplies avec 14 bénéficiaires en 2012.



UNE POLITIQUE D'ASSOCIATION DES SALAIRES AUX RESULTATS DES ENTREPRISES DU GROUPE

En 2012, les dirigeants du Groupe Polylogis ont souhaité poursuivre leur politique de renforcement de l'implication de tous les collaborateurs à travers l'épargne salariale et l'actionnariat salarié dans le cadre de l'association APASLOG.

Cette volonté très forte des dirigeants s'est traduite par la mise en place d'un nouvel accord de participation groupe qui a été signé par tous les partenaires sociaux en 2012.

La réserve de participation sera égale au

tiers du résultat net du groupe hors produits de cession d'actifs immobiliers éventuels.

Faisant le lien avec l'accord d'intéressement groupe la somme de l'épargne salariale versée aux salariés dans le cadre des deux dispositifs pourra ainsi atteindre un maximum de 6% des salaires brut des salariés bénéficiaires pour un exercice donné.

Cet accord permettra ainsi une meilleure association des salariés au développement de l'activité et au partage des résultats de toutes les entreprises du Groupe.



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 Responsabilité 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	
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce: Politiques mises en œuvre en matière de formation; Nombre total d'heures de formation.						
HR 1.1	Ventilation des effectifs ¹ par type d'emploi						
	CDI	93.40 %		90.90 %		93.20 %	
	CDD	6.60 %		9.10 %		6.80 %	
	Interim	0 %		0 %		0 %	
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	Nombre salariés concernés	Nombre d'heures
	Ouvriers de maintenance	6 %	144	4 %	42	3 %	42
	Personnel de proximité	184 %	1826	148 %	1295	251 %	1799
	Employés administratifs	0 %	0	8 %	84	2 %	14
	Agents de maîtrise	31 %	357	96 %	1071	80 %	787
	Cadres	14 %	161	34 %	392	24 %	217
	Dirigeants	0 %	0	0 %	0	0 %	0
HR 1.3	Mobilité interne	nombre de mobilités internes	11	7	2		
		dont nombre de promotions	11	7	0		
		sur total de postes pourvus	22	17	16		
HR 2	Amélioration continue des conditions de travail	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.					
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée	non		non		non	
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés	-		-		-	
HR 2.3	Part des absences liées aux maladies professionnelles et accidents du travail	25 %		22 %		25 %	
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	oui		oui		oui	
	Volets de la RSE concernés	Eco		Eco		Eco	

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

		2010	2011	2012			
HR 2.5	Prévention du harcèlement et des risques psychosociaux						
	• Information et sensibilisation						
	Salariés concernés	non	non	non			
	Description rapide pour la dernière année	0	0	0			
	• Formation	oui	oui	oui			
	Salariés concernés	74	74	74			
HR 2.6	Nombre de rencontres organisées avec les représentants du personnel	15	17	19			
	Nombre d'accords d'entreprise signés dans l'année	3	3	3			
	Description des sujets concernés pour la dernière année						
HR 3	Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi						
	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.						
HR 3.1	Ventilation des effectifs ² par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	3,40 %	0,00 %	3,30 %	0,00 %	3,30 %	0,00 %
	Personnel de proximité	30,40 %	27,50 %	31,80 %	28,50 %	31,10 %	29,20 %
	Employés administratifs	1,10 %	2,40 %	0,30 %	3,20 %	0,30 %	3,20 %
	Agents de maîtrise	4,30 %	20,60 %	5,10 %	17,60 %	5,00 %	17,70 %
	Cadres	5,70 %	4,30 %	6,00 %	4,00 %	5,50 %	4,50 %
	Dirigeants	0,30 %	0,00 %	0,20 %	0,00 %	0,20 %	0,00 %
	Ventilation des salaires annuels bruts par catégorie et par sexe						
	Ouvriers de maintenance	26,20 k€	0,00 k€	26,00 k€	0,00 k€	26,10 k€	0,00 k€
	Personnel de proximité	23,40 k€	22,30 k€	24,50 k€	24,20 k€	24,80 k€	24,30 k€
	Employés administratifs	20,10 k€	20,20 k€	21,10 k€	22,00 k€	20,00 k€	22,10 k€
	Agents de maîtrise	31,80 k€	30,90 k€	31,50 k€	31,90 k€	31,30 k€	31,90 k€
	Cadres	49,70 k€	49,90 k€	49,00 k€	49,20 k€	49,30 k€	49,00 k€
	Dirigeants	#	#	#	#	#	#
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...)	1.06 %	1.73 %	1.60 %			
	Stagiaires	14.18 %	14.87 %	14.92 %			
HR 3.3	Écart entre les 10 % de salaires les plus bas et les 10 % les plus élevés	3.30 %	3.40 %	3.69 %			
HR 3.4	Contribution à l'emploi de personnes en situation de handicap						
	Nombre de travailleurs en situation de handicap	13,00	16,00	15,00			
	Equivalent en ETP	11,21	14,73	14,26			
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	0,85	0,48	0,46			
	Compensation versée à l'AGEFIPH*	0,00	0,00	0,00			
	* Si l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés n'est pas remplie						
HR 3.5	Procédure formalisée et accessible de fixation et d'évolution des rémunérations individuelles	non	non	non			

¹ Effectifs en moyenne sur l'année.

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

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

• Les indicateurs HR3.1 et HR3.3 ne concernent que les effectifs en CDI, hors mandataires sociaux.

• Le mode de calcul de l'indicateur HR3.3 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

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

ESH

L'Entreprise sociale pour l'habitat est une société spécialiste de l'habitat dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accession à la propriété. Elle intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de services dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers. Fin 2006, 284 ESH géraient quelque 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

HLM Habitation à loyer modéré.

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.

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 (PMR).

TAUX DE VACANCE

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

3 MOULINS HABITAT

60, rue des Meuniers

BP 1826 Rubelles

77018 Melun Cedex

Tél : 01 64 14 18 18

www.polylogis.com

