LOGÉAL
IMMOBILIÈRE

Photo : 1ère semaine nationale des HLM

RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport sur
www.logeal-immobiliere.fr

EURHO-GR
Pour un habitat responsable
★★★

2013

SOMMAIRE

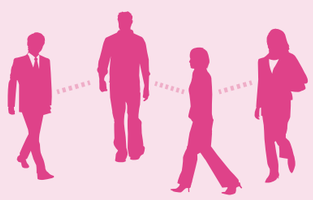
3 Édito
4 Présentation de LOGÉAL IMMOBILIÈRE
5 Chiffres-clés 2013
6 Le référentiel EURHO-GR®
7 Nos partenaires
8 Parties prenantes
10 Notre démarche RSE
11 Objectifs RSE
12 Les temps forts 2013

16 Promouvoir l'équilibre **SOC**ial des territoires

22 Préserver l'**ENV**ironnement

27 Contribuer à une **ÉCO**nomie durable

32 Valoriser les **R**essources **H**umaines



36 **GOUV**ernance et relations aux parties prenantes

ÉDITO

Philippe LEROY
Directeur Général

2013 : LOGÉAL assure

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a 5 ans. Notre société a pris toute sa place dans l'environnement Seinomarin. Présent sur plus de 212 communes, la Société poursuit son développement au rythme de son plan stratégique, celui que lui permettent ses moyens. Avec une production annuelle de 165 logements, 11 PSLA, 1 EHPAD (Duclair), 55 acquisitions réhabilitations, LOGÉAL confirme sa position d'acteur de référence des zones rurales mais aussi de partenaire actif des zones urbaines (dites B) répondant ainsi aux besoins des collectivités :

Notre offre prend en compte la diversité des populations, leurs attentes (offre en collectifs, en diffus) et les évolutions technologiques (RT 2012 notamment) respectueuses de l'environnement (100 % des constructions sont en BBC depuis 2 ans déjà).

Notre offre devient très pointue quand il s'agit de réaliser des établissements aussi spécialisés et performants que l'EHPAD de Duclair pour la Fondation des Caisses d'Épargne.

La dynamique de développement mobilise toutes les disponibilités financières de LOGÉAL. Soucieuse des équilibres financiers garants de notre pérennité, notre société a repensé en 2013 son modèle économique et social. Avec la contribution d'une gouvernance particulièrement active et mobilisée, l'actualisation du plan stratégique accordera une part beaucoup plus grande à la production de PSLA (location accession sociale). Ainsi 100 à 150 logements seront construits à horizon 3/4 ans dans les bassins de vie de Haute-Normandie et destinés à l'accession sociale. Cette activité soulagera le bilan de LOGÉAL tout en lui permettant de poursuivre une forte activité de construction de logements locatifs et intégrera une politique dynamique de réhabilitation du patrimoine ancien. Ce dernier en effet vieillit (37 ans d'âge en moyenne) et doit faire l'objet d'un plan de rénovation lourd prenant en compte tous les aspects socioéconomiques et environnementaux nécessaires à son attractivité et à l'allongement de sa durée d'exploitation.

L'innovation est le carburant de LOGÉAL depuis longtemps: en 2013 Madame Michèle Delaunay - ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie a pu découvrir le label Habitat Senior Services développé par LOGÉAL IMMOBILIÈRE et Delphis, mis en place pour faciliter le bien vivre des personnes âgées dans leur logement.

La qualité est toujours le fil rouge de LOGÉAL. Les résultats 2013 ont récompensé les efforts entrepris pour le bénéfice des locataires, notamment au niveau des parties communes des immeubles mais aussi lors de l'accueil de nos nouveaux résidents : 97 % d'entre eux confirment qu'ils recommanderaient LOGÉAL à leurs proches.

En 2014, LOGÉAL ira plus loin : en conceptualisant le Label Chantier Qualivert®, le partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment vise à moraliser, sécuriser, respecter les salariés, l'environnement, les riverains et valoriser les métiers du bâtiment.

La solidarité : le partenariat avec Emergence's permettant un accompagnement adapté aux locataires en grande fragilité est symbolique et emblématique de la voie que l'on choisit.

La richesse de LOGÉAL, ce sont ses femmes et ses hommes. Une large réflexion a ainsi été menée en collaboration avec l'association régionale pour l'amélioration des conditions de travail. Elle a abouti sur plus de communication, la mise en œuvre de la GPEC (gestion prévisionnelle des emplois et compétences) mais elle a permis aussi un travail sur les addictions, la valorisation du sport et d'une bonne alimentation. LOGÉAL avait un taux d'absentéïsme de 3,86 % fin 2013 (contre 7 % au niveau national).

Alors, crise ou pas crise, tensions sur l'environnement socioéconomique ou améliorations, LOGÉAL IMMOBILIÈRE assure.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE, UNE MISSION **D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Notre mission

LOGÉAL IMMOBILIÈRE peut assurer le développement et la réalisation de la plupart des projets habitat. Au-delà de sa mission de conseil auprès des collectivités locales, LOGÉAL apporte son expérience au service des projets d'aménagement du territoire. Elle vise une plus grande mixité sociale et territoriale, assurant ainsi une plus grande fluidité de l'offre d'habitat et une meilleure qualité de vie.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE développe une offre diversifiée :

Notre société propose un logement adapté à chaque situation. Elle est attentive à la typologie des familles et à leurs ressources.
LOGÉAL IMMOBILIÈRE réalise un accompagnement social personnalisé et s'attache à rechercher de manière opérationnelle des solutions d'habitat pour les familles les plus démunies.

De plus, LOGÉAL IMMOBILIÈRE développe une politique active de développement durable. Cet enjeu important constitue un premier palier vers l'objectif de construire des logements passifs bien avant 2020, année fixée par le Grenelle de l'Environnement.

C'est dans cette optique qu'une opération de 40 logements passifs est en cours de construction à Malaunay.

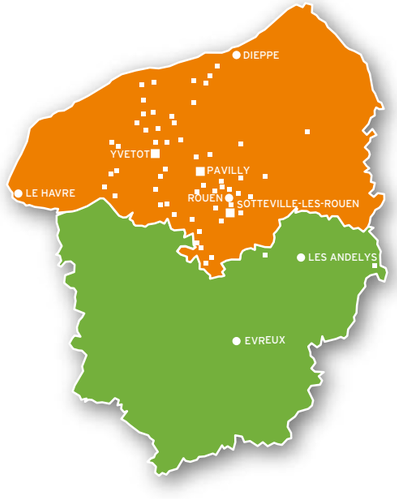
Nos valeurs

LOGÉAL IMMOBILIÈRE entend réaliser son objet social et sa mission au service de tous dans le monde d'aujourd'hui comme de demain.
LOGÉAL IMMOBILIÈRE répond aux attentes de ses partenaires, améliore constamment sa relation client et met en œuvre un développement cohérent en matière de patrimoine. Une ambition : bâtir une entreprise forte, reconnue et attractive sur son territoire en s'appuyant sur des valeurs :

- confiance,
- ambition,
- transparence,
- engagement social,
- ouverture.

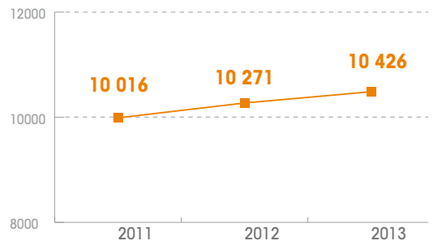
Le patrimoine de LOGÉAL IMMOBILIÈRE en Haute-Normandie

LOGÉAL IMMOBILIÈRE est présente sur plus de 212 communes. Sur la carte ci-dessous, seules celles de 20 logements et plus sont représentées.

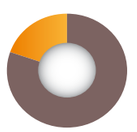


CHIFFRES CLÉS 2013

Logements ▸ équivalents-logements en 2013



46,84%
des locataires reçoivent des aides au logement



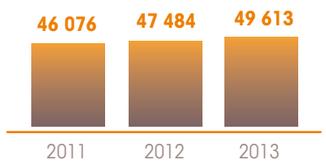
19,63%
des titulaires de bail ont plus de 65 ans

VENTES PARC ANCIEN

▸ 53 ventes en 2013
5 036 500 €

En 2012 : 46 ventes 4 259 050 €
En 2011 : 53 ventes 4 618 500 €

Chiffres d'affaires total (en K€)

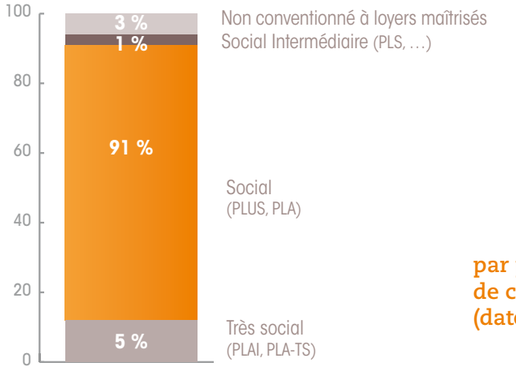


148 salarié(e)s
2012 : 148
2011 : 147

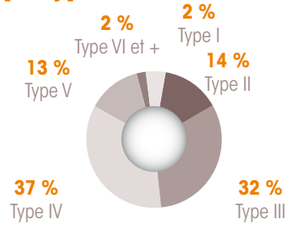
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DANS L'ANNÉE

2013 : 1 107
2012 : 1 225
2011 : 1 100

Répartition du patrimoine par catégorie

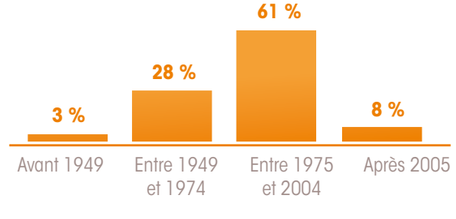


par type



61%
de logements collectifs

par période de construction (date de livraison)



LE RÉFÉRENTIEL EURHO-GR®

Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EURHO-GR®, **premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes de l'habitat,** puis adapté à l'échelle européenne par le réseau Eurhonet*, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les **cinq dimensions de la RSE.**
En 2013, représentants de locataires, collectivités, salariés, syndicats, actionnaires et fournisseurs ont de nouveau été consultés dans le cadre de l'actualisation d'EURHO-GR®. Des indicateurs ont ainsi été supprimés, modifiés ou ajoutés pour mieux refléter les principales attentes exprimées.

Aujourd'hui, EURHO-GR® est utilisé en France, Allemagne, Italie, Suède et Grande-Bretagne.

*Eurhonet est un réseau européen de recherche-développement et d'échange d'expériences regroupant des bailleurs sociaux et bailleurs publics en France, Allemagne, Italie, Suède et Grande-Bretagne.

Société
Promouvoir l'équilibre des territoires

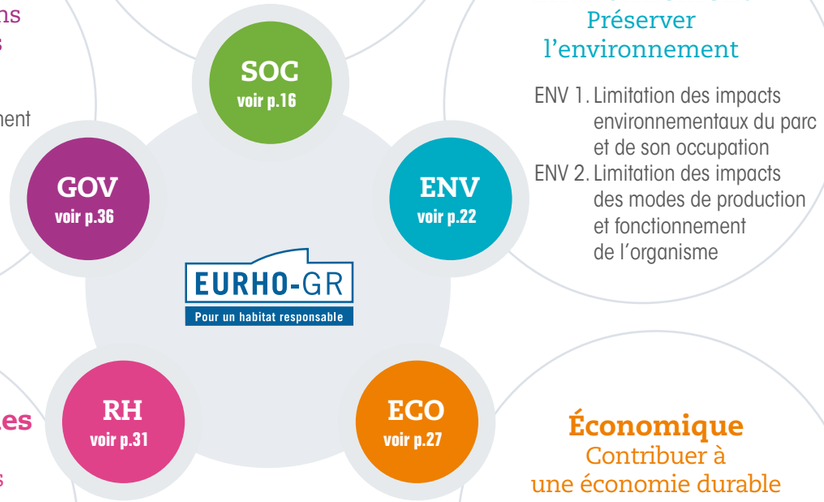
SOC 1. Contribution à l'offre de logement et au cadre de vie des territoires
SOC 2. Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants
SOC 3. Contribution à la mixité et au développement social des territoires

Gouvernance
Gouvernance et relations aux parties prenantes

GOV 1. Instances de décision et systèmes de management
GOV 2. Relations aux parties prenantes et prise en compte de leurs intérêts

Environnement
Préserver l'environnement

ENV 1. Limitation des impacts environnementaux du parc et de son occupation
ENV 2. Limitation des impacts des modes de production et fonctionnement de l'organisme



Ressources humaines
Valoriser les ressources humaines

HR 1. Équité d'accès et conditions d'emploi
HR 2. Employabilité et évolution professionnelle
HR 3. Santé & bien-être des salariés

Économique
Contribuer à une économie durable

ECO 1. Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine
ECO 2. Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

ISO 26000	EURHO-GR®
Communautés et développement local	SOC
Questions relatives aux consommateurs	
Environnement	ENV
Loyauté des pratiques	ECO
Gouvernance	GOV
Droits de l'Homme	HR
Relations et conditions de travail	

NOS PARTENAIRES

PARTIES PRENANTES

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos modes opératoires et de nos interactions sur les personnes et organisations pour qui et avec qui nous œuvrons au quotidien, dans une relation de respect réciproque. C'est aussi de concilier au mieux les intérêts et attentes de ces « parties prenantes », dans une recherche constante et durable de bénéfices mutuels et collectifs.

ACTIONNAIRES

PRINCIPAUX ENJEUX

- transparence
- gestion saine et durable
- développement d'une offre de logements adaptée…

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conseil d'administration
- assemblée générale
- rapport d'activité
- manifestations

ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conventions
- rencontres annuelles
- animations des quartiers

PRINCIPAUX ENJEUX

- accès au logement
- cohésion et lien social
- aide à l'insertion économique
- réponse aux besoins des résidents
- soutien au dynamisme socio-culturel

COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

- santé et sécurité
- conditions d'emploi
- qualité de vie au travail
- employabilité et développement professionnel
- compétences adaptées aux besoins

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- négociation collective et accords d'entreprise
- comité d'entreprise
- CHSCT
- intranet
- baromètre social
- journée du personnel
- rapport d'activité
- cérémonie des voeux

LOGÉAL IMMOBILIÈRE

PARTENAIRES ÉCONOMIQUES ET D'INNOVATION

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- contrats
- extranet fournisseurs
- évaluation des fournisseurs

PRINCIPAUX ENJEUX

- capacité de production et réhabilitation
- maîtrise des coûts
- qualité, respect des délais
- viabilité et développement des entreprises
- innovation
- loyauté des pratiques et respect des principes RSE

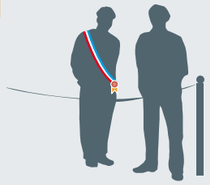
COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

- offre de logements abordables adaptée aux besoins
- cohésion sociale
- mixité sociale
- attractivité et développement durable des territoires

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conventions
- accords de partenariat
- rapport d'activité



RÉSIDENTS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conseils de concertation locative
- réunions d'habitants
- enquêtes de satisfaction
- site internet
- extranet locataires
- personnel de proximité
- animations des quartiers
- résultats annuels (Qualibail)

PRINCIPAUX ENJEUX

- attractivité des logements
- offre de logements adaptée aux besoins
- coût global du logement maîtrisé
- qualité des services
- santé et sécurité
- accompagnement et parcours résidentiel

Modèle de cartographie des parties prenantes du Référenciel EURHO-GR®

NOTRE **DÉMARCHE** RSE & NOS **OBJECTIFS** RSE

Depuis plusieurs années LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'est engagée dans les démarches innovantes et les actions dans les domaines du management et du développement de l'entreprise tels que la mise en œuvre de :

- ISO 9001 en 1996 (1ère ESH de France certifiée),
- Qualibail (cocréé par LOGÉAL IMMOBILIÈRE),
- Qualiprest charte de services, (orientée "fournisseurs / entreprises"),
- La maîtrise des risques (DMR) de l'entreprise.

L'année 2011 symbolise la mise en œuvre de la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). Une démarche visant à mettre en cohérence toutes ces actions, leurs adaptations pour mieux répondre aux attentes de nos parties prenantes.

En publiant son 3ème rapport d'activité responsable, notre société affirme plus que jamais sa volonté d'être reconnue comme une entreprise citoyenne, socialement responsable et respectueuse des locataires, des entreprises, des collectivités, du personnel, des administrateurs, de la société en général et de l'environnement.

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®

EURHO-GR Pour un habitat responsable ★★★

Promouvoir l'équilibre social des territoires

Continuer la dynamique de livraison de logements et d'EHPAD foyers ; accroître notre patrimoine de 3 %
- 217 logements livrés (1,41 %)
- dynamiser la construction de PSLA - objectifs de livraison en 2014

Développer le Label HSS : accroître de 50 % l'offre de logements adaptés au vieillissement
- 120 logements labellisés ou adaptés au vieillissement

Continuer la dynamique de vente de logements anciens
53 ventes avec un prix moyen de 93 000 €

Poursuivre la politique de création de lien social, multiplier le nombre d'animations des quartiers et développer les partenariats
20 manifestations organisées dans nos quartiers

Garantir la tranquillité des locataires : atteindre 75 % de satisfaction
- 87 % de nos locataires se sentent en sécurité dans nos quartiers
- développer les chartes de bon voisinage par résidence

Conceptualiser et planifier la requalification du parc collectif ancien du point de vue social, technique et économique

Préserver l'environnement

Formaliser et développer une politique environnementale
- analyse des impacts des activités administratives, maîtrise des impacts environnementaux dans les phases de chantier - Label Qualiverti®. Sensibilisation des locataires et des collaborateurs
- mise en place d'un plan d'actions de réduction des impacts de notre activité (ex : réduction des déplacements professionnels)

Continuer les opérations de réhabilitation thermique : réduire à moins de 14 % le pourcentage de patrimoine classé en F ou G
- le pourcentage du patrimoine classé en A et B augmente de 16,3 % par rapport à 2012. Le pourcentage du patrimoine classé en G diminue de 10 %.
- réduire à moins de 14 % le pourcentage de patrimoine classé en F ou G

Sensibiliser les locataires au logement de demain - le logement passif - et les accompagner à l'usage de ces innovations (chauffage, déplacement, environnement végétal)

Résultats obtenus dépassant les objectifs
Projets à continuer
Nouveau projet 2014
Résultats concrets
Actions en cours

Contribuer à une économie durable

Contribuer à une économie durable
Réhabilitation du parc ancien : 2 %
- 300 logements (3,1 %) pour un montant de plus de 12 143 K€

Développer une croissance alternative au système « locatif social » : maison compétitive
validation des cadres juridique et technique, lancement de consultations
- définir les modèles et le catalogue, commercialiser

Développer une charte / guide d'achats responsables
intégrer le groupe de travail conduit par Delphis

Écrire la politique de développement de l'entreprise et de réhabilitation de son parc ancien, la mettre en œuvre tout en maintenant les équilibres financiers. Formaliser le plan de développement à 5 ans

Valoriser les ressources humaines

Pérenniser la politique « équilibre vie privée-vie professionnelle », encourager les activités sportives
- enveloppe de 10 000 € permettant à 76 salariés de pratiquer une activité sportive
- journée du personnel sur la thématique de la santé et du sport
- poursuivre et encourager la pratique sportive en 2014

Valoriser la gestion des carrières
- les chemins de carrière ont été mis en place, déployer la démarche « take my job »

Développer la stratégie d'entreprise par le management des projets
- 25 managers ont été formés sur 3 jours, la politique 2014 est déployée par projets stratégiques
- mettre à disposition les outils de pilotage, intégrer la démarche dans le système de management

Restructuration et réhabilitation du siège social.

Animer et améliorer la gouvernance

Améliorer le dialogue et la satisfaction des locataires : Obtenir un taux de 95 % de satisfaction des locataires entrants
- 96 % de nos locataires entrants sont satisfaits de notre prestation de services
- mettre en œuvre des axes d'amélioration des process métier pour accompagner les locataires sortants

Rédiger un document définissant rôles et responsabilités des administrateurs
- diffusion des fiches synthétiques
- créer et distribuer un support de présentation globale de l'entreprise et de son organe de gouvernance

Mettre en œuvre des actions de sensibilisation des administrateurs
- sensibilisation à l'histoire du logement social, journée à Guise
- organiser un benchmark sur le développement durable avec la ville de Fribourg, organiser une sensibilisation au handicap

Sécurisation des biens et des personnes
- renforcement de l'astreinte pour prendre en charge les urgences 24h/24h, amélioration des installations de vidéo-protection
- lancer le plan de continuité d'activité, conduire un audit du risque incendie du patrimoine collectif, renforcer la maîtrise des risques sur les chantiers.

Maintenir les certifications ISO 9001 et Qualibail 2

LES TEMPS FORTS **2013**

Retour sur les événements qui ont marqué l'année !

Inauguration de l'Ehpad - Canteleu

04/03/13 : Inauguration de l'EHPAD Jean Ferrat de 89 places.

Animation pour les enfants des quartiers de Pavilly

29/03/13 : Les enfants se sont lancés à la recherche des oeufs de Pâques dans le quartier des Sources

Innovation RPA René Coty Duclair

11/04/13 : Suite à un incendie survenu dans la résidence. L'installation de 5 logements issus de constructions préfabriquées a été retenue en accord avec le CCAS et la Ville de Duclair

Inauguration et pose de la 1ère pierre à Fauville-en-Caux

20/09/13 :

- Inauguration des 6 logements de la résidence Amiot
- Pose de la 1ère pierre des 20 logements BBC

Bolbec

25/10/13 : Inauguration de la pension de famille comprenant 6 logements

Développement durable

De sept à nov :

- Les défis du tri
- Tri sélectif
- Nettoyage d'automne
- Chaufferie

Bâtiment à énergie positive

Pose de la 1ère pierre de la Presqu'île de Malaunay

23/11/13 : 40 logements passifs

Signature des conventions de partenariat

22/05/13 : Cléon
24/05/13 : Lillebonne
29/05/13 : Yvetot

LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'engage dans l'accompagnement de projets visant à développer le lien social et la solidarité entre les habitants. La convention signée avec les associations a pour objet de définir les modalités de partenariat prévues pour 3 ans.

la fête des voisins
Immeubles en fête

Les voisins à la fête

31/05/13 : à Bonsecours
07/06/13 : à Cléon

Rétimare en fête

08/06/13 :
à Yvetot

1ère semaine nationale des HLM

Du 08 au 16/06/13 :
à Caudebec-les-Elbeuf, Montville et Caudebec-en-Caux

Label HSS

24-26/09/13 : Congrès HLM de Lille
04/10/13 : Conférence à Canteleu

en présence de la ministre déléguée auprès de la ministre des Affaires sociales et de la Santé, chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie pour la mise en avant du label Habitat Senior Services

Animation séniors

30/10/13 : animation à Barentin

Pose de la 1ère pierre du Foyer - Bolbec

27/09/13 : Le Foyer de la Vallée d'Or comportera de 33 places

Revitalisation des quartiers Caudebec-en-Caux

30/11/13 : inauguration de la Résidence Les Oiseaux suite aux travaux de résidentialisation

Animation de Noël

11/12/13 : animation proposée aux enfants de la Résidence Les Oiseaux

LES TEMPS FORTS **2013**

Ehpad Jean Ferrat
Canteleu

93 places

Le Houlme

40 logements

Le Bourg Joly
Saint-Pierre-de-Varengeville

10 logements

Résidence René Coty
Notre-Dame-de-Gravenchon

24 logements

Résidence Amiot
Fauville-en-Caux

6 logements

NOS LIVRAISONS
LES MISES EN LOCATION

Saint-Pierre-de-Manneville

33 logements

Rue Ostermeyer
Yvetot

57 logements

Résidence Les Oiseaux
Caudebec-en-Caux

84 logements

Caudebec-les-Elbeuf

21 logements

Pension de famille
Bolbec

6 logements

Les Fonds d'Auzebosc
Yvetot

45 logements

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE **SOCIAL** DES TERRITOIRES

114 logements HSS et HSS plus

Notre stratégie

Dans un contexte national morose, la Haute-Normandie est particulièrement touchée par la crise économique et ses conséquences sociales.
En 2013, la dégradation du marché du travail en Haute-Normandie s'amplifie. Le taux de chômage régional (11,6 % de la population active) dépasse le niveau observé lors de la crise de 2009. La commercialisation des logements neufs s'essouffle : les ventes baissent entraînant une augmentation des stocks. En tant que bailleur social, LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'attache à favoriser le bien vivre ensemble en stimulant le lien social entre les différentes parties prenantes.

Pas d'équilibre social des territoires sans lien social

C'est en partant de ce principe qu'une politique volontariste d'animation sociale locale a été déployée depuis plusieurs années. Ainsi plus de 20 manifestations de proximité se sont tenues tout au long de l'année impliquant des partenaires associatifs, des amicales de locataires et bien entendu les habitants eux-mêmes. Ces moments de convivialité favorisent les échanges entre voisins, permet de créer un lien intergénérationnel et contribue à modifier la perception habituelle que les locataires ont de leur bailleur.

20 manifestations

Un développement au service des territoires

Dans un contexte où les territoires sont marqués par des tensions de marché du logement hétérogènes, il apparaissait indispensable de mener une étude approfondie permettant d'assurer la prise de décision. Ainsi LOGÉAL IMMOBILIÈRE a confié à un cabinet spécialisé une mission d'étude des besoins de logements à l'échelle des Communautés de communes et d'agglomérations. Cette réflexion a porté sur la production de logements locatifs et en accession sociale. Les bassins d'emploi, la tension des marchés locaux, les objectifs des PLH, les taux d'équipement des communes… ont constitué les principaux paramètres de cette étude qui a débouché sur des orientations concrètes. C'est pourquoi le Plan Stratégique de Patrimoine de LOGÉAL IMMOBILÈRE prévoit son déploiement géographique calibré en fonction de son potentiel financier.

La vente hlm

En ouvrant plus de 1 000 logements anciens à la vente, ce sont 54 ménages qui sont devenus propriétaires en 2013. Grâce à un prix de vente moyen de 93 000 €, LOGÉAL IMMOBILIÈRE contribue à apporter une offre attractive et économique de logements en accession à la propriété, principalement composée de pavillons.
Prioritairement destinés aux locataires occupants, ces logements sont ensuite commercialisés auprès d'une population nouvelle, dont le souhait est de s'installer dans les bourgs du pays de Caux. Cette démarche conforte une vraie mixité sociale entre habitants locataires et propriétaires ; elle répond au souhait naturel de parcours résidentiel réussi. Le succès de ces ventes atteste de l'attractivité continue de nos territoires ruraux et permet de soutenir les services et commerces existants dans les centre-bourgs.
Cette accession est accompagnée d'un dispositif sécurisé pour le client qui le garantit du rachat du logement par LOGÉAL IMMOBILIÈRE en cas d'aléas de la vie comme le décès, le chômage de longue durée, le divorce, l'incapacité professionnelle. En outre, notre client bénéficie d'une garantie de relogement sous certaines conditions de ressources.

Un effort de construction soutenu

229 logements mis en service
146 personnes relogées en 2013 (mutations)
230 PLAI
82 PLS
9 426 logements individuels/collectifs/mixtes
114 logements adaptés LHSS

Six appartements dans un Couvent et des bébés dans des couffins

C'est un parcours original qu'aura connu l'immeuble situé 59/63 rue des Canadiens à BIHOREL. Construit en 1960, cet immeuble fut occupé jusqu'en 2012 par une congrégation religieuse « les petites Sœurs de l'Assomption » dont la mission s'adressait plus particulièrement à l'assistance des familles dans les quartiers populaires.

Cet ancien couvent a ainsi été réaménagé par LOGÉAL IMMOBILIÈRE en six appartements (dont trois PLUS et trois PLAI ressources) avec garage individuel, du T2 au T4.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a pris le parti de donner un aspect résolument contemporain à cet immeuble situé au coeur de grands ensembles.

La gestion du chantier a été complexe, puisque les activités de la crèche et d'animations sociales ont eu lieu pendant toute la durée du chantier sans aucune interruption ! Une partie des travaux à été confiée à une association d'insertion.

L'association bénéficiera d'une salle d'activité supplémentaire grâce au réaménagement de l'ancienne chapelle.

Cette opération conduite tout au long de l'année 2013, sera livrée au début de 2014.

Photos : avant et après travaux - 6 logements à Bihorel

Rencontres avec les locataires pour améliorer leur cadre de vie

LOGÉAL IMMOBILIÈRE dispose d'une Charte de bon voisinage depuis 2003. Pour autant, la préoccupation de faciliter la vie en collectivité est permanente et cet objectif ne sera jamais atteint de façon définitive puisque l'occupation des logements change quotidiennement.

Aussi, il est apparu nécessaire de revisiter notre Charte en allant à la rencontre des locataires et de leurs préoccupations. Cette démarche d'écoute a été élargie en intégrant les élus des communes concernées qui, bien entendu, ont toute leur place dans la relation de proximité avec les habitants et sont bien souvent nos partenaires. Ainsi 18 réunions se sont tenues sur 9 différents sites et dans 9 communes permettant aux locataires d'apporter leur pierre à notre nouvelle Charte. Celle-ci, en cours de finalisation, entrera en vigueur en 2014.

Photo : animation avec les Seniors à Barentin

Le maintien à domicile en logement social et le bien vivre des locataires séniors : une réponse adaptée par LOGÉAL IMMOBILIÈRE

LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'engage en apportant une réponse appropriée aux personnes en perte d'autonomie. Un poste de référent Clients spécifiques a ainsi été créé en 2006 et est spécialement dédié à nos locataires séniors (+ 60 ans).

LOGÉAL a inscrit son programme de développement du label HSS à partir d'une étude des besoins en terme de typologie de logement et suivant les territoires.

A fin 2013, LOGÉAL IMMOBILIÈRE dispose de 120 logements HSS et HSS plus, soit environ 1,26 % de son parc de logement.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE est la 1ère société certifiée Label Habitat Sénior Services® (LHSS) depuis janvier 2013.

Zoom

Les objectifs annuels de déploiement du Label :

- dans le patrimoine existant :
• une vingtaine de labélisation de logements
• une vingtaine de pré-labélisation lors d'opération de maintenance

- dans le neuf :
• une vingtaine de labélisation de logements
• une trentaine de pré-labélisation

Gens du voyage, l'enjeu de la sédentarisation

Interpellée par la Ville de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY et La Créa, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a conduit un projet de création d'habitat spécifique. L'objectif est de loger des familles en voie de sédentarisation vivant en caravanes depuis de nombreuses années dans des conditions d'habitat insalubre sur une aire de stationnement « provisoire ».
En partenariat avec le CDAH et un Comité de Pilotage rassemblant l'ensemble des financeurs ainsi que l'association locale « Relais gens du Voyage », LOGÉAL a élaboré des logements de plain-pied (du T2 au T5) disposant d'un espace privatif et d'un emplacement dédié à une caravane.

Une attention toute particulière a été portée sur l'isolation thermique afin de minimiser au maximum les charges liées au chauffage.

De plus, le pôle Social de LOGÉAL IMMOBILIÈRE et les travailleurs sociaux accompagnent ces familles. Un règlement de lotissement dédié est en cours de rédaction. Une pré-visite des logements sera organisée afin de préparer leur intégration dans ce nouveau lieu de vie.

La livraison est prévue au premier trimestre 2014.

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. Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales « Questions relatives aux consommateurs » et « Communautés et Développement local » 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.

SOC 1	Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1 : Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.			
SOC 1.1	Croissance de l'offre			
	Logements locatifs (%)	-	2,25	1,41
	Offre en structures collectives (%)	2,60	9,62	-1,27
	Nombre de logements neufs livrés ou acquis (logements)	126	107	165
	Nombre de logements anciens acquis (logements)	110	135	52

SOC 1.2 Répartition des logements livrés et acquis dans l'année	nombre	m²	nombre	m²	nombre	m²
TI	na	na	na	na	na	na
TII	11	49	35	43	26	52
TIII	70	68	125	52	104	68
TIV	117	95	97	71	76	81
TV	37	97	11	89	11	101
TVI et plus	1	119	1	99	na	na

Répartiton par catégorie[1] (en nombre de logements)			
«Très social»	18	40	37
«Social»	204	99	174
«Social Intermédiaire»	14	19	6
«Intermédiaire»	0	0	0
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	111	0

SOC 1.3	Production en accession sociale			
	Logements neufs livrés	na	na	na
	Logements neufs livrés en location-accession	8	14	11

SOC 1.4	Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées			
	Part de logements conformes à la réglementation PMR (%)	-	1,05	0,85
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés (%)	-	0,95	1,25
	Labels / certifications concernés		Label HSS	
	Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement (%)	2,72	3,38	3,95
	Caractéristiques des logements concernés		Handicap - pré labellisés - adaptés	

SOC 1.5 N	Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)			
	Étudiants (rés. universitaires)	148	148	148
	Personnes âgées autonomes	903	886	881
	Personnes âgées dépendantes	165	165	165
	Personnes handicapées	199	241	293
	Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	29	29	35
	Travailleurs (FJT, FTM)	na	na	na
	Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	na	na	na
	TOTAL	1 444	1 469	1 522

1. «Très social»: PLAI ou équivalents; «Social»: PLUS ou équivalents; «Social intermédiaire»: PLS ou équivalents; «Intermédiaire»: PLI ou équivalents. (Voir les équivalences définies par la CUS)

SOC 2	Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.			
SOC 2.1	Niveau moyen des loyers (en € /m² / Shab.)			
	Ensemble du parc			
	Parc «Très social»	4,09	4,34	4,38
	Parc «Social»	4,67	4,88	4,97
	Parc «Social intermédiaire»	6,64	6,74	6,83
	Parc «Intermédiaire»	6,60	6,66	6,70
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	na
	Logements neufs livrés ou acquis dans l'année			
	Parc «Très social»	4,68	4,82	5,21
	Parc «Social»	5,64	5,48	5,89
	Parc «Social intermédiaire»	7,28	7,26	8,26
	Parc «Intermédiaire»	na	6,58	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	5,02	na
SOC 2.2	Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)			
N	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	-	-	-
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	-	-	-
SOC 2.3	Évolution du globale du montant des loyers[2] (%)	1,10	1,237	1,837
SOC 2.4	Évolution du montant des charges récupérables (en € /m² / Shab.)	-0,68	0,74	-0,25
N	Évolution du montant des charges récupérables hors énergie	-	-	-
SOC 2.5	Personnel contribuant à l'accompagnement social[3], dont : (ETP)			
	Médiateur(rice)	0,33	1	1
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	5,64	4,89	3,89
	Chargé(e) de pré-contentieux	1,87	3,87	2,8
	Chargé(e) de contentieux	4	2	2
	Chargé(e) de recouvrement	na	na	na
	Autre : Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	0,21	0,17 Agent administratif	1
SOC 2.6	Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre	491	324	487
SOC 2.7	Taux de mutation interne (%) TOTAL	12,36	22,69	13,19
	Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement (%)	0,91	0,24	0,18
SOC 2.8	Soutien à l'accès à la propriété			
	Logements existants vendus à des particuliers	53	46	53
	dont : Logements vendus à des locataires de l'organisme	31	26	26
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement*	12	6	1

* La garantie de rachat et relogement intégrées dans le contrat de sécurisation.
Le contrat de sécurisation est systématiquement proposé. Malgré tous les avantages offerts, certains acquéreurs n'y donnent pas suite.

2. Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil, différente de la variation individuelle de chaque loyer.
3. Personnel contribuant à hauteur de 50 % au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.

SOC 3	Contribution à la mixite et au développement social des territoires	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales ; partenariats et mécénat.			
SOC 3.1	Profil socioéconomique des ménages entrants (attributions de l'année) (en %)			
	Âge du titulaire du bail			
	- de 25 ans	21,30	19,71	-
	25-39 ans	45,20	46,22	-
	40-59 ans	24,70	25,14	-
	60-74 ans	6,40	6,54	-
	75 ans et +	2,30	2,39	-
	Ressources des ménages			
	< 60 % du plafond de ressources	67,40	66,19	-
	comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressouces	28,80	28,78	-
	> 100 % du plafond de ressources	3,80	5,03	-
	Composition des ménages			
	Personne seule	30,30	36,19	-
	Famille monoparentale	22,40	23,85	-
	Couple sans enfant	21,50	21,18	-
	Couple avec enfant(s)	25,80	18,78	-
	Autre configuration (cohabitation, colocation…)	0,00	0,00	-
	Les chiffres 2013 ne sont pas consolidés à la date de publication.			
SOC 3.2	Soutien financier aux projets locaux			
N	portés par les associations de locataires	na	na	1 900 €
	portés par d'autres associations	na	na	2 000 €
SOC 3.3	Locaux mis à disposition d'associations			
	Associations de locataires	1	1	1
	Autres associations	9	9	9

SOC A / Accompagnement social des locataires en situation de fragilité

La prévention des difficultés, qu'elles soient d'ordre financier, social ou autre, nécessite un accompagnement de plus en plus fin et personnalisé. Le recouvrement des loyers est généralement l'occasion de repérer des problématiques qui vont souvent bien au-delà du simple paiement des loyers. Dans ces situations de plus en plus complexes où une expertise unique ne suffit plus, une démarche de suivi parallèle a été initiée depuis deux ans entre le pôle Préventions et le pôle Social de façon à couvrir tous les champs de l'accompagnement et de mettre en place les outils adaptés en collaboration avec le réseau partenarial.

Raisons d'omission
- Information temporairement non collectée ou non consolidée
na Information non applicable
\# L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information
N Nouveaux indicateurs

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Notre stratégie

Le Logement Social par sa responsabilité dans les émissions de gaz à effets de serre et la consommation d'énergie doit se mobiliser afin de préserver l'environnement. Aussi LOGÉAL IMMOBILIÈRE développe des solutions innovantes et très performantes.
Mais avec un patrimoine de plus de 10 000 logements, le traitement du parc existant - et notamment le plus énergivore - reste la priorité.

Pompe à absorbation gaz en collaboration avec G.r.D.F. : une opération innovante

Durant l'année 2013, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a développé un partenariat avec GrDF afin de travailler sur le remplacement des chaudières fuel. L'objectif était de trouver une solution innovante pour répondre aux besoins thermiques des logements collectifs et d'assurer un confort en toute saison et par tout temps. Le choix s'est donc porté sur la mise en place d'une pompe à absorption gaz. Cette solution est très économique car elle permet une réduction allant jusqu'à 50 % sur la facture annuelle de chauffage. De plus, cette solution simple et flexible, permet de prétendre au label EnR.

Avec vous, en réseau
GrDF
GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

Une solution performante et respectueuse de l'environnement :

- rendement élevé jusqu'à 165 % sur énergie primaire,
- solution permettant de prétendre au label EnR : entre 25 % et 40 % de part d'EnR,
- très bon positionnement dans la RT pour une labélisation BBC,
- fluide frigorigène sans impact sur l'effet de serre (à la différence des systèmes à compression traditionnel),
- réduction jusqu'à 50 % sur les émissions de CO2,
- réduction jusqu'à 50 % sur la facture annuelle de chauffage,
- un fonctionnement garanti jusqu'à -20°C.

La mise en route est prévue pour juin 2014.

La maîtrise des charges locatives : un enjeu social, économique, environnemental

L'Observatoire des Charges s'est fixé trois objectifs principaux :

- **Objectif 1** : mieux connaître le niveau des charges de copropriété, dans toute leur complexité : donc selon un niveau de détail suffisant pour pouvoir identifier les postes stratégiques (ceux dont le poids dans l'ensemble des charges est le plus lourd, ceux dont l'évolution est la plus rapide…),
- **Objectif 2 :** identifier les écarts de charges entre immeubles : afin d'en analyser les causes et ainsi proposer un référentiel de charges opérationnel et accessible, capable de contribuer à une optimisation de la gestion des immeubles,
- **Objectif 3** : suivre les évolutions des charges, tant au niveau de leur globalité que dans leur détail : pour ainsi permettre aux autres directions de LOGÉAL en se comparant à une situation globale représentative (de leur zone géographique, type d'immeuble, nature des équipements présents dans l'immeuble…), de disposer d'indicateurs d'alerte susceptibles de leur signaler rapidement les postes de charges méritant leur attention.

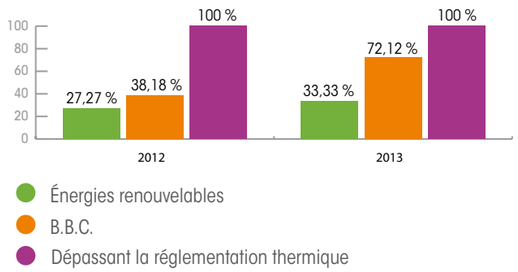
L'année 2013 a permis de récupérer l'ensemble des historiques des consommations (EDF, chauffage, ECS…) depuis 2009. Ce qui permettra, dans un second temps, de mettre en forme l'ensemble des données et permettre une analyse fine de celles-ci.
À ce jour, un premier outil de suivi de consommation électrique « DIALEGE » fonctionne et permet notamment à la direction financière de traiter et suivre rapidement les factures d'électricité.

NOTRE-DAME-DE-GRAVENCHON

Dans le cadre de la requalification du quartier de l'Arbalète à Notre-Dame-de-Gravenchon, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a complété son offre de logements locatifs par des pavillons en lieu et place d'un immeuble collectif démoli.
Ce sont 12 logements contemporains bénéficiant de larges ouvertures au Sud qui font entrer la lumière abondante tant recherchée.

L'isolation extérieure renforcée, l'écriture architecturale contemporaine souligne les matériaux employés - comme l'ardoise, le bois, l'acier brut marquant une rupture avec une architecture plus traditionnelle - et affiche un véritable renouveau du quartier.
Quant au traitement des eaux pluviales, il renoue avec les principes de l'infiltration technique retrouvée dans tous les paysages normands.

Énergie des logements neufs livrés



TOP

Bientôt un nouveau siège social pour LOGÉAL IMMOBILIÈRE

LOGÉAL IMMOBILIÈRE occupe depuis plus de 50 ans un petit immeuble anciennement à usage d'habitation dans le centre-ville d'Yvetot. Malgré des aménagements ponctuels successifs, les locaux sont aujourd'hui devenus trop exigus pour les équipes de LOGÉAL. Par ailleurs, ils ne répondent plus aux exigences actuelles tant en matière d'accueil du public que des salariés (accessibilité, sécurité, isolation).
Aussi, en partenariat avec la Ville, LOGÉAL a acquis un bâtiment adjacent ainsi qu'un terrain mitoyen. À partir de cet ensemble, LOGÉAL va édifier en 2014 un programme de 25 logements locatifs, un parking et un ensemble de bureaux adaptés à ses besoins. Par surélévation des bureaux actuels la capacité d'accueil va croître de plus de 40 %, permettant de regrouper les équipes de LOGÉAL et de sa filiale Seine Manche Promotion et d'implanter ainsi une vraie vitrine commerciale pour permettre à cette dernière de développer son activité de promoteur social. Des salles modulables permettront d'accueillir les réunions des Conseils d'administration, des Assemblées et des manifestations pour LOGÉAL et SMP.
Ce projet permettra de maintenir de bonnes conditions d'activité en plein centre-ville, à proximité des services et des commerces, contribuant à réduire le temps de déplacement des salariés tout en limitant l'étalement urbain.

De la réhabilitation ponctuelle vers la réhabilitation en masse :

l'art de minimiser les gênes occasionnées aux locataires, en réduisant les temps d'intervention

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a inscrit dans son plan stratégique du patrimoine la réhabilitation énergétique de 100 logements par an jusqu'en 2020 avec un budget annuel de près de 5 millions d'euros. La priorité étant d'éradiquer les étiquettes F et G, les réhabilitations se sont donc portées sur le patrimoine individuel construit en série entre 1977 et 1982.

Dans ce contexte, la réhabilitation en site occupé tient une place prépondérante, qui impose une approche particulière pour LOGÉAL IMMOBILIÈRE et pour tous les professionnels de la construction.

Le lieu des travaux n'étant plus un « chantier », mais le lieu de vie de nos locataires.

Forte de l'expérience forgée depuis les premières réhabilitations thermiques en 2009, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a développé son savoir-faire, via une maîtrise d'œuvre interne performante et su s'entourer d'entreprises régionales soucieuses des questions environnementales et attentives aux interventions en sites occupés.

En quelques années, le process d'intervention a évolué, et s'est même industrialisé, permettant de réduire les délais d'intervention et surtout les nuisances pour les locataires. Les entreprises connaissent nos attentes et notre patrimoine ainsi que toutes les difficultés techniques qui sont traitées à l'avance grâce à l'expérience acquise sur les chantiers précédents.

Ainsi, les réhabilitations thermiques des logements pavillonnaires anciens constituent aujourd'hui un volet prioritaire de la politique de LOGÉAL IMMOBILIÈRE.

Pour faciliter ces opérations, un dialogue est établi avec les locataires avant, pendant et après les réhabilitations (diagnostic social préalable à la réhabilitation, plaquette de communication, site internet de LOGÉAL IMMOBILIÈRE…).

SANTÉ & ENVIRONNEMENT

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a organisé une journée de sensibilisation à la santé et au développement durable pour une meilleure connaissance des aspects néfastes des addictions, une meilleure connaissance des principes de la nutrition et également de l'importance d'une pratique sportive.

Un kit pour réaliser des économies d'eau et d'énergie à son domicile a été distribué. Il comprend : un mousseur pour robinet, un sac éco WC, un éco régulateur pour douche, un sac débimètre, un kit de joints d'étanchéité pour robinets, un sablier pour limiter la durée des douches à 5 minutes.

Photo : réhabilitation de la Résidence les Tilleuls à Auzebosc

Les indicateurs ci-dessous 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.

ENV 1	Limitation des impacts du parc et de son occupation		2011	2012	2013
	Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; rejets de gaz à effet de serre ; consommation d'eau				
ENV 1.1	Classement énergétique du patrimoine* (en %)				
	A bâti très performant		1,14	1,13	1,70
	B 51-90 kWh/m²/an		2,29	10,64	11,99
	C 91-150 kWh/m²/an		15,16	16,12	15,86
	D 151-230kWh/m²/an		32,24	32,81	33,91
	E 231-330 kWh/m²/an		20,51	18,84	20,55
	F 331-450 kWh/m²/an		14,40	12,72	13,54
	G bâti énergivore		1,90	1,98	1,77
	Données non disponibles		12,36	5,77	0,67
	Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre* (en %)				
	< 6 kg CO_2/m²/an		0,38	0,47	1,25
	6-10 kg CO_2/m²/an		5,15	4,80	5,76
	11-20 kg CO_2/m²/an		31,48	31,31	32,82
	21-35 kg CO_2/m²/an		27,86	28,79	28,96
	36-55 kg CO_2/m²/an		20,52	20,26	21,31
	56-80 kg CO_2/m²/an		6,39	5,68	5,88
	> 80 kg CO_2/m²/an		3,62	2,92	3,34
	Données non disponibles		4,60	5,77	0,67
	Patrimoine locatif total				
	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	218	213	211
		Médiane	195	192	192
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO_2/m²/an)	Moyenne	31	31	30
		Médiane	26	26	25
	Logements récents (< 5 ans)				
	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	106	96	81
		Médiane	110	89	76
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO_2/m²/an)	Moyenne	20	18	16
		Médiane	20	17	14
ENV 1.2 N	Part des logements alimentés en énergies renouvelables[1] (tout ou partie) (en %)				
	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)		na	na	1,35
	Logements reliés à un chauffage urbain		na	na	5,98
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie		na	na	0,00
ENV 1.3	Consommations d'eau sur le patrimoine*	m³/m²	0,69	0,83	0,91
	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau (%)		13,91	13,95	13,96
ENV 1.4	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économes[2] (%)		-	86,58	96,68
	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie		-	88	88

* Source : diagnostics de performance énergétique

1. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.
2. Seuls sont comptabilisés les logements dont les robinets, les chasses d'eau et les douches sont équipés de dispositifs hydro-économes.

ENV 2	Limitation des impacts du parc et de son occupation	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Politique générale en matière environnementale ; pollution et gestion des déchets ; consommation d'énergie ; rejets de gaz à effet de serre			
ENV 2.1 N	Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou certification environnementale			
	Logements neufs (%)	0,00	39,25	72,12
	Nom des labels/certifications			
	Logements réhabilités (%)	0,00	0,00	18,58
	Nom des labels/certifications	Cerqual Patrimoine Habitat Environnement Option Performance		
ENV 2.2 N	Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »	-	-	-
ENV 2.3	Total des émissions de CO_2 des déplacements professionnels quotidiens[3]	45,20 t.	50 t.	51,50 t.
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de la société (g.CO_2 /km)	142	139,2	139
	Les véhicules de fonction sont exclus. L'augmentation du tonnage CO_2 est expliquée par le développement des déplacements professionnels, effet direct de l'activité de construction et d'une livraison du patrimoine soutenue.			
ENV 2.4	Sites fonctionnels			
	Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)	-	-	-
	Émissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO_2/m²/an)	-	-	-
	Source et périmètre couverts par la mesure sur les sites fonctionnels	DPE en cours de réalisation		

ENV C / Mesures de prise en compte et préservation de la biodiversité

Les 21 logements de la résidence La Frécotte à Saint-Riquier-es-Plains ont été les premiers labélisés "confort total électrique" lors de leur construction. En 2010, ils sont pourtant identifiés (étiquette DPE) comme les plus énergivores de notre parc.
Afin d'améliorer la qualité de nos logements et des services rendus à nos locataires, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a donc souhaité s'engager dans la certification « Patrimoine Habitat & Environnement option performance » avec Cerqual Patrimoine pour la réhabilitation de ces 21 pavillons ; certification obtenue fin 2013.
Cette certification "Patrimoine Habitat Environnement option Performance" prend en compte : le management de l'opération, le clos et couvert, la performance énergétique (maximum 150 Kwh/ep/an), la qualité sanitaire des logements, le thème chantier propre, l'information aux habitants sur les gestes verts, etc. La certification est obtenue lorsqu'au moins six des onze critères sont honorés, quatre étant obligatoires : management de l'opération, chantier propre, gestes verts et performance énergétique.
Cette certification devrait permettre à l'avenir d'optimiser la rénovation énergétique de notre parc individuel de logements.

ENV B / Sensibilisation et formation à l'environnement des salariés et des fournisseurs

Au sein de l'accord d'intéressement, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a intégré le critère « coût de gestion au logement » afin de sensibiliser le personnel aux dépenses de la société.
En 2013, nous avons mobilisé les salariés sur la réduction des dépenses liées au papier et aux enveloppes, ainsi que sur les frais d'affranchissement en raison notamment des fortes hausses annoncées par La Poste. Une économie de plus de 30 % a donc été réalisée grâce à la mise en place des enveloppes inter-services et à l'utilisation du recto-verso systématique.
Pour la 3ème année consécutive, ce critère est atteint (objectif : <61,43 euros / réalisé = 60,23 Euros).

3. 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

N Nouveaux indicateurs

CONTRIBUER À UNE **ÉCONOMIE** DURABLE

Notre stratégie

Fort de son activité sur le département, LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'oriente autant que possible vers le tissu des entreprises locales, d'où notre volonté d'acteurs économiques locaux importants. En effet, près de 100 % de notre chiffre d'affaires est réinjecté chaque année dans les secteurs du bâtiment, entretiens divers, espaces verts, etc...
La société privilégie les petites et moyennes entreprises en affectant les travaux majoritairement en corps d'état séparés.

Un partenariat fort avec les entreprises

50 millions d'euros est le chiffre que l'on retiendra consacré d'une part aux dépenses d'exploitation pour créer, améliorer ou entretenir le patrimoine de LOGÉAL IMMOBILIÈRE et d'autre part aux dépenses d'investissement pour construire et réhabiliter.
Compte tenu de notre activité, ces sommes impactent directement l'économie régionale en faisant travailler les entreprises locales ou disposant d'équipes en région dans des secteurs à forte main-d'œuvre.

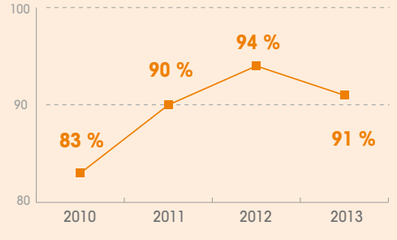
TOP

Règlement des fournisseurs

LOGÉAL IMMOBILIÈRE, partenaire de ses entreprises, veille au respect des délais de paiement des factures dans un délai contractuels de 45 jours maximum.

En 2013, 90 % des factures sont payées dans les 45 jours.

Évolution du délai de paiement des fournisseurs



Nos axes de progrès

Toujours afin de renforcer et d'améliorer les délais de traitement des factures, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a mis en place une Lecture Automatisée des Documents, de la réception jusqu'au règlement.
Plus économe en papier et en manipulation pour les équipes, la L.A.D. optimise le process de paiement sans saisie et sans risque d'erreur.

Espace fournisseur du site internet

Afin de faciliter l'accès à l'ensemble de nos consultations et marchés de travaux, nous avons mis à la disposition des entreprises un accès internet privilégié.

Vous pouvez le retrouver sur notre site :

www.logeal-immobiliere.fr
Espace fournisseurs
Consultations

Dans le cadre de ses relations équilibrées avec ses fournisseurs, LOGÉAL IMMOBILIÈRE tend à réguler dans le temps les appels d'offres et les consultations (obligation d'engager les budgets d'entretien à 20 % au 30 avril, 50 % au 31 juillet et 100 % au 31 décembre.

Pour réaliser ces engagements, quelques chiffres clés :

- 34 commissions d'appels d'offres se sont réunies,
- 130 consultations > à 200 K€
- 660 offres reçues
- 88 sous-traitants agréés

Les entreprises locales

Dans le contexte de développement durable et de souci de maîtrise des charges, LOGÉAL IMMOBILIÈRE privilégie autant que possible l'appel aux entreprises locales.
Si besoin, nous nous mettons au service des entreprises pour leur apporter nos connaissances notamment en matière de TVA.

« Une facture conforme est une facture réglée rapidement ».

Caroline SÉLIE
Chargée de Fiscalité

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a simplifié l'établissement des factures en matière de TVA :

Pourquoi est-ce plus simple chez Logéal Immobilière ?
Pour simplifier l'établissement des factures, chaque bon de travaux et commande émis mentionne le montant HT et le taux de TVA applicable. Egalement, nous avons opté pour une facturation de la quasi-totalité de nos prestations à 20 %, et nous récupérons la TVA par le biais de la livraison à soi-même. Ceci évite aux entreprises de s'interroger sur le choix du taux applicable selon la nature des travaux.

Mais qu'est ce que la livraison à soi-même ?
La livraison à soi-même est un mécanisme fiscal nous permettant de bénéficier d'une TVA à taux réduit. Par exemple, une facture de 100 € HT soit 120 € TTC ne coûtera à LOGÉAL que 110 € TTC (pour un taux réduit à 10 %).

L'insertion par l'économie

Depuis le premier trimestre 2009, le marché du travail s'est fortement dégradé en Haute-Normandie, comme au niveau national. Le territoire régional n'échappe pas au chômage et à la pauvreté. Le taux de chômage en France est de 10,5 % au troisième trimestre 2013 : 11,7 % en Haute-Normandie dont 11,9 % en Seine-Maritime et 11,3 % dans l'Eure.
La clause d'insertion peut être considérée comme une réponse à la dégradation du marché de l'emploi en Haute-Normandie. C'est dans ce sens, que LOGÉAL IMMOBILIÈRE développe, sur ce terrain, de nombreuses actions sous des formes variées : avec des associations d'insertion comme Emergence-s, Cursus, Interm'Aid, des entreprises d'insertion telles que la société Balise, la Mission locale, et bien sûr les ESAT comme l'Esat d'Yvetot.

Parmi les multiples exemples de partenariat, nous pourrions citer une opération remarquable : la rénovation du presbytère de Saint-Pierre-de-Manneville. Cette demeure en plein cœur de bourg a été restaurée tout en préservant l'architecture de l'époque et en veillant au respect des normes d'habitabilité, de confort et de sécurité actuelles. La réhabilitation de cette demeure a mobilisé une année durant le savoir-faire de l'association d'insertion « Cursus » et une partie de l'entreprise d'insertion Balise. Cette opération a permis de passer ce logement d'un Diagnostic de Performance Energétique G à C. Cette opération est exemplaire à plus d'un titre car elle témoigne du partenariat fructueux entre une collectivité, des associations d'insertion et un bailleur social.
Dans les dossiers de renouvellement urbain, la place de l'insertion par l'économie mobilise aujourd'hui de nombreux partenaires. La loi, en effet, impose aux maîtres d'ouvrage d'embaucher un certain nombre d'habitants des Zones Urbaines Sensibles. C'est pour aller dans ce sens que LOGÉAL IMMOBILIÈRE a développé son partenariat avec Interm'Aid afin de pouvoir former au Certificat d'Aptitude Professionnelle (CAP) de gardien de futurs collaborateurs.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales « Loyauté des pratiques » et « Communautés et le Developpement local » de la norme ISO 26 000, 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). Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ECO 1	Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine		2011	2012	2013
ECO 1.1	Autofinancement net rapporté aux loyers	%	8,65	5,94	7,04
ECO 1.2 N	Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement	(€/log.)	249	267	274
ECO 1.3 N	Effort annuel moyen en investissement dans le parc		2007-2011	2008-2012	2009-2013
	Croissance du parc				
		Investissement annuel moyen (€)	21 546 550	28 406 750	34 747 194
		Par logement neuf livré (€/log.)	126 705	135 173	146 104
	Amélioration du parc (dont gros entretien)				
		Investissement annuel moyen (€)	10 707 006	11 921 596	12 143 334
		Par logement concerné (€/log.)	104 980	104 825	91 508
ECO 1.4 N	Équilibre financier moyen des opérations				
	Croissance du parc				
		Fonds propres (%)	13,43	21,91	22,47
		Emprunts (%)	72,68	73,06	72,98
		Subventions (%)	13,89	5,03	4,55
		Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf (€/log.)	19 481	33 371	31 445
	Amélioration du parc				
		Fonds propres (%)	23,50	23,70	23,91
		Emprunts (%)	75,56	75,36	75,09
		Subventions (%)	0,94	0,94	1,00
ECO 1.5	Taux de vacance	TOTAL	0,27	0,62	1,05
	dont :	Moins de 3 mois en exploitation (%)	0,18	0,32	0,77
		Plus de 3 mois en exploitation (%)	0,00	0,00	0,00
		Taux de vacance technique (%)	0,09	0,30	0,28
		dont taux de logements neutralisés définitivement (%)	0,00	0,00	0,00

1. Vacance technique: logements «hors exploitation», soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition («logements neutralisés définitivement»)

ECO 2	Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs		2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional ; sous-traitance et fournisseurs.				
ECO 2.1	Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes				
	Salariés en K€		6 726	7 380	7 732
	en % du CA		14,60	15,54	15,59
	Fournisseurs et prestataires en K€		72 616	73 040	70 123
	en % du CA		157,60	153,82	141,34
	Administrations fiscales en K€		6 366	6 627	7 120
	en % du CA		13,82	13,96	14,35
	Banques en K€		5 342	6 912	7 087
	en % du CA		11,59	14,56	14,29
	Actionnaires en K€		5	5	3
	en % du CA		0,01	0,01	0,01
	État (Cotisations à des fins redistributives) en K€		680	538	305
	en % du CA		1,48	1,13	0,61
ECO 2.2 (N)	Heures d'insertion générées par l'activité économique	Heures	-	-	35 718
ECO 2.3 (N)	Nombre et typologie des partenaires économiques				
	Nombre de fournisseurs et prestataires		877	860	871
	Part d'entreprises locales* en %		80,96	83,72	84,39
	* entreprises dont l'adresse de facturation est située :		Haute-Normandie		
ECO 2.4 (N)	Délai de paiement moyen des fournisseurs	en jours	31	26	32

ECO A / Politique et pratiques d'achats responsables

Depuis plusieurs années, l'ensemble de nos publications est imprimé sur du papier recyclé.
L'année 2013 a été marquée par l'achat de goodies orientés « développement durable ». C'est ainsi que des blocs-notes avec stylos, lampes solaires, jeux de 7 familles « ma jolie planète » ont été achetés et remis aux enfants lors des manifestations organisées par LOGÉAL IMMOBILIÈRE.

Également, chaque nouveau locataire reçoit un certain nombre de documents à l'arrivée dans son logement. Nous avons opté en 2013 pour l'achat de valisettes en carton recyclé qui peuvent contenir l'ensemble des papiers.

Ainsi, petits et grands sont sensibilisés à notre démarche développement durable.

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

(N) Nouveaux indicateurs

VALORISER LES RESSOURCES **HUMAINES**

NOTRE **ORGANISATION**

Des managers de proximité impliqués et autonomes

LOGÉAL IMMOBILIÈRE, consciente de la nécessité d'apporter des réponses sociales et commerciales sur l'ensemble des territoires où elle est implantée, a développé et organisé sa présence de proximité. Un réseau de sept animateurs de proximité et 35 de gardiens et employés d'immeubles se rendent quotidiennement disponibles pour les locataires.

Proximité

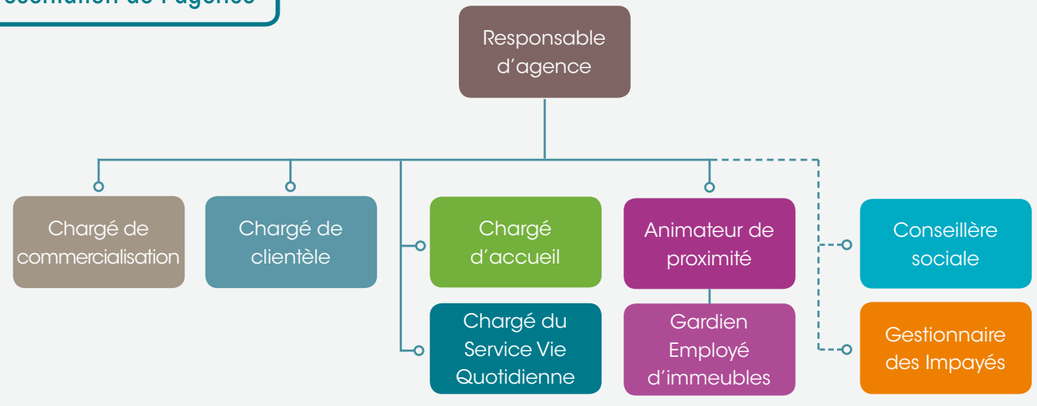
LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'est fortement mobilisée pour favoriser l'insertion professionnelle et lutter contre la précarité. Soucieuse de développer les potentiels humains, la société a décidé de recruter cinq Emplois d'Avenir en 2013 pour une durée de 3 ans. Nous avons par ailleurs été le premier bailleur régional à embaucher des contrats avenir et nous avons ouvert la porte à un jeune avec un handicap grâce à une adaptation de son poste de travail. Son intégration s'est parfaitement déroulée. Deux des jeunes ont été recrutés en tant que chargés d'accueil et les trois autres sur des postes de gardiens. Chaque jeune suivra un parcours de formation individualisé et sera encadré par des tuteurs expérimentés.

PROXIMITÉ

Sandrine Guilllot
Animateur Cadre de Vie

Les enquêtes de satisfaction auprès de nos locataires mettent en évidence que la propreté des parties communes des immeubles est devenue un enjeu majeur de la perception que les locataires ont de leur environnement. LOGÉAL IMMOBILIÈRE a donc adapté son organisation en créant un poste d' animateur cadre de vie dédié. Le suivi des fournisseurs, l'accompagnement du personnel de proximité, la réalisation de notations sur site… constituent les principaux leviers d'amélioration.

Présentation de l'agence



VALORISER LES RESSOURCES **HUMAINES**

- **5** contrats avenir
- **8** contrats pro
- **3** stagiaires

Notre stratégie

LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'est engagée dans une démarche d'amélioration des conditions de vie au travail. Nous avons pris conscience que nous devions faire des efforts afin de favoriser le mieux « travailler ensemble ». Nous avons donc structuré notre politique sur 3 axes :

- Améliorer et moderniser les lieux de travail du personnel
- Faciliter le fonctionnement et les conditions de travail
- Favoriser les échanges et la communication

Améliorer et moderniser les lieux de travail du personnel

En partenariat avec les membres du CHSCT, nous avons élaboré un programme de travaux sur 4 ans afin d'embellir et améliorer les lieux de travail. En effet, à l'exception des douches, nous n'avions entrepris aucun investissement sur nos différents sites depuis de très nombreuses années. Ces derniers devenaient vieillissants et peu accueillants. Le design et l'environnement de travail jouent aussi un rôle essentiel. Un environnement modernisé, lumineux, propre et dynamique est un facteur qui favorise le bien-être des salariés. 2013 a donc vu la transformation du point d'accueil d'Yvetot. L'accueil de l'agence de Pavilly a quant à lui été modernisé pour permettre l'accueil d'un deuxième salarié. En 2014, nous poursuivrons notre programme avec, entre autres, le lancement de travaux au siège.

Faciliter le fonctionnement et les conditions de travail

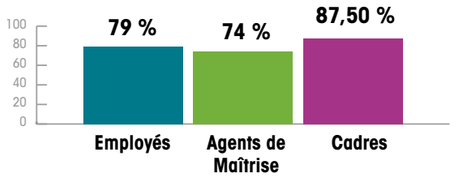
L'objectif est d'adapter nos effectifs aux besoins attendus de l'entreprise, tout en continuant de créer pour le personnel de véritables opportunités d'évolution. La mise en place des chemins de carrière permet donc d'intégrer à la fois les nouvelles missions, tout en prolongeant les actions déjà engagées. De plus, cette démarche stimule l'implication du personnel dans le développement de l'entreprise et dans la compréhension des axes stratégiques de notre société. Des rencontres ont lieu chaque année entre l'ensemble du personnel et la direction générale afin de favoriser la vulgarisation et la compréhension des axes stratégiques de l'entreprise.

En parallèle, nous avons poursuivi nos efforts en termes de santé au travail et de prévention de la pénibilité. Ainsi, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a équipé le personnel de proximité de nouveaux outils facilitant la manipulation et le nettoyage des conteneurs. Ces outils ont été étudiés, testés par différents salariés et présentés au CHSCT. L'unanimité des sites pilotes a permis l'achat de 18 sets de nettoyage.

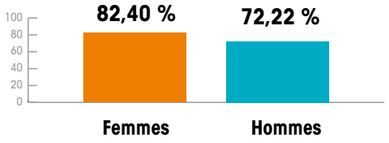
Favoriser les échanges et la communication

Cette année, nous avons mis l'accent, pour notre journée du personnel, sur la santé. En effet, la durée du travail s'allonge, notre espérance de vie en bonne santé est d'environ 63,5 ans en France en 2010 (contre 64,6 ans en 2005) et notre mode de vie se complexifie de plus en plus.
Nous avons donc voulu proposer différents ateliers portant sur la nutrition, sur les facteurs risques liés aux addictions, aux risques cardiovasculaires, au handicap dont la déficience visuelle. Cette matinée a permis au personnel d'être sensibilisé et de prendre conscience que préserver la santé est essentiel pour la qualité de vie au quotidien.

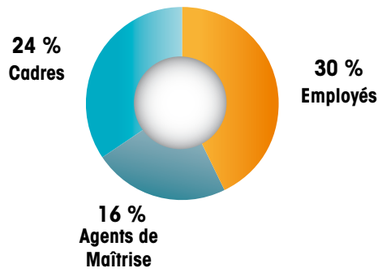
Personnes formées sur l'ensemble du personnel par CSP



Nombre d'heures de formation



Nombre d'heures en %



TOP

La formation

Depuis plusieurs années, LOGÉAL IMMOBILIÈRE investit dans la formation bien au delà de son obligation légale. Cette année, ce n'est pas moins de 3,7 % de sa masse salariale qui a été réinvestie pour le développement des compétences des collaborateurs. Soucieux de préserver l'employabilité de tous ses salariés, LOGÉAL IMMOBILIÈRE veille à assurer l'équilibre entre les différentes catégories socio-professionnelles et à préserver l'équité entre les hommes et les femmes. 142 personnes formées en 2013 pour un volume de 606 jours.

DÉFI

Le départ à la retraite

L'âge des départs en retraite étant reporté de 60 à 62 ans, voire 65 ans, LOGÉAL IMMOBILIÈRE se retrouve confrontée à un vieillissement de ses salariés et plus particulièrement du personnel de proximité.
Or, la manipulation des conteneurs, l'entretien des immeubles par leur fréquence peuvent vite être pénibles. Aujourd'hui, il devient donc nécessaire pour LOGÉAL IMMOBILIÈRE de trouver de nouvelles solutions d'accompagnement des salariés « séniors ».
Au-delà des entretiens de seconde partie de carrière, nous devons réfléchir à des solutions innovantes pour faciliter l'allongement de la durée de vie au travail et limiter ainsi l'absentéisme.

Les indicateurs ci-dessous 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 les « Droits de l'Homme » et les « Relations et conditions de travail ». Ils s'inscrivent dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement 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.

HR 1	Équité d'accès et de conditions de travail	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations) ; Égalité de traitement (égalité femmes-hommes ; handicap)			
HR 1.1	**Répartition des effectifs par type d'emploi** (% des ETP)			
	CDI	-	94,22	93,58
	CDD (Hors CDD de remplacement)	-	5,78	6,42
	Interim	-	0,00	2,29
	Contrats spécifiques			
	Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.) en nb de salariés	-	0	5
	Contrats d'apprentissage / de professionnalisation en nb de salariés	-	7	8
	Stagiaires en nb de salariés	-	1	3

HR 1.2 (N)	Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Nombre de salariés en CDI	45	105	46	103	45	101
	Âge						
	< 25 ans en %	-	-	0,00	0,67	0,00	0,68
	25-55 ans en %	-	-	24,83	59,73	25,34	55,48
	> 55 ans en %	-	-	6,04	8,72	5,48	13,01
	Catégories						
	Ouvriers de maintenance en %	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité en %	-	-	9,40	10,74	9,59	9,59
	Employés administratifs en %	-	-	10,07	38,26	9,59	38,36
	Agents de maîtrise en %	-	-	4,70	10,74	5,48	11,64
	Cadres en %	-	-	6,71	9,40	6,16	9,59
	Directeurs et cadres dirigeants en %	-	-	#	#	#	#

HR 1.3	Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap			
	Travailleurs handicapés employés durant l'année	4	6	7
	Équivalent en ETP	3,43	5,50	5,21
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail en €	56 830	56 801	50 258
	Compensation versée à l'AGEFIPH* en €	2 941	0	0
	**si l'obligation d'emploi n'est pas remplie par les éléments ci-dessus*			

HR 1.4	Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie* en K€	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	25	25	23,60	22,90	25,77	25,64
	Employés administratifs	27	27	27,50	28,30	27,56	27,00
	Agents de maîtrise	31	30	30,00	30,70	30,96	33,13
	Cadres	#	#	46,07	42,61	45,96	42,99
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	#	#	#	#	#	#

HR 1.5 (N)	Écart de rémunérations*			
	Rémunération médiane en K€	-	28	31
	Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles en K€	-	3	3
HR 1.6 (N)	Avantages sociaux financés par l'employeur (% de la masse salariale)	-	-	15,25

HR 2	Employabilité et évolution professionnelle	2011		2012		2013	
	Corr Art. R.225-105-1: Formation (politique ; nombre d'heures)						
HR 2.1	**Volume annuel de formation par catégorie de salariés**	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	29	843	30	1 176	33	931
	Employés administratifs	69	1522	62	1 743	68	1 437
	Agents de maîtrise	14	480	20	564	20	612
	Cadres	-	-	18	504	13	613
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	-	-	5	231	8	330

HR 2.2 (N)	Accès à la formation	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Part des salariés hommes et femmes ayant suivi au moins une formation en % formation au cours des 2 dernières années	-	-	97,83	88,35	75,56	82,18

HR 2.3	Mobilité interne			
	Nombre de mobilités internes dans l'année	6	6	6
	dont : Nombre de promotions internes dans l'année	4	10	6
	Total de postes pourvus dans l'année	11	18	16

HR 3	Santé et bien-être des salarié(e)s			
	Corr Art. R.225-105-1: Santé et sécurité ; absentéisme			
HR 3.1 (N)	**Taux d'absentéisme** (% des jours ouvrés)			
	Taux d'absentéisme global	6,80	3,42	3,86
	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,50	0,23	0,18
	Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	6	3	6

HR 3.2 (N)	Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)	0,87	0,92	1,02

En 2013, une contribution supplémentaire a été attribuée au CE pour inciter et encourager l'activité sportive

HR A / Prévention du harcèlement et risques psycho-sociaux et promotion de la qualité de vie au travail

A titre expérimental, nous avons fait venir une coach pour dédramatiser une situation devenue trop conflictuelle et entrainant une désorganisation et un mal être. A l'issue de cette séance de 2 heures, des actions ont été entreprises afin d'améliorer la qualité de vie au travail. Le résultat est sans appel : l'ensemble de l'équipe est pleinement satisfaite des résultats obtenus.

HR B / Organisation du temps de travail

LOGÉAL IMMOBILIÈRE a souhaité aller plus loin dans sa démarche équilibre vie privée vie professionnelle en proposant aux salariés de doter le comité d'entreprise d'une subvention supplémentaire liée aux activités sportives. Une enveloppe de 10 000 euros a donc été distribuée pour encourager les salariés à pratiquer un sport. Résultat 23 % des salariés se sont remis à la pratique régulière et 47.9 % des salariés de notre société pratique un sport en 2013.

*Salaire brut annuel moyen (dont ancienneté) + primes de vacances + toutes autres primes directement liées à la performance ou à l'activité du salarié (primes d'objectifs, astreintes, audits internes…). Sont exclues les primes exceptionnelles de type départ à la retraite, médaille du travail, licenciements, etc.

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

Notre stratégie

La gouvernance pourrait être définie comme l'ensemble des règles et méthodes organisant la réflexion, la décision et le contrôle de l'application des décisions au sein de l'entreprise.
Chez LOGÉAL IMMOBILIÈRE, la mise en œuvre de la gouvernance implique :

- les locataires,
- les salariés,
- les différents collèges du conseil d'administration,
- les collectivités publiques et partenaires,
- les entreprises fournisseurs auxquelles un temps d'écoute et d'échange est offert chaque mois depuis plus de 4 ans.

C'est à partir de l'écoute de tous ces acteurs (l'ouverture est l'une des valeurs de LOGÉAL) : réunions d'information, manifestations, communication, formation, etc... sont autant de leviers que LOGÉAL intègre à son organisation pour favoriser une gouvernance riche et active.
À titre symbolique, notons notre voyage de sensibilisation sur le logement social auquel participaient les administrateurs.

Activités des commissions

En 2013, l'activité des commissions du conseil d'administration a été à nouveau soutenue : 22 commissions d'appel d'offres (CAO), 82 commissions d'attribution des Logements (CAL) dont 10 supplémentaires pour commercialiser les programmes neufs, 2 commissions des ventes, 5 bureaux / commissions des finances.

Les principaux axes de travail de la CAO sur l'année 2013 ont été :
- l'intégration de la démarche inter-bailleurs de référencement des entreprises « QUALIPREST »,
- le suivi des entreprises via la cellule relation fournisseurs,
- le traitement des offres anormalement basses.

Pour la CAL, les thèmes ont été notamment :
- l'assouplissement de la procédure de séparation, les recours DALO, la diffusion d'un rapport d'activité « grand public », la mise en place du système SYPLO de gestion du contingent préfectoral.

Le Bureau, quant à lui, s'est penché sur les conclusions de l'audit mené par la CAISSE D'ÉPARGNE, l'actualisation du plan stratégique de patrimoine et les plans du futur siège.

Partenariats avec les collectivités

LOGÉAL IMMOBILIÈRE continue de tisser des liens de confiance avec les collectivités territoriales.
Ainsi, la société assure des missions de service comme la gérance d'immeubles pour le compte de communes : logements « première chance » à Notre-Dame-de-Gravenchon depuis 2009 et tout récemment un immeuble de 15 logements à Barentin.
Par ailleurs, des conventions territoriales de peuplement sont en voie de conclusion avec les communes sur lesquelles des résidences présentant des problématiques particulières ont été repérées. Exemple : la cité Gérard Philippe à Lillebonne, le quartier de l'Industrie à Pavilly.
L'objectif de ces conventions, élaborées après diagnostic, est de favoriser la mixité sociale notamment via les attributions.

212 communes

Visite du Familistère de Guise

Nous avons convié notre conseil d'administration, à découvrir le familistère de Guise. Cette visite a permis de comprendre et de mieux connaitre les prémices du logement social. Au XIX^{ème} siècle, cette cité urbaine édifiée par Jean Baptiste Godin ne rassemblait pas moins de 700 logements au confort exceptionnel pour l'époque. Il voulait édifier un véritable « palais social » intégrant des jardins potagers, un théâtre, des écoles, un lavoir piscine et plusieurs pavillon. Tout a été pensé pour que les habitants ne manquent de rien. Afin de compléter notre regard sur l'histoire du logement social, nous avons sollicité la participation de Patrick Kamoun, grand spécialiste de l'histoire du logement social et de la vie quotidienne au XIX^{ÈME} et XX^{ÈME} siècles. Lors d'une conférence, il a pu ainsi nous présenter le paysage social et nous permettre de redécouvrir les grandes dates qui ont construit le logement social.

La démarche « Informatique et Libertés »

À la suite de la mise en cause d'un office HLM pour sa gestion des données locataires, l'Union HLM (USH) a mené un travail en concertation avec la Commission Informatique et Libertés, la célèbre CNIL, afin de concilier les exigences de confidentialité liées à la réglementation et les missions de bailleur social. Ce travail devrait aboutir à l'élaboration d'un « pack de conformité » destiné à faciliter la pratique des organismes HLM.
Les éditeurs de logiciels « métier » se sont également associés à cette démarche.
LOGÉAL IMMOBILIÈRE, à cette occasion, a lancé un diagnostic de sa situation propre. Celui-ci a débouché sur plusieurs plans d'action achevés ou en cours : régularisation des déclarations de fichiers auprès de la CNIL, sensibilisation sur la collecte des données « sensibles » (difficultés sociales…), réflexion sur le délai de conservation des données…

Composition du Conseil d'Administration

- Présidente : Madame Nelly TOCQUEVILLE,
- Vice-présidente : La Caisse d'Épargne Normandie représentée par Monsieur Fouad CHEHADY,
- Monsieur Francis ALABERT,
- Monsieur Jean AUVRAY, représentant des locataires CNL,
- La Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe représentée par Monsieur Christophe BOUILLON,
- La Communauté de communes Caux Vallée de Seine représentée par Monsieur Daniel DELAUNE,
- La Ville de Malaunay représentée par Monsieur Guillaume COUTEY,
- Monsieur Maurice DELATRE, représentant des locataires AVAC,
- Monsieur Jean-François DEZ,
- Monsieur Daniel GRESSENT,
- Monsieur Didier JOUANNE,
- Madame Brigitte LANGLOIS,
- La Ville de Pavilly représentée par Monsieur Claude LEMESLE,
- Monsieur Alain LEPICARD,
- Monsieur Philippe LEROY,
- La Ville de Barentin représentée par Monsieur Claude RIGOT.

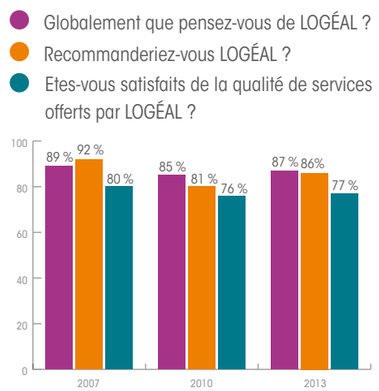
Censeurs :
- Monsieur Pierre CASTAGNAC,
- Monsieur Jean-Claude COLLIN,
- Monsieur Jean-Charles PERQUIER,
- Monsieur Philippe ROUSSEL.

Commissaire aux comptes titulaire :
- ACTHÉOS Basse Seine Expertise Comptable

Enquête triennale

Pour la 4ème fois, l'USH Haute-Normandie vient de publier les résultats de son enquête triennale liée à la satisfaction des locataires de logements sociaux. 23 organismes ont participé à cette enquête. 751 locataires de LOGÉAL IMMOBILIÈRE ont répondu au questionnaire.

En taux de " tout à fait satisfaits " et " plutôt satisfaits "



Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la «Gouvernance» et «L'implication des parties prenantes» des lignes directrices du GRI, ainsi qu' aux principes fondamentaux et à la question centrale «Gouvernance» de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes est 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.

GOV 1	Instances de decision et systèmes de management	2011	2012	2013
GOV 1.1 (N)	Évaluations/Certifications des systèmes de management			
	Certification / évaluation 1			
	Champ			Management et qualité
	Nom de la certification / de l'évaluation			ISO 9001 v 2008
	Périmètre			Toutes les activités de la société
	Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation			2011
	Certification / évaluation 2			
	Champ			Engagements de services
	Type			Qualibail v Ref 113-02
	Périmètre			Activités de gestion locative des logements
	Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation			2011
	Certification / évaluation 3			
	Champ			Adaptation des logements pour les séniors
	Type			Label HSS+ du 01/2013
	Périmètre			Logements locatifs
	Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation			2013
	Certifié ISO 9001 depuis 1996, certifié Qualibail depuis 2001			
GOV 1.2	Parité dans les instances dirigeantes			
	Part de femmes en comité de direction en %	33,33	42,86	50
	Part de femmes dans le Conseil d'Administration en %	22,22	17,65	12,50

GOV 2	Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts			
	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 ; relations sociales.			
GOV 2.1	Satisfaction des locataires			
	Date des trois dernières enquêtes	2007	2010	2013
	Taux de satisfaction globale (en %)	89	85	87
	*d'après les réponses à la question : globalement que pensez-vous de Logéal ?			
	Enquête de satisfaction des locataires présents conduite par l'USH Haute-Normandie : le panel de 2007 : 914 locataires, le panel de 2010 : 769 locataires, le panel de 2013 : 751 locataires			
GOV 2.2	Satisfaction des salariés			
	Date des trois dernières enquêtes	2011	2012	2013
	Taux de satisfaction globale (en %)	61,40	na	na
	*d'après les réponses à la question :			
	Panel des collaborateurs : 96			
	Mes conditions de travail sont très satisfaisantes ou satisfaisantes ?			
GOV 2.3	Nombre de conventions actives avec les associations locales	0	0	4

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

(N) Nouveaux indicateurs

GLOSSAIRE

APL
C'est l'Aide Personnalisée au Logement dont le montant dépend de la situation familiale du bénéficiaire, de ses revenus et du montant de son loyer

BBC
Bâtiment Basse Consommation

CDAH
Centre Départemental de l'Amélioration de l'Habitat

Convention d'Utilité Sociale
Issue 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 PSP 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…)

DALO
Le Droit au logement opposable

GRANDDE
Réseau développement durable en entreprise

HLM
Habitation à Loyer Modéré

LHSS®
Référentiel d'engagements et de cahiers des charges techniques qui vise à préserver le plus longtemps possible l'autonomie de la personne âgée à son domicile. Il cible prioritairement des séniors autonomes auxquels il propose des adaptations techniques de leur logement, des parties communes de leur immeuble et de ses abords pour limiter notamment les risques de chutes et les rendre plus accessibles. Il propose aussi des services adaptés fournis soit par le bailleur (par ex : détection et report des situations à risques, suivi personnalisé des interventions techniques,…), soit par des partenaires (par ex : information sur les soins à domicile, services sociaux, petit bricolage…)

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 HLMO (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

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

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

PSLA
Le Prêt Social Locatif Accession, est un prêt conventionné

PSP
Plan Stratégique de Patrimoine

RSE
Responsabilité Sociale des Entreprises

SYPLO
Système Priorité Logement : application informatique du contingent préfectoral et de relogement des publics prioritaires

THPE
Le label «Très Haute Performance Énergétique» atteste que le bâtiment respecte un niveau de performance énergétique globale supérieur à l'exigence réglementaire, vérifié grâce à des modalités minimales de contrôle.
Pour le label THPE, les consommations conventionnelles d'énergie primaire doivent être inférieures d'au moins 20 % par rapport à la consommation de référence RT 2005.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE

LOGÉAL IMMOBILIÈRE

www.logeal-immobiliere.fr

5, Rue Saint-Pierre - BP 158
76194 YVETOT Cedex
Tél : 02 35 95 92 00

FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport sur
www.logeal-immobiliere.fr

Réalisation : Service Communication LOGÉAL IMMOBILIÈRE. Conception : Élodie Guivarc'h – www.elodieguivarch.com. Crédits photos : LOGÉAL IMMOBILIÈRE, Fotolia, Sylvain Renard.