



Rapport 2011

de gestion économique
et sociale



LogiOuest

Groupe PolyLogis





Sommaire

1	LogiOuest - groupe Polylogis	4
2	Temps forts 2011	6
3	Promouvoir l'équilibre social des territoires	8
4	Préserver l'environnement	16
5	Assumer sa responsabilité économique	22
6	Améliorer la gouvernance	24
7	Développer les ressources humaines	26
8	Chiffres clés 2011	28



Editorial



Daniel Biard

Président du Comité Exécutif du groupe Polylogis
Président du Conseil d'Administration de LogiOuest

Le rapport de gestion 2011 que vous avez en main se présente sous une forme nouvelle. Aux aspects économiques propres à notre activité, il intègre désormais les aspects touchant à la responsabilité sociétale et environnementale.

En effet, LogiOuest conscient des enjeux du développement durable à l'égard de son activité d'intérêt général, adapte depuis bientôt cinq ans sa gouvernance et ses modalités d'organisation dans une triple perspective :

- Le dialogue entre le bailleur-constructeur et les "parties prenantes" s'approfondit principalement au travers de la politique de qualité de services et de maîtrise des coûts de gestion (loyers et charges locatives).
- La concertation avec les élus territoriaux et les associations représentatives des locataires qui représente un facteur clé de réussite de l'action entreprise. En effet, nous avons l'ambition de rendre nos connaissances scientifiques et techniques largement accessibles à nos résidents.
- L'innovation qui constitue une dimension professionnelle permanente d'un management tourné vers le progrès de l'entreprise.

C'est ainsi que nos projets intègrent de nouvelles approches tant en matière de construction neuve (label Bâtiment Basse Consommation, Passiv'haus...) que de réhabilitation du patrimoine, ou de service aux locataires âgés (label Habitat Senior Services) et aux personnes handicapées. Une convention signée avec le Ministère organise l'adaptation soignée de leur logement selon leur besoin.

Nous rencontrons une demande d'information croissante de la part des consommateurs, des agents économiques et des groupes sociaux de plus en plus attentifs à l'égard des conditions de production des biens et des prestations de services qui leurs sont dispensés.

Il apparaît de plus en plus nécessaire de disposer d'informations et d'indicateurs afin de structurer et de nourrir un langage commun à tous les agents économiques, sous-traitants compris, de façon à montrer que notre action est transparente et mesurable.

La publication de ce premier rapport de gestion économique et sociétal présente les résultats de nos activités de gestion immobilière, d'accession sociale sécurisée à la propriété ainsi que les indicateurs de synthèse EURO-GR, au plus près des métiers que nous avons exercés au fil de l'exercice 2011.

Si la rigueur de gestion s'impose quotidiennement avec une plus grande exigence, les ressources économiques et financières se font plus rares tandis que les besoins de logements sociaux ne cessent d'augmenter.

Au plus près des décideurs territoriaux des Pays de la Loire et du Centre, le groupe PolyLogis et LogiOuest, sa filiale, continuent de tisser le bien vivre ensemble et la mixité sociale, au service du logement pour tous.

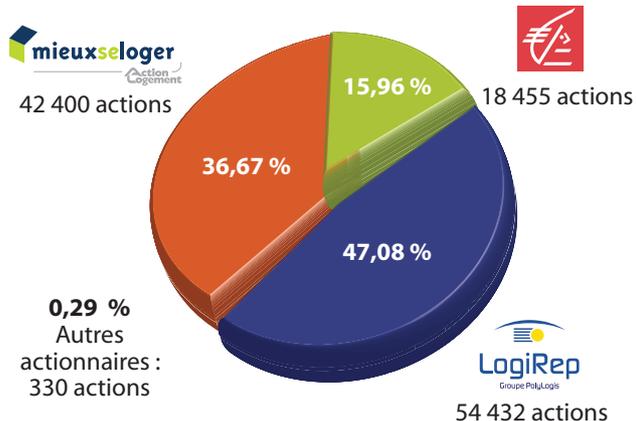
LogiOuest

Groupe Polylogis

Situation du capital social de LogiOuest au 31/12/2011

La gouvernance de LogiOuest s'exerce à travers son actionnariat de référence composé de :

Le capital social de LogiOuest s'élève à 1 849 K€ (115 617 actions de 16 €) entièrement libéré.
LogiOuest est une filiale du Groupe Polylogis depuis le 19 octobre 2007.



Composition du Conseil d'Administration

Daniel BIARD Président

Représentant l'actionnariat de référence au titre de la catégorie 1

- Logirep représenté par Christian GIUGANTI
- CIL Mieux se loger représenté par Thierry LECELLIER (membre du Comité de Coordination)
- Caisse d'Épargne Bretagne-Pays de Loire représentée par André LE CLEC'H (Vice-Président et membre du Comité de Coordination).

Représentant les collectivités territoriales au titre de la catégorie 2

- Angers Loire Métropole représenté par Marc GOUA
- Communauté d'Agglomération du Choletais représentée par Jean Claude BESNARD
- Conseil Régional des Pays de la Loire représenté par Rose-Marie VERON

Représentant les locataires au titre de la catégorie 3

- Joseph PASQUIER
- Sarah CHENECHAUD
- Claude NEAU

Représentant au titre de la catégorie 4

- Dominique CLAUDIUS-PETIT
- Philippe JUSTEAU (membre du Comité de Coordination)
- François FERDINAND
- Pierre MENGIN
- Bernard JARRY
- Jean-François MICHEL
- Michel QUATRE
- ADOMA représenté par Sophie VECK

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2011. L'Assemblée Générale se tiendra le 26 juin 2012.

Participations de LogiOuest dans d'autres structures

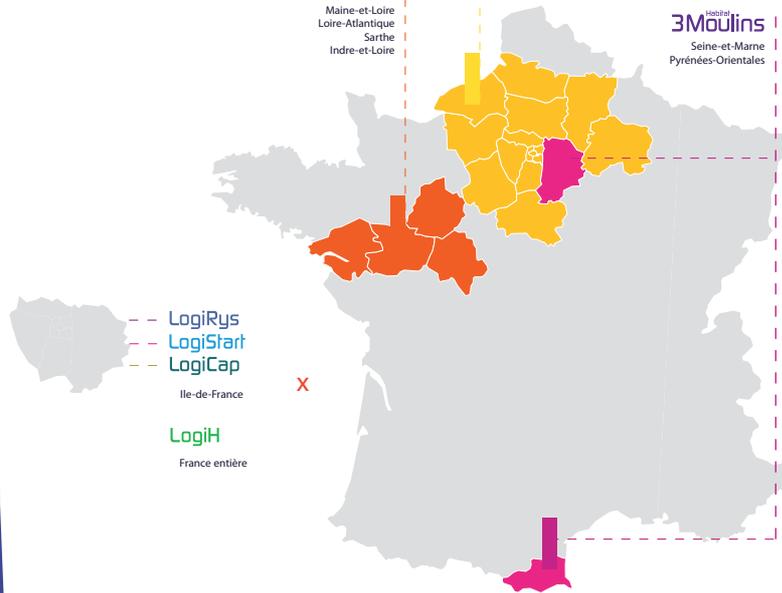
La société dispose des parts de capital dans :

- SA HLM ATLANTIC AMENAGEMENT

4 955 actions représentant 27,31 % du capital

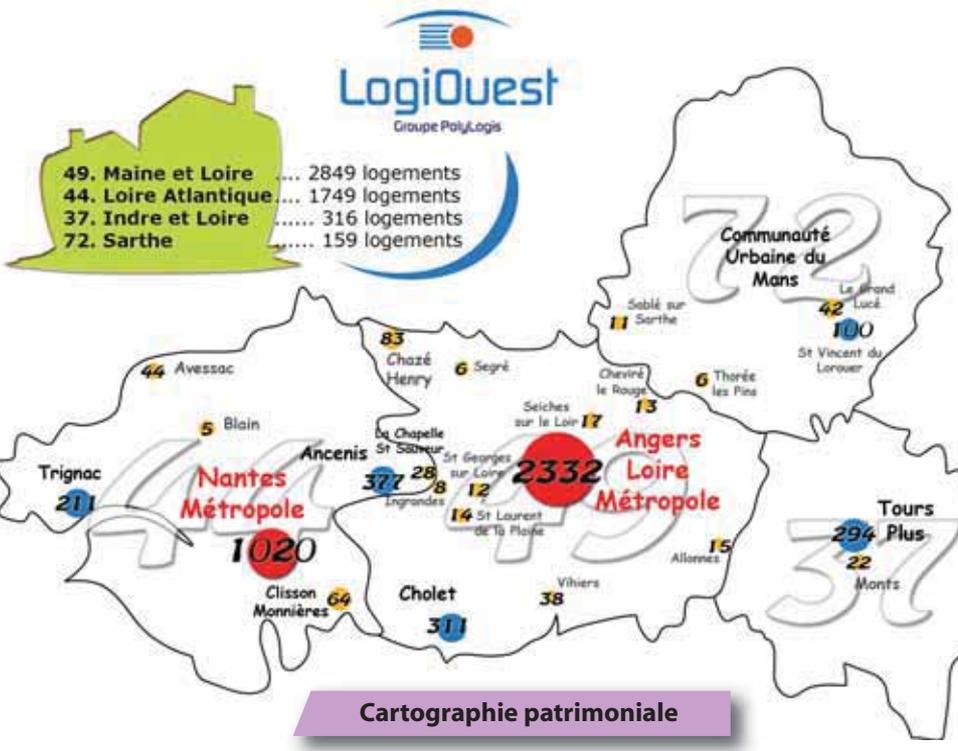
- SCCV VILLA DE L'AUBRIERE

3 500 actions représentant 35,00 % du capital



Développement 2011
(en nombre de logements au 31 décembre 2011)

- Patrimoine : **59 905**
- Livraisons : **1 198**
- Acquisitions : **46**
- En cours de construction : **2 297**
- En cours de réhabilitation : **1 618**



Notre offre :
5 073 logements
(Répartis sur 4 départements :
Maine et Loire,
Loire Atlantique,
Sarthe, Indre et Loire)
27 ans et 3 mois
d'âge moyen du patrimoine

Description de l'offre locative :
- **4 776** logements "familles"
et
- **297** logements équivalents
et foyers

Cartographie patrimoniale

Le patrimoine locatif de LogiOuest est de **5 073** logements au 31 décembre 2011. La société a connu un accroissement important durant cet exercice en livrant des logements sur les départements de Maine et Loire, de Loire-Atlantique et d'Indre et Loire. Seule, la Sarthe conserve un parc identique.

LogiOuest est désormais implantée sur 53 communes. 297 logements - Foyers Personnes Agées et Résidences sociales sont en gestion déléguée.



2011

Les temps forts



Premières livraisons des programmes locatifs avec les nouveaux labels : BBC et Passivhaus

"La Lignerie" à Saint Barthélémy d'Anjou (49)
27 logements collectifs locatifs labellisés "Passivhaus"



"Domaine La Clairière" à Saint Sébastien sur Loire (44)
28 logements collectifs locatifs en BBC

5073

Le patrimoine locatif dépasse les
5 000 logements depuis la création
de LogiOuest en 1958

Réception et livraison de la
1^{ère} tranche de 36 logements
de l'opération de renouvellement
urbain "Les Alouettes" à Joué-lès-Tours



Lancement d'une réhabilitation majeure de
194 logements "Les Roches" à Nantes
dans le cadre des économies d'énergies
(passage DPE de D à B)
avec l'utilisation des fonds
régionaux et européen
(FÉDER)





Bertrand Dubois
Directeur Général LogiOuest
Secrétaire Général du groupe Polylogis

Tout au long de ce nouveau format du rapport de gestion économique et sociétal, vous découvrirez les actions développées par LogiOuest pendant l'année 2011.

Toutefois, nous retenons les principaux faits marquants suivants :

■ **Stabilité des contrats de réservation des logements neufs en accession sociale à la propriété**



■ **Changement de l'outil informatique de gestion immobilière avec la société SNEDA et l'environnement Estia**



Renforcement, dans le cadre du renouvellement du contrat Multi-entretien Habitat, des axes d'économie et du développement durable



■ **Création du premier appartement éco-pédagogique en Pays de la Loire pour aider les habitants à mieux maîtriser les écogestes et les économies d'énergies**



Des logements équipés pour des jeunes actifs à Cholet et Angers



■ **Implication solidaire de LogiOuest à la formation des jeunes étudiants au travers d'une action humanitaire en Roumanie**





Promouvoir

l'équilibre social des territoires

La réponse à la demande de logements

A - La construction immobilière

Logements livrés

Durant l'exercice 2011, 327 logements neufs ont été livrés contre 33 en 2010.

Location : 276 (dont 12 en VEFA)

Accession à la propriété : 51

Livraison et acquisition de 15 programmes immobiliers

49

Maine-et-Loire

Angers - Terre Noire (34 logements)
Angers - L'Orée du Bois (56 logements)
Seiches sur le Loir (6 + 9 logements)

Montreuil Juigné (2 logements)
Saint Barthélemy d'Anjou
(24 + 9 logements
+ 3 locaux professionnels)



44

Loire-Atlantique



Saint Sébastien sur Loire
(28 logements)
Ancenis (23 logements)
La Chapelle sur Erdre
(43 logements)
Orvault (12 logements)
Nantes - Bottière
(16 logements)
Nantes - Villa Nova Natura
(8 logements)

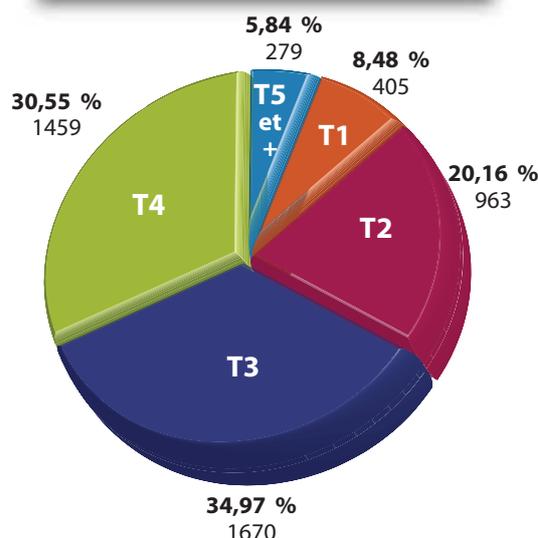
37

Indre-et-Loire



Joué-lès-Tours
(36 logements)
Monts
(22 logements)

Typologie et nombre de logements



B - La gestion locative

La demande et les attributions

La demande de logements s'est accrue durant l'année 2011. Cette augmentation est notamment due à la mise en place sur les départements des Pays de la Loire de la saisie de la demande en ligne. Mais elle s'explique aussi par une offre de nouveaux logements très forte qui a suscité une demande nouvelle.

Les Commissions d'Attributions des Logements d'Angers, de Nantes et de Joué-lès-Tours réunies tous les 15 jours ont étudié 3 393 demandes. Après examen, elles ont attribué 928 logements contre 715 en 2010. 108 mutations internes ont été réalisées contre 44 en 2010.

Le nombre de refus de proposition a fortement progressé puisqu'il atteint plus de 38 %. Les personnes chargées de préparer les Commissions d'attribution de logements ont alors étudié 26 % de dossiers en plus. Leurs tâches quotidiennes en forte croissance ont favorisé l'augmentation de la vacance.

La livraison de 276 nouveaux logements a développé l'activité du service attribution.

79 % des ménages entrants ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources autorisés. En matière de Droit Au Logement Opposable (DALO), nous avons réalisé 13 attributions. LogiOuest a réalisé ses engagements pour l'accueil des ménages relevant des publics prioritaires dans le cadre du protocole Contingent Préfectoral Prioritaire en Loire-Atlantique, de l'Accord Collectif Départemental en Maine et Loire et de l'Accord Collectif Intercommunal en Indre et Loire et sur Tours Plus.

Taux de rotation

En 2011, le taux de rotation des locataires est de 14,69 % contre 15,05 % en 2010.

804 locataires ont quitté leur logement.

928 emménagements dont 245 en logements neufs ont été enregistrés contre 715 en 2010.

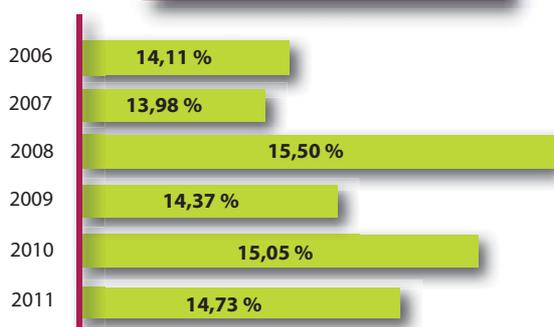
Taux d'occupation

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation est de 93,13 % soit une vacance de 130 logements dont 62 depuis plus de 3 mois, principalement en Maine et Loire.

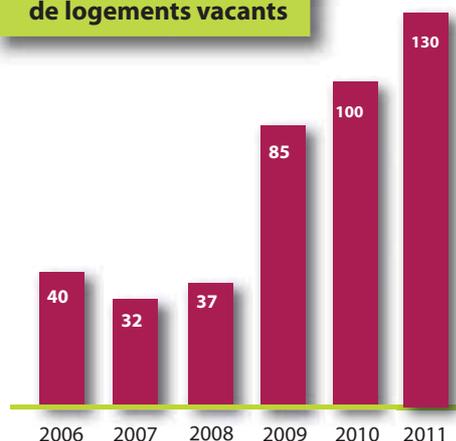
100 logements étaient inoccupés en 2010.

99 logements sont dans l'attente d'une démolition dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de Joué-lès-Tours (37), d'Avrillé (49) et de Chazé Henry (49).

Taux de rotation sur 6 ans



Evolution du nombre de logements vacants

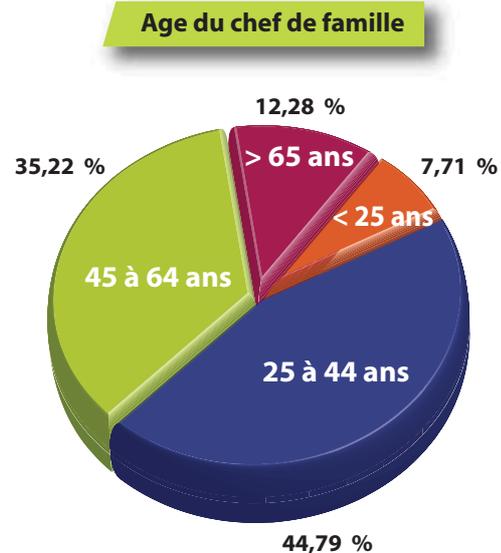


Composition familiale

Les personnes seules et les couples sans enfant représentent 51,31 % des locataires.

26,45 % des logements sont occupés par des familles monoparentales, et 5,10 % par des ménages composés de 3 personnes à charge ou plus.

Les personnes de plus de 65 ans représentent 12,28 % des ménages. 6,73 % ont plus de 75 ans (294 locataires).



L'accessibilité des logements aux personnes âgées et handicapées

Habitat Senior Services® : un standard soutenu par les pouvoirs publics français et européens depuis sa création en 2005.

Après plus de 6 ans d'expérimentation chez près de 30 bailleurs sociaux, le label HSS est également développé et valorisé par des associations régionales HLM.

Pour obtenir le label, le bailleur doit répondre à tous les engagements de services et d'adaptations techniques en fonction des niveaux :

- 1 étoile,
- 2 étoiles.

Habitat Senior Services® assure ainsi une qualité globale et homogène.

Evaluation Habitat Senior Services : une démarche d'évaluation est conduite par un auditeur externe tous les 3 ans.

A LogiOuest :

- Le label HSS existe depuis 2007
- Fin 2010 : 208 logements adaptés (4,3 %)
- En 2011 : 69 logements engagés dans la démarche HSS
- Objectif en 2012 : 50 logements HSS dans le neuf et l'existant pour atteindre un objectif de 10 % du parc adapté
- Mise en place du site internet en 2011

Un outil incontournable pour remplir notre mission sociale

Une approche stratégique du vieillissement

Le label HSS* s'adosse sur un diagnostic multicritères de l'ensemble du patrimoine pour concevoir une programmation à moyen et long terme.

Une politique standardisée

Le label HSS* définit de façon systématique et détaillée des services et des adaptations.

Connu et reconnu, Habitat senior services* est transparent pour tous les acteurs d'un même territoire.

Une démarche flexible et évolutive

Grâce à son système en 2 étoiles, le label s'adapte à des situations de bâti ou de services très diverses.

Il est par ailleurs assujéti à un processus d'amélioration continue.





1



Les abords des logements et des parties communes sont accessibles



2



Les logements sont adaptés



3



Un environnement de services et de commerces



4



Le bailleur forme ses personnels



5



La mixité de population favorise les relations inter-générationnelles



6



Des partenariats avec notamment des associations de services et d'aide à la personne, d'animation sociale

La promotion de l'équilibre social du territoire

L'action sociale

Compte tenu des conditions très limitées de recours à la caution familiale, l'accès au logement et le maintien dans les lieux sont favorisés par la Garantie de Paiement de Loyer (GPL) et le Locapass accordés par Action Logement, ou par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

- sur 191 dossiers présentés aux FSL, 155 ont été retenus,
- 152 locataires ont accédé au logement par l'intermédiaire d'un Locapass, contre 177 en 2010. Pour ces dossiers, LogiOuest a obtenu 257 K€ de financement.
- 126 familles relevant du contingent Préfectoral ont été relogées :
 - 97 en Loire Atlantique,
 - 14 en Maine et Loire,
 - 15 en Indre et Loire,

- 13 logements ont été attribués dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO) :

- 7 en Loire Atlantique,
- 6 en Maine et Loire.

12 familles ont déménagé au titre du relogement économique.

Dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, 35 familles ont bénéficié d'une mesure d'accompagnement social liée au logement contre 28 en 2010.

6 conventions de bail glissant ont été signées avec des associations et 5 baux ont glissé.

Nous avons réalisé 59 saisines auprès des Commissions Départementales des Aides Personnalisées au Logement. 3 décisions de suspension APL ont été prises.

14 mainlevées ont été demandées suite à un apurement complet de la dette.

240 locataires ont été rencontrés et 160 plans d'apurement ont été mis en place.



Les impayés de loyers et la gestion contentieuse

Le montant des créances impayées a enregistré une profonde dégradation durant l'année 2011. La situation économique et sociale n'est pas étrangère à ce phénomène tout comme les conditions drastiques mises en place pour permettre le déblocage des aides en matière de maintien au logement (FSL).

En interne, le changement de logiciel informatique a modifié nos pratiques en matière de relance amiable dans un contexte économique et social compliqué.

Le pourcentage global d'impayés de loyers s'élève à 5,19 % contre 4,10 % l'an passé. Le total des impayés au 31 décembre 2011 se monte à 1 306 K€ contre 1 008 K€ l'an passé.

55 dossiers représentant une valeur de plus de 90 K€ ont été passés en créances irrécouvrables, contre 50 dossiers en 2010.

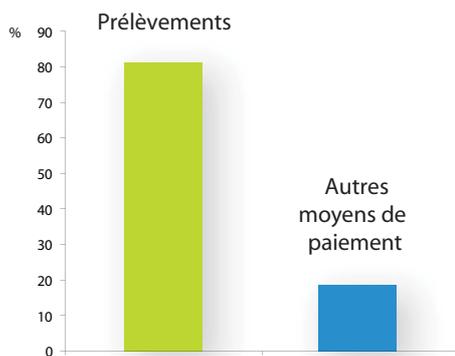


Notre politique de loyers et charges

Les loyers

Compte tenu d'une décision gouvernementale d'imposer un plafond d'augmentation égal à l'évolution de l'IRL, soit 1,1 % aux organismes de logements sociaux, la hausse moyenne des loyers pour 2011 décidée par le Conseil d'Administration a été de 1,07 % au 1^{er} janvier.

En matière de recouvrement des loyers, 82,82 % de nos locataires sont en prélèvement automatique.



Les charges

Les Charges locatives s'élèvent à 5 091 K€ contre 5 259 K€ en 2010. Le montant annuel moyen de charges locatives récupérées est de 15,20€ par an au m² de surface habitable (16,88 € en 2010).

Nous poursuivons notre politique d'amélioration de la performance énergétique de nos logements et les résultats sont concluants sur nos premiers chantiers L'Université à Angers et Les Roches à Nantes.

Nous avons mené la renégociation du contrat multiservices durant l'année et le nouveau prestataire ISERBA propose une meilleure qualité de services pour un coût moindre pour les locataires. La société répond à un cahier des charges plus complet notamment en matière de qualité, d'économies de charges et de développement durable.

Le Supplément de Loyer de Solidarité (S.L.S.)

Au 31 décembre 2011, 91 foyers contre 94 en 2010 ont des revenus imposables dépassant les plafonds de ressources applicables pour l'attribution du logement qu'ils occupent. Ils doivent s'acquitter d'un Supplément de Loyer de Solidarité pour un montant moyen mensuel de 91,04 €.

Evolution du niveau d'impact du loyer sur le pouvoir d'achat (euro / logement / mois)

	2009	2010	2011
Loyer brut moyen	336	348	335
Charges locatives	94	97	90
APL ou aides à la personne	118	119	119
Loyer moyen net (reste à charge)	123	132	126

La tranquillité des locataires

L'Aide Personnalisée au Logement

Le patrimoine de la société est conventionné à hauteur de 98,26 % à fin 2011.

4 776 logements familiaux sont gérés directement par LogiOuest et ouvrent droit à l'APL.

53,04 % des ménages bénéficient d'une aide au logement contre 53,32 % en 2010.

Le montant moyen de l'aide au logement versé par ménage est de 236 € (246 € en 2010).

Sur 2011, 106 plaintes ont été enregistrées pour troubles de jouissance contre 112 en 2010.



Le contrat Multi-Entretien Habitat

A fin 2011, près de 76 % des locataires adhèrent au contrat de prestations Multi-Entretien Habitat.

En juin, nous avons relancé une consultation et changé de prestataire. La société ISERBA est désormais titulaire de notre contrat qui a été complété notamment en matière de développement durable et de qualité du service.



Interview

Gardien, employé d'immeuble :

des métiers de proximité

"Notre rôle prioritaire est d'être le premier contact pour les locataires, aussi bien pour recueillir leurs demandes que pour assurer la bonne gestion des sites", souligne Mme Bonnamy, gardienne gérant 260 logements répartis sur 7 sites à Angers.

Ses premiers échanges avec le client, elle les réalise lors de l'état des lieux d'entrée, moment privilégié pour se présenter et faire connaissance. Elle assure ensuite le suivi des interventions techniques et aide les locataires, si nécessaire, lors d'éventuelles difficultés de paiement ou des conflits de voisinages...

Elle est soutenue au quotidien par son équipe, composée de deux employés d'immeubles.

"Il faut être proche des gens, développer un lien social à travers cette relation de proximité tout en sachant conserver un rapport professionnel" poursuit M. Coubard, employé d'immeubles. "Notre rôle est d'apporter une prestation de qualité pour notre clientèle. Il est important de veiller au bon état et à la propreté des sites pour augmenter la qualité de vie des locataires. Il faut être réactif à leurs demandes et à leurs réclamations".

"Il est primordial de développer une grande souplesse de fonctionnement et une complémentarité dans l'équipe, pour la répartition comme pour le ménage..." conclut Mme Bonnamy.



L'accession à la propriété

Logements en cours de commercialisation

Durant l'exercice 2011, 107 lots (logements, terrains, commerces et parkings) ont été proposés à la vente contre 126 en 2010. La Direction de l'Accession à la Propriété a enregistré **54 contrats** de réservation et signé **56 actes** de vente dans les programmes suivants.



RESIDENCE LES PEPINIÈRES
Avrillé (49)
13 appartements et 16 maisons



DOMAINE LES JARDINS
DES PLANTAGENETS
Le Mans (72)
4 maisons



RESIDENCE LES JARDINS
DES PLANTAGENETS
Le Mans (72)
19 appartements



RESIDENCE CASSIOPEE
La Chapelle Sur Erdre (44)
14 appartements



VILLA NOVA NATURA
Nantes (44)
20 appartements



DOMAINE SAINT MAURILLE
Les Ponts de Cé (49)
10 maisons

DOMAINE TOURNESOL
Cholet (49)
5 maisons



Vente HLM : 4 actes de vente ont été signés en 2011 contre 10 en 2010.



LES RONCIERES
Angers (49)
10 appartements



LE SQUARE SAINT JOSEPH
Saint Joseph de Porterie (44)
24 appartements



LE PETIT CHAUMINEAU
Angers (49)
29 appartements

Société de Garantie de l'Accession HLM (SGA)

L'encours réel de production déclaré à la SGA au 1^{er} janvier 2012 est de 1 549 K€ contre 2 149 K€ en 2010.

Création d'un guide de l'accédant à la propriété

Depuis 12 ans, la stratégie et les objectifs de LogiOuest sont de favoriser et d'accompagner le parcours résidentiel dans le logement neuf comme dans l'ancien et le bien vivre ensemble.

LogiOuest souhaite à travers ce livret aider les futurs acquéreurs pour cela, il est indispensable d'avoir des actions de communication et surtout d'informations.

Il permettra de faciliter les démarches administratives (statut...) liées à l'accession à la propriété.

Dans ce livret "Bien vivre son accession à la propriété", nous souhaitons mettre en avant, par exemple, les thèmes suivants :

Du statut de locataire à celui de propriétaire

- Législation
 - La taxe foncière sur la propriété
 - Démarches et déclarations administratives
- Syndic de copropriété
 - Qu'est ce que la copropriété ?
 - Comment fonctionne un syndic de copropriété ?
 - Quelles sont les charges de copropriété ?

Informier et sensibiliser les futurs acquéreurs sur les nouveaux comportements et gestes verts

- Maîtriser les dépenses de chauffage, d'électricité et d'eau afin de réaliser des économies d'énergies
- Favoriser le tri et le recyclage des déchets
- Respecter les règles du "Bien vivre ensemble"



4

Préserver l'environnement



Réduire les dépenses énergétiques

Ce véritable projet de re-conception d'un îlot urbain dans la ville de Joué-lès-Tours (37) sur le quartier de la Croix Porchette s'est déroulé en plusieurs grandes phases : diagnostic, intentions et projet qui vont vous être présenté ci-dessous.

1) Diagnostic

Le projet initial s'inspire de plusieurs constats des différents partenaires que sont LogiOuest, bailleur social sur ce territoire, et la Mairie de Joué-lès-Tours.

Ce travail commun a permis de mettre en évidence les points forts de la ville avec une situation attractive, des voies de communication et une forte centralité.

Joué-lès-Tours a aujourd'hui plus de 35 000 habitants et a su se doter d'un ensemble culturel et sportif de grande qualité. La ville dispose également d'un tissu économique dense et dynamique.

Par ailleurs la commune se situe aux portes sud de Tours, positionnement renforcé par l'arrivée du tramway en 2013.

UNE SITUATION ATTRACTIVE... DES VOIES DE COMMUNICATION AUX CENTRALITES

A10.
Av de Bordeaux (n10)
Bd de Chinon
Centre Commercial.

Zone d'activité de la gare
Complexe Omnisports
Faculté
Espaces verts



Le quartier de la Croix Porchette, avec notamment le site des alouettes, se situe à l'extrémité Nord-est de la commune de Joué-lès-Tours le long du boulevard de Chinon.

Quartier de la Croix Porchette



PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les Alouettes Joué-lès-Tours

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la Mairie d'améliorer et de renforcer la quantité et la qualité de l'offre locative sociale sur ce quartier de la ville, plutôt pavillonnaire.

Pour LogiOuest, il s'agit de recomposer l'espace urbain de cet îlot en intégrant une offre de logements plus qualitative (mixité, fonctionnalités).

2) Intentions

Plusieurs études allaient ainsi déboucher sur différents scénarios : bâtiments à conserver et à démolir, nombre de logements, shon et nombre de bâtiments globaux.

Cette opération immobilière prévoit un phasage permettant la construction d'un premier îlot.

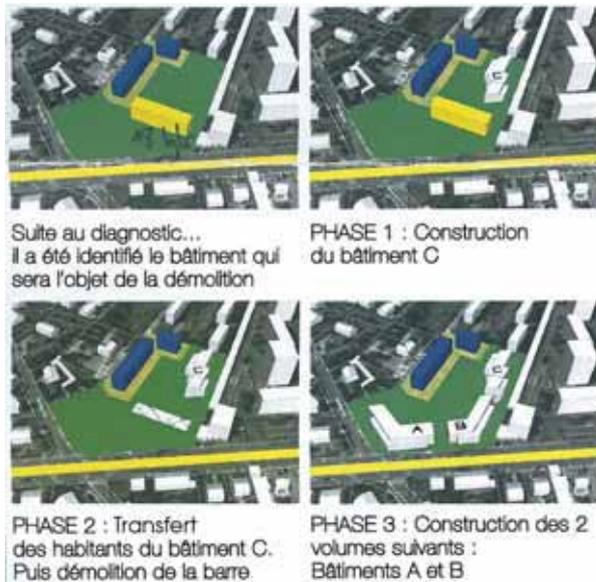


Cette opération est échelonnée sur 4 tranches :

- tranche 1 : construction de 36 logements locatifs sociaux selon la norme THPE EnR,
- tranche 2 : démolition de 18 logements avec relogement des occupants dans les logements neufs,
- tranche 3 : construction de 52 logements locatifs sociaux ainsi que de l'agence de gestion de LogiOuest pour l'Indre et Loire selon la norme BBC,
- tranche 4 : réhabilitation des 2 bâtiments anciens conservés ou démolition/reconstruction des 34 logements restants.

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les Alouettes Joué-lès-Tours



3) Projet :

Globalement, ce projet va amener des améliorations importantes dans les logements et dans les espaces communs.

CONFORT

- Une meilleure isolation thermique et une maîtrise du chauffage,
- Un traitement important de l'isolation acoustique,
- Une ventilation mécanique contrôlée optimisée,
- Des équipements plus économiques : mitigeurs, chasse d'eau économique, appareillage électrique performant,
- La présence de balcons et de terrasses,
- Une meilleure gestion des consommations avec une chaudière dédiée à la résidence et un comptage individuel de l'eau froide et de l'eau chaude.

ACCESSIBILITE

- Des ascenseurs desservant les étages et le parking souterrain,
- Des logements adaptés aux personnes âgées (label Habitat Senior Service) et à mobilité réduite.

ENVIRONNEMENT

- Un traitement paysager complet du cœur de l'îlot.
- La création de jardins potagers.

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Autre axe majeur pour LogiOuest sur ce projet : l'accompagnement de nos locataires de ce site en restructuration. Mise en place d'une politique de communication importante notamment entre LogiOuest et l'Association Amicale des Locataires. Ce partenariat a perduré tout au long du projet aboutissant à la signature d'une charte de relogement le 18/11/2010.

Une équipe spécifique a été mise en place pour le relogement des ménages ; la MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine sociale) a accompagné chaque locataire individuellement à chaque étape nécessaire afin que le changement de logement se passe dans les meilleures conditions possibles.



Interview

Bertrand Pancher



Co-rapporteur du Grenelle II, le Député Bertrand Pancher s'est fortement mobilisé ces derniers mois pour assurer la parution du décret d'application de l'article 225 de la loi Grenelle II relatif à l'obligation de transparence extra-financière, en s'élevant contre les lobbies qui cherchaient à l'enterrer.

Bertrand Pancher a accepté de répondre à nos trois questions, sur le reporting RSE et la démarche EURHO-Gr®.

1. Vous défendez ardemment l'obligation de publication de données extra-financières. Pourquoi est-ce selon vous si important que les entreprises communiquent ces informations ?

Pour trois grandes raisons. Premièrement, on observe une demande d'information croissante de la part des consommateurs, qui sont aujourd'hui de plus en plus vigilants sur les conditions de production, et de plus en plus méfiants face à ce qu'ils consomment. Il est nécessaire qu'ils puissent disposer d'informations claires et complètes pour les aider à orienter leurs décisions d'achat.

Deuxièmement, nous sommes en train de vivre une évolution de notre modèle de société. Il est clair aujourd'hui que notre système de production issu du XXème siècle a atteint ses limites : nous ne pouvons plus produire sans tenir compte des impacts sur l'environnement, sur les ressources naturelles, sur les conditions de travail, y compris des sous-traitants. Notre modèle de développement n'est plus tenable. Je ne suis pas un adepte de la décroissance : il est important de pouvoir répondre aux besoins de tous, et, pour cela, le développement économique est nécessaire. Mais si nous ne changeons pas de modèle, nous connaissons rapidement une dégradation majeure de nos modes de vie, et nous serons confrontés à des coûts sans commune mesure.

Enfin, ces normes sociales et environnementales ne sont pas seulement des contraintes ; elles représentent aussi, j'en suis convaincu, une opportunité pour les entreprises de se distinguer de leurs concurrents.

Par ces indicateurs et ces normes, il s'agit de transformer les volumes en valeurs et les quantités en qualité, et d'orienter les entreprises vers le développement de demain.

2. Quelle place donner au reporting et aux rapports dans les démarches de Responsabilité Sociétale des entreprises ?

Le grand intérêt du reporting et des indicateurs est de fournir un « langage commun » à toutes les entreprises, pour ceux qui souhaitent vérifier et comparer leurs efforts. Cela contribue également à orienter les sous-traitants vers de meilleures pratiques, afin de répondre aux nouvelles exigences de leurs donneurs d'ordre.

Les évolutions réalisées progressivement en matière de droit du travail, d'environnement, n'auraient jamais eu lieu si on n'avait pas imposé une régulation des modes de production.

3. Le Jury des Trophées de l'Ordre des Experts Comptables, dont vous étiez cette année le Président, a décerné son prix spécial à un rapport RSE élaboré selon les lignes directrices et le référentiel EURHO-GR®. Quel est l'apport, selon vous, d'un tel référentiel de reporting sectoriel ?

Cette démarche est extrêmement pertinente : chaque secteur d'activité est différent, et les référentiels ne peuvent donc pas être identiques.

Il est donc particulièrement intelligent que les secteurs d'activité se mobilisent, de façon pro-active, pour identifier les indicateurs pertinents dans leur domaine d'activité. Ce référentiel EURHO-GR® est à ce titre très intéressant, en proposant des indicateurs propres au logement social. L'Etat pourrait d'ailleurs s'inspirer de démarches comme celles-ci dans le cadre de ses réflexions sur la définition d'indicateurs sociaux et environnementaux.

Sensibilisation de nos locataires

aux enjeux environnementaux

Association Mediaterra et appartement éco-pédagogique

En partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire et l'association Alisée, LogiOuest a expérimenté courant septembre 2011 un appartement témoin destiné à sensibiliser les visiteurs aux gestes économes.

“Proposer à nos locataires, et plus largement à tous les riverains, un espace de mise en situation très visuel autour des éco-gestes nous paraissait un moyen ludique et accessible pour attirer leur attention. Cette initiative s'inscrivait dans la démarche globale et engagée de notre groupe pour diminuer les dépenses énergétiques des logements”, souligne Bertrand Dubois, Directeur Général de LogiOuest.

Un type 3 d'environ 70 m² situé dans le quartier Verneau à Angers a donc été équipé et meublé simplement pour aider le visiteur à s'identifier facilement. Dans le salon, un téléviseur permettait de visionner des films de sensibilisation en complément des affiches présentes sur les murs des différentes pièces. Dans la salle de bain, une baignoire graduée permettait de quantifier les litres d'eau consommés en fonction des habitudes de chacun et ainsi, de se rendre compte des économies financières pouvant être réalisées...



Ce premier outil pédagogique en Maine et Loire a totalisé près de 220 visites. Fort de ce succès, LogiOuest a décidé de poursuivre l'expérimentation au sein du quartier de la Chesnaie aux Ponts-de-Cé.

En complément, LogiOuest s'est associé au projet “Mediaterra” de l'association Unis-Cité, jeunes en Service Civique. Leur mission : Agir ensemble, volontaires et locataires, en faveur de l'environnement tout en développant le lien social entre habitants, les collectivités locales et les associations.

Une équipe de huit jeunes volontaires, a ainsi accompagné les familles qui le souhaitaient dans la mise en place d'éco-gestes liés à quatre domaines majeurs du défi environnemental : la gestion de l'eau, de l'énergie, la réduction et le tri des déchets et la consommation responsable.

Bilan du premier projet Mediaterra sur les quartiers Verneau et Monplaisir

Information :

652 personnes informées,
532 personnes sensibilisées

Accompagnement individuel :

19 foyers accompagnés

Actions collectives :

16 actions, 144 personnes ont participé

Sensibilisation des écoles :

37 élèves sensibilisés

Sortie pédagogique :

1 sortie avec 8 personnes

Action d'animations du quartier :

1 action, 30 personnes participantes

Amélioration du cadre de vie et du confort

de nos locataires

Résidentialisation Les Terrasses d'Ile de France

3, rue d'Artois et 5 rue de l'Ile de France

(84 logements) ANGERS

La résidentialisation de cet ensemble immobilier original composé de logements intermédiaires a été programmée pour améliorer les espaces verts. L'objectif était de repenser les abords et notamment le cœur d'îlot par la création de parterres et de massifs, la plantation d'arbustes et de plantes grimpantes. Nous avons également souhaité créer une unité en uniformisant la privatisation des terrasses individuelles des logements situés en rez de chaussée.

Les gros travaux de préparation : terrassements, clôtures privatives, dessouchages d'arbres, élagages... ont été réalisés par une entreprise d'aménagements extérieurs. LogiOuest a proposé à son service Espaces Verts et Nature, composée de 3 personnes, de laisser libre cours à son inspiration pour tous les aménagements paysagés : créations de barrières type Ranchs, compositions de rondins originales, plantations...

Le résultat est une belle réussite et nous attendons les beaux jours avec impatience pour voir la nature se développer et donner sa pleine mesure à ce bel aménagement.



Montant des travaux TTC en €	Subvention Région	Total des travaux TTC
49 260 (prestataire extérieur)	22 145	71 235
21 975 (service Espaces Verts)		





Assumer

sa responsabilité économique

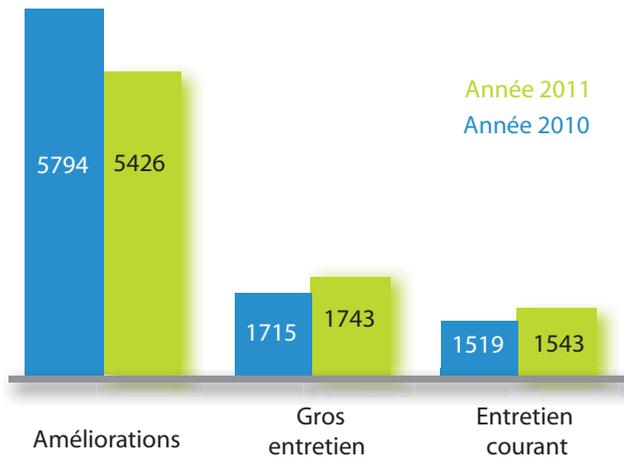
Gestion responsable du patrimoine

Travaux engagés en 2011

Sur l'année 2011, le service Maintenance a comptabilisé 8 711 K€ de dépenses (améliorations, gros entretien et entretien courant) contre 9 028 K€ l'an passé.

Ces dépenses s'inscrivent dans l'effort global de la société à maintenir et à améliorer la qualité de son patrimoine.

Les dépenses engagées pour faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite se sont élevées à 295 K€.



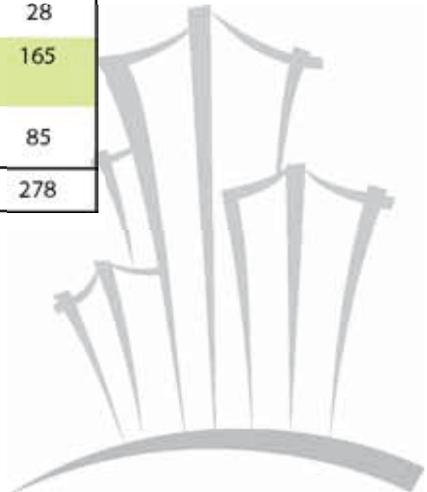
Travaux d'améliorations

Des adaptations pour les personnes âgées et l'handicap

Quelques chiffres de travaux d'améliorations

Logements adaptés	2009	2010	2011
pour personnes avec un handicap (fauteuil roulant)	23	26	28
pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite (exemple : aménagement salle de bain)	116	142	165
Logements Habitat Senior Services®	24	40	85
Total	163	208	278

70 logements ont été adaptés en 2011. Ils représentent 5,5 % du parc global





Avant



Après

Réhabilitation Les Roches à Nantes 194 logements

Construite en 1977 - Modèle architectural ILT Proche Centre NANTES et très attractive

1994 Réhabilitation PALULOS

Nouvelle réhabilitation présentée aux locataires en 2007.

DPE avant travaux D

nouvelle chaufferie à condensation

2010-2011

Réhabilitation énergétique : 5 421 000 €
soit 27 940 €/lgt dont 18 530 €/lgt de travaux énergétiques

=> DPE après travaux B

(gain énergétique de 93 kWhEp/m².an)

Notre impact sur le tissu économique

Contrat multi entretien habitat

En 2011 le terme du contrat multi entretien habitat est arrivé. Cela a été pour LogiOuest l'occasion de procéder à une mise à jour importante du contrat tout en conservant l'impératif de maîtrise des coûts pour nos locataires.

Le contrat concerne la prestation d'entretien systématique d'une visite annuelle, préventive et curative des logements et des parties communes relatif à la VMC / robinetterie / multi entretien ainsi que la remise en état d'accueil des logements ayant souscrit en individuel.

Les principales prestations de services sont décomposées ainsi :

- Délai d'intervention maximal : 48 heures et 1h 30 si urgence
- Entretien préventif et curatif : plomberie, électricité, serrurerie, menuiserie, fermetures, robinetterie, revêtements de sol, maçonnerie
- Visite lors de l'état des lieux de sortie obligatoire
- Visite préventive annuelle

De nouveaux axes ont été intégrés dans le marché pour garder une cohérence par rapport aux derniers développements réalisés à LogiOuest :

- Développement Durable :
 - Mise en place d'une campagne de sensibilisation des locataires sur les économies d'énergies et d'eau,
 - Lors du remplacement de robinetterie mise en place d'un modèle avec cartouche à économie d'eau, et trois positions d'ouverture,

- Lors des remplacements de chasse d'eau, mise en place du dispositif double débit,
- Lors des visites préventives, pose systématique de limiteurs de débits sur les robinetteries,
- Lors de remplacement, mise en place d'ampoules basse consommation.

- Habitat Senior Services, des prestations spécifiques :
 - Un tarif horaire H.S.S.[®] et un prix de déplacement H.S.S.[®] spécifiques (15€ par déplacement puis 12€ la demi-heure),
 - La définition des prestations dit "petits services" : remplacement de consommables (ampoules, piles de télécommandes, flexible de gaz...),
 - La définition des prestations dit "petits bricolages" : (décrocher ou accrocher des rideaux, poser une étagère, percer, reboucher un trou...),
 - Information et communication :
- Amélioration de la traçabilité et du suivi en temps réel (site extranet),
- Production d'états de synthèse et reporting (par logement si besoin),
- Lancement possible de campagne d'information et de sensibilisation

Au terme de l'appel d'offres, le marché a été attribué à la société ISERBA. Le contrat mis à jour est déployé sur notre parc de logements avec un coût en baisse de quasiment 20 % par rapport à l'ancien contrat. Avec un prix mensuel de 8,11 € pour la part locative.

A ce jour, 76 % de nos locataires ont souscrit ce contrat.



Améliorer

la gouvernance

Les relations avec les parties prenantes

Les relations et la concertation avec les locataires

Le renforcement de la position et du rôle du gestionnaire ou du gardien dans la résolution des demandes d'intervention est réaffirmé : il est conforté par notre clientèle comme le premier interlocuteur de proximité.

– Le Centre de Contact Client : Polylogis Service Clients, en place depuis le premier trimestre 2010, prend peu à peu le relais de nos agences pour la gestion des demandes de renseignements, d'interventions ou de réclamations.



– Le service d'astreinte "Urgences soirs et week-ends" assure la continuité du service en dehors des heures d'ouverture.



– Développement du label Habitat Senior Services visant à proposer des logements adaptés au vieillissement, à la mobilité réduite avec des services à la personne (passage d'une convention avec l'association Anjou Domicile pour le déploiement du service en Maine et Loire en 2010).



Le temps passé sur les problèmes de comportement par notre personnel en agences ou sur le terrain ne cesse de croître. Les rencontres avec les victimes, les médiations avec les auteurs de troubles et les rencontres avec les élus ou les services des mairies prennent une part conséquente dans l'emploi du temps de nos équipes de proximité.

Interview

Valérie Gervais



Valérie Gervais est Secrétaire Générale de l'AFOC (Association Force Ouvrière Consommateurs) et Présidente de ConsoFrance. Elle nous donne son point de vue sur les démarches de RSE dans le logement social et l'apport des rapports RSE.

1. Quels peuvent être, selon vous, les apports d'une démarche de RSE dans la relation entre bailleur et locataires ?

De manière générale, la RSE constitue une grille d'analyse qui objective le dialogue entre le bailleur et les parties prenantes autour de thèmes d'intérêt commun. Pour les locataires, il s'agit notamment de la qualité des services rendus au regard des coûts : loyers et charges, qui pèsent aujourd'hui lourdement dans le budget des ménages. La concertation avec les associations de locataires est un facteur clé de succès de la démarche : elle doit permettre en effet de définir et de suivre des indicateurs pertinents par rapport aux sujets de préoccupation partagés. Bien entendu, la RSE n'a pas réponse à tout : c'est un outil qu'il faut apprendre à maîtriser car il ne vaut que si le dialogue et la volonté d'aboutir sont bien réels.

2. Vous mentionnez le suivi d'indicateurs pertinents... A ce titre, que peuvent apporter un rapport RSE annuel, et un référentiel d'indicateurs comme EURHO-GR® ?

L'intérêt d'un rapport annuel RSE est tout à la fois de pouvoir mesurer les évolutions des indicateurs et d'en faire une analyse qualitative de façon à adapter les actions à venir au mieux. Le fait de disposer d'un référentiel d'indicateurs spécifique au logement social comme EURHO-GR permet d'établir des comparaisons entre organismes ou entre les différentes entités (filiales, voire groupes de résidences) d'un organisme. Il présente aussi l'avantage de constituer un outil harmonisé que les différents acteurs, au sein des organismes ou parties prenantes de la démarche, peuvent s'approprier au fil du temps.

Propos recueillis par Charlotte Limousin

APASLOG : un projet pour le groupe Polylogis

Exposé des motifs

Les trois grands modes de participation des salariés à la bonne marche de l'entreprise reposent sur :

- la participation à la prise de décision stratégique ;
- l'information et la consultation des salariés ;
- la participation aux résultats.

Dans la perspective de l'amélioration de la performance économique de l'entreprise, de la cohésion du groupe et du climat social, une plus large association des salariés, sous certaines formes définies présenterait des avantages appréciables.

Promouvoir la complémentarité entre ces trois formes de participation passe par :

1) la participation à l'exercice de la responsabilité exercée par les Conseils d'administration, autour des principes d'évaluation, de professionnalisation (formation et accès à l'information) et de diversité des profils des administrateurs ;

2) le développement des dispositifs de participation aux résultats et d'actionnariat salarié (attribution d'actions gratuites, renforcement ou ciblage des incitations fiscales en faveur de l'épargne longue et/ou des PME, distinction entre les critères de l'intéressement et de la participation) lorsque cela est possible ;

3) l'information des entreprises et des salariés (code de bonnes pratiques, séminaires de formation, renforcement de la crédibilité des institutions représentatives du personnel).

Apaslog / Polylogis et l'Avenir

Si les dispositifs de participation aux résultats ne sont pas applicables aux sociétés du Groupe Polylogis, la présence aux grandes instances - que sont le Comité Stratégique de Polylogis SAS, le Conseil de Surveillance de LogiRep, les Conseils d'administration des autres sociétés du groupe Polylogis - d'un administrateur représentant les salariés destiné à promouvoir auprès de ceux-ci l'esprit d'appartenance à un groupe intervenant dans l'immobilier social nous semble particulièrement souhaitable et utile au développement, des salariés et à leur réussite.



Développer les ressources humaines

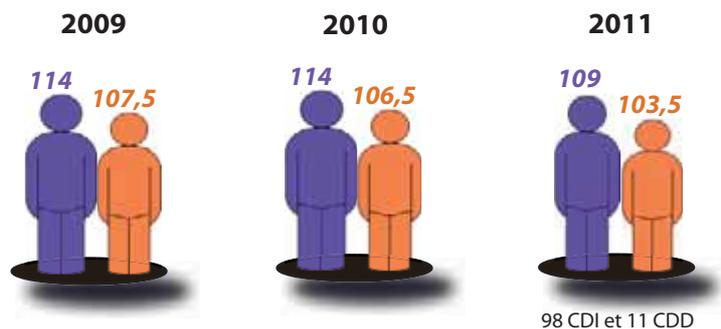
Les ressources humaines

Effectif

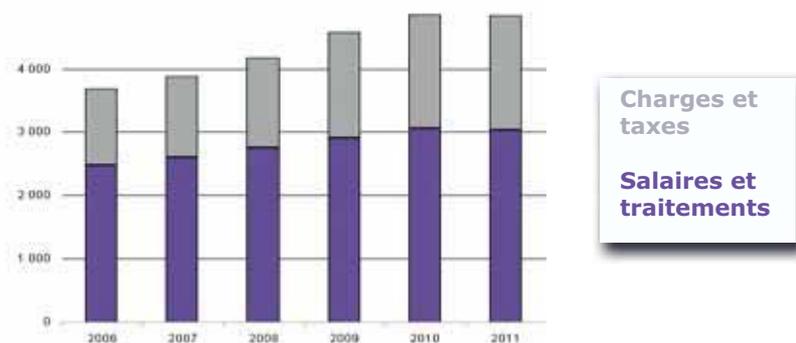
Au 31 décembre 2011, la répartition de l'effectif suivant la catégorie est :

- 53% pour le personnel administratif,
- 42% pour le personnel d'immeuble,
- 5% pour le personnel de maintenance.

Effectif
Equivalent
temps plein



Masse salariale (en K€)



Formation professionnelle/ Encadrement de stagiaires

78 salariés de la société ont bénéficié de 1 372 heures de formation. L'effort en matière de formation s'élève à 3,88 % de la masse salariale.

Au cours de l'année, LogiOuest a reçu 21 stagiaires de tous niveaux. Depuis 10 ans, près de 248 jeunes ont ainsi pu découvrir le monde du travail, du collègue en passant par le CAP jusqu'au MASTER II.

Formation au bien être dans le travail

Chaque année, deux sessions de formation de "Gestes et postures" sont organisées à Angers et Nantes. Une quinzaine de salariés, employés d'immeubles, gardiens et ouvriers, y participent. Le nombre d'accidents du travail avec arrêt a ainsi fortement diminué en 2011.

Cette même année ont également eu lieu des formations de gestion des situations conflictuelles.



Actualités Ressources Humaines en 2011

Depuis l'arrivée du nouveau Directeur des Ressources Humaines du groupe Didier Poussou, les membres de l'équipe RH Groupe se réunissent une fois par mois au siège du groupe ou en Visioconférence.

Une véritable synergie se crée alors au sein du groupe et les acteurs peuvent échanger sur les bonnes pratiques de chacun.

Nouveaux accords groupes

Accord Prévention de pénibilité

Fin novembre, un accord de prévention de pénibilité a été signé pour notre Groupe Polylogis par Daniel Biard, Christian Giuganti ainsi que tous les dirigeants du Groupe et les délégués syndicaux de LogiOuest, TMH et LogiRep.

Cette convention définit une politique de prévention et sa déclinaison opérationnelle. Un diagnostic de site sera réalisé au bénéfice des équipes de terrain dont l'activité comporte des tâches manuelles.

Notre démarche s'inscrit dans le prolongement de l'accord de branche des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) sur le même objet, qui ne concerne que les entreprises et groupes de moins de 300 salariés.

L'accord Groupe Polylogis constitue un des tous premiers accords conclus dans le secteur HLM.

Accord Egalité Hommes/Femmes

Courant décembre à Angers (49), un deuxième accord a été signé pour notre Groupe, par les mêmes acteurs dirigeants et délégués syndicaux.

Il concerne cette fois l'égalité professionnelle hommes/femmes. Il marque la volonté de nos dirigeants et de la Direction des Ressources Humaines de poursuivre et d'amplifier les actions déjà conduites en la matière.



Les signataires de l'accord à LogiOuest.

Un Comité d'Entreprise dynamique favorisant le lien social.

L'équipe du Comité d'Entreprise (CE) organise une fois par trimestre des sorties : bowling, lasergame, karting, initiation au golf, soirée dansante sur Angers et sur Nantes. C'est l'occasion pour les équipes de se retrouver avec leurs conjoints durant quelques heures dans une ambiance conviviale. Tous les salariés se rencontrent ainsi, quel que soit le niveau hiérarchique. Au mois de juin dernier, un pique-nique a été organisé réunissant les collaborateurs ainsi que leur famille. Au programme : pétanque, badminton, volley et football.





Chiffres clés

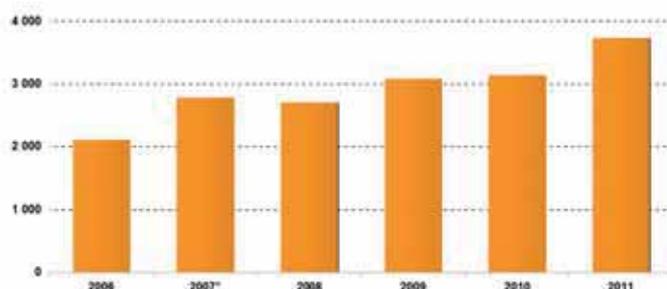
2011

Résultat financier

Le bilan et le compte de résultat 2011 ont été établis selon les dispositions de l'instruction comptable en vigueur. Le résultat de l'exercice fait apparaître un bénéfice **avant IS** de 3 730 K€ qui se décline de la manière suivante :

- Résultat de la gestion locative 3 161 K€
- Résultat de l'accession sociale à la propriété 297 K€
- Résultat de la vente HLM 272 K€

Evolution du résultat de LogiOuest



2007 = hors plus value exceptionnelle patrimoniale de 1 637 K€

Données principales (en K€)

	2009	2010	2011
Chiffre d'affaires (hors récupération charges locatives)	24 645	21 512	26 468
• Dont loyers	19 419	19 725	20 327
• Dont accession à la propriété	4 696	1 220	5 639
• Dont prestations de services	530	567	501
Résultat net	3 082	3 143	3 730
Autofinancement net	1 462	1 642	1 054
Dettes : annuité locative (amortissement et intérêts)	9 137	9 019	10 568
Dettes : ratio d'endettement locatif ①	47,1 %	45,7 %	52 %
Dettes : Ecart AT / AF ②	976	2 496	849
Coût de fonctionnement par logement (en euros) ③	905	952	908
Coût de la vacance	3,6 %	4,4 %	6,9 %
Coût des impayés	4,0 %	4,1 %	5,2 %
Couverture des immobilisations par fonds propres ④	0,32 %	0,33 %	0,31 %
Fonds de roulement	13 622	18 085	22 894
Fonds de roulement (en mois)	5,1	1,8	2,1
Trésorerie	16 610	17 371	21 646
Ratio de trésorerie ⑤	2,6 %	1,6 %	1,9 %

① annuité / loyers

② AT : amortissement technique AF : amortissement financier

③ dépenses de fonctionnement / logement

④ capitaux propres / actif net immobilisé

⑤ trésorerie / dette court terme

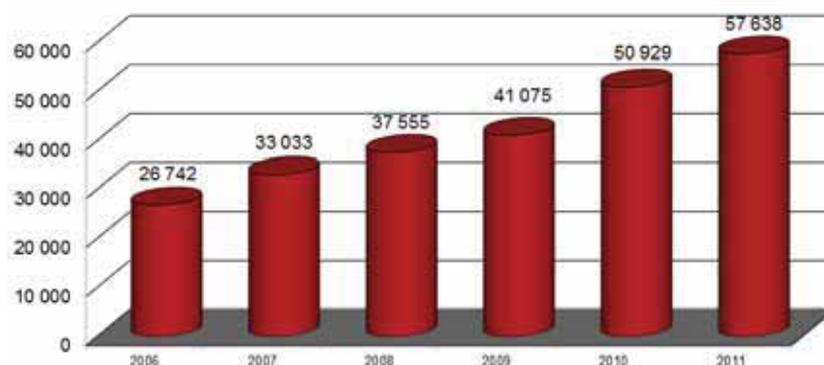
Bilan actif

	2010		2011	
	Net	Brut	Amortis.	Net
Immobilisations	163 727	280 550	83 535	197 015
Immobilisations incorporelles	2 314	3 650	1 316	2 334
Immobilisations corporelles	132 672	242 470	82 219	160 251
Immobilisations financières	584	561	0	561
Immobilisations en cours	28 157	33 870	0	33 870
Produits d'exploitation	37 961	43 569	1 080	42 489
Stocks et en cours	6 417	7 363	312	7 061
Créances d'exploitation	13 969	14 401	768	13 633
Créances diverses	204	147	0	147
Valeurs mobilières de placement	7 312	10 812	0	10 812
Disponibilités	10 059 10 836	0	10 836	
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif	201 689	324 119	84 616	239 503

Bilan passif

	2010	2011
Capitaux propres	50 928	57 638
Capital	1 850	1 850
Réserves	27 087	30 189
Résultat de l'exercice	3 143	3 730
Subventions d'investissement	18 848	21 869
Provisions réglementées	3 098	2 364
Amortissements dérogatoires	0	0
Provisions pour risques	410	60
Provisions pour charges	2 688	2 304
Dettes	147 663	179 501
Dettes financières	136 951	167 981
Dettes d'exploitation	10 699	11 506
Produits constatés d'avance	13	14
Total Actif	201 689	239 503

Evolution des capitaux propres





Résultat d'exploitation

	2010	2011	variation	%
Charges d'exploitation	23 171	27 755	4 584	20%
Consommation en provenance des tiers	10 351	13 785	3 435	33%
Impôts, taxes et versements assimilés	2 865	3 217	352	12%
Charges de personnel	4 471	4 453	-19	0%
Dotations aux amortissements et provisions	5 199	5 949	751	14%
Autres charges	285	351	66	23%
Produits d'exploitation	29 072	33 965	4 893	17%
Produits des activités	26 876	31 664	4 788	18%
Production stockée et immobilisée	1 118	671	-447	-40%
Reprises sur amort. et provisions	904 1 561	658	73%	
Autres produits et transferts de charges	174	69	-105	-60%
Résultat d'exploitation	5 901	6 210	309	5%

Résultat financier

Charges financières	3 486	4 114	628	18%
Produits financiers	342	551	209	61%
Résultat financier	-3 144	-3 563	-419	13%

Résultat exceptionnel

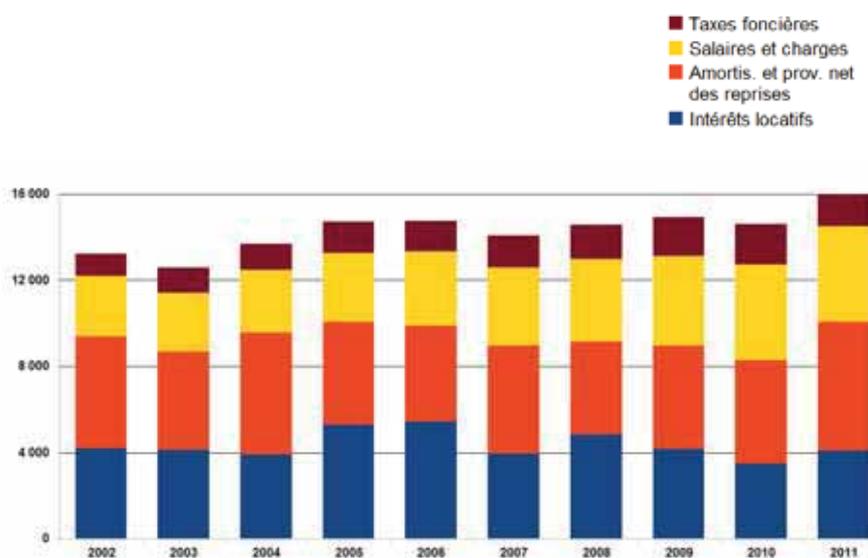
Charges exceptionnelles	1 269	514	-754	-59%
Produits exceptionnels	1 654	1 597	-57	-3%
Résultat exceptionnel	386	1 082	697	181%

Résultat net avant I.S	3 143	3 730	587	19%
-------------------------------	--------------	--------------	------------	------------

Impôt sur les sociétés	0	0	0	0%
------------------------	---	---	---	----

RESULTAT NET DE L'EXERCICE				
-----------------------------------	--	--	--	--

Principaux postes du compte de résultat (en k€)



Affectation du résultat

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes versés au cours des 3 dernières années sont les suivants :

Exercice	Année de versement	Dividende par action	Montant personnes physiques	Montant personnes morales
2008	2009	0,72 €	146,16 €	66 222 €
2009	2010	0,28 €	62,16 €	32 310 €
2010	2011	0,36 €	79,92 €	41 542 €

LogiOuest propose de verser un dividende de 0,44 € par action ouvrant droit, au profit des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu à l'abattement de 40%.

Le dividende a été calculé conformément à la législation en vigueur, sur la base du taux du livret A au 31/12/2011 majoré de 0,50% (soit 2,75 %) sur la totalité de capital libéré.

Le résultat de l'exercice au 31/12/2011 de 3 730 083,10 € serait affecté de la façon suivante :

Réserve légale	0 €
Réserve statutaires ou contractuelles	3 406 300 €
Réserve plus-values nette sur cessions immobilières	272 910 €
Dividende à payer	50 872 €
TOTAL	3 730 083 €

Les capitaux propres, à fin 2011, se répartissent de la manière suivante :

	Avant répartition	Après répartition
Capital	1 849 872	1 849 872
Réserve légale	184 987	184 987
Réserves statutaires/contractuelles	21 017 133	24 423 434
Autres réserves	8 986 619	9 259 529
Résultat de l'exercice	3 730 083	0
Subventions	21 869 461	21 869 461
TOTAL	57 638 155	57 587 283
Dividendes à payer		50 872



Tableau de synthèse EURHO-GR®

La démarche EURHO-GR®

E Dès 2007, les membres de l'association DELPHIS* se sont engagés dans une réflexion sur leur responsabilité sociale, en y associant leurs parties prenantes :

Collectivités territoriales, actionnaires, financeurs, entreprises du bâtiment, associations locales, représentants des locataires et des personnels...

De cette réflexion est né le référentiel EURHO-GR® (EUROpean HOusing – Global Reporting), inspiré du Global Reporting Initiative (GRI), la référence mondiale du reporting RSE. EURHO-GR® vise à rendre compte de

la performance sociale, économique et environnementale des organismes, dans un souci de transparence indissociable de leur responsabilité sociale. Les indicateurs, définis avec les parties prenantes, s'articulent autour de cinq thématiques :

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

Une démarche européenne

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.

Le réseau EURHONET, regroupe 24 organismes partageant une vision commune de leur métier : le logement social ou public. Créée en 2008, cette plateforme européenne promeut le partage d'expériences et d'innovation, dans une recherche permanente d'excellence et de créativité.

Pour en savoir plus : www.eurhonet.eu.

* 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.



Promouvoir l'équilibre social des territoires

SOC		2009	2010	2011	
SOC 1 Réponse adaptée à la demande de logement sur le territoire					
SOC 1.1	Surface moyenne par type de logement	T1	29,97 m ²	0 m ²	31,38 m ²
		T2	44,12 m ²	0 m ²	46,50 m ²
		T3	69,18 m ²	64,92 m ²	65,63 m ²
		T4	86,09 m ²	81,33 m ²	79,94 m ²
		T5	106,54 m ²	94,75 m ²	94,96 m ²
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements				
		"Très social" (PLAI)	33,33 %	23,08 %	15,22 %
		"Social" (PLUS, PLUS CD)	20,83 %	73,07 %	79,71 %
	"Intermédiaire" (PLS, PLI)	45,84 %	3,85 %	5,07 %	
SOC 1.3	Croissance de l'offre locative				
		Patrimoine	0,69 %	0,29 %	5,89 %
		dont Logements locatifs	0,69 %	0,29 %	5,44 %
		Foyers	0 %	0 %	0,45 %
SOC 1.4	Logements en accession sociale				
		Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,25 %	0,21 %	0,08 %
		Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	43,84 %	24,24 %	15 %
		Logements neufs en accession sociale par une filiale	na	na	na
SOC 1.5	Part des nouveaux ménages accédant couverts par un garantie de rachat et de relogement		100 %	100 %	100 %
SOC 2 Loyers et charges					
SOC 2.1	Répartition des niveaux des loyers des nouveaux logements		Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen
		"Très social" ((PLAI, PLA-TS...))	-	4,96 €/m ²	4,95 €/m ²
		"Social" (PLUS, PLA...)	-	5,22 €/m ²	5,59 €/m ²
		"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	-	6,75 €/m ²	6,36 €/m ²
SOC 2.2	Evolution du montant des charges récupérables		- 0,99 €/m ²	+ 0,17 €/m ²	- 1,68 €/m ²
SOC 2.3	Evolution du montant des loyers ¹		+ 2,80 %	+ 1,50 %	+ 1,07 %
SOC 2.5	Taux d'effort des ménages entrants ²		20,86 %	20,59 %	19,71 %
SOC 3 Mixité sociale					
SOC 3.1	Taux de mutation interne dans les attributions de l'année		7,23 %	6,15 %	11,64 %
	Taux de mutations internes dues aux démolitions et réhabilitations importantes		-	-	-
SOC 3.2	Profil socioéconomique des nouveaux locataires :				
		- de 25 ans	24,13 %	21,12 %	22,60 %
		25-39 ans	55,06 %	58,18 %	42,43 %
		40-59 ans	13,73 %	15,38 %	27,40 %
		60-74 ans	4,62 %	2,38 %	6,01 %
		75 ans et plus	2,46 %	2,94 %	1,56 %
		Ressources des ménages < 60 % du plafond de ressources	81,65 %	80,14 %	77,70 %
		comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	17,05 %	17,20 %	20,04 %
		> 100 % du plafond de ressources	1,30 %	2,66 %	2,26 %
		Composition des ménages			
		Personne seule	36,14 %	36,92 %	34,50 %
	Famille monoparentale	26,73 %	31,19 %	32,00 %	
	Couple sans enfant	13,87 %	10,91 %	8,59 %	
	Couple avec enfant(s)	20,66 %	19,86 %	24,85 %	
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	2,60 %	1,12 %	0 %	
SOC 3.3	Part des locataires entrants bénéficiant d'aides sociales au logement		50,00 %	55,00 %	49,03 %
SOC 3.6	Politique d'attribution transparente des logements	Bilan public des CAL	OUI	OUI	OUI



Promouvoir l'équilibre social des territoires

SOC		2009	2010	2011
SOC 4	Actions de cohésion sociale			
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale Insertion / intégration par le logement	OUI	OUI	OUI
	Insertion par l'emploi, la formation	NON	NON	NON
	Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers	OUI	OUI	OUI
SOC 5	Accompagnement social			
SOC 5.1	Dépenses consacrées à l'accompagnement social (par logement)	14,28 €/log	-	
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées			
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant	-	30 % du CA	
SOC 7				
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires	OUI	OUI	OUI
	% de locataires satisfaits en matière de tranquillité	-	-	-
SOC 7.2	Actions de sensibilisation des locataires à la qualité de l'air intérieur	NON	NON	OUI
SOC 8	Politique de la ville			
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (constructions, démolitions, réhabilitations...)			
SOC 9	Protection des données et de la vie privée			
SOC 9.1	Procédures de protection des données formalisées et contrôlées	OUI	OUI	OUI

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

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

Préserver l'environnement

ENV		2009	2010	2011	
ENV 1	Politique environnementale				
ENV 1.1	Politique environnementale de l'organisme	NON	NON	NON	
ENV 1.2	Part de logements neufs et réhabilités répondant à un standard environnemental au-delà des exigences réglementaires	64,43 %	-	47 %	
ENV 1.3	Inclusion de critères de traçabilité environnementale dans les appels d'offres destinés aux fournisseurs et mise en place d'un suivi	NON	NON	NON	
ENV 2	Lutte contre le changement climatique				
ENV 2.1	Classement énergétique du patrimoine Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre	A bâti très performant	0,00 %	-	1,84 %
		B 51-90 kWh/m ² /an	0,00 %	-	1,70 %
		C 91-150 kWh/m ² /an	31,08 %	-	25,49 %
		D 151-230kWh/m ² /an	43,89 %	-	50,08 %
		E 231-330 kWh/m ² /an	18,51 %	-	15,80 %
		F 331-450 kWh/m ² /an	6,37 %	-	4,96 %
		G bâti énergivore	0,14 %	-	0,13 %
		< 6 kg CO ₂ /m ² /an	0,00 %	-	1,32 %
		6-10 kg CO ₂ /m ² /an	0,19 %	-	0,66 %
		11-20 kg CO ₂ /m ² /an	9,71 %	-	10,33 %
		21-35 kg CO ₂ /m ² /an	36,93 %	-	35,66 %
		36-55 kg CO ₂ /m ² /an	41,41 %	-	44,17 %
		56-80 kg CO ₂ /m ² /an	11,70 %	-	7,77 %
		> 80kg CO ₂ /m ² /an	0,07 %	-	0,09 %

Préserver l'environnement

ENV				2009	2010	2011	
ENV 2	Lutte contre le changement climatique						
ENV 2.1	Patrimoine	Consommations d'énergie	Moyenne	226 kW/m ² /an	-	188 kW/m ² /an	
			Médiane	201 kW/m ² /an	-	173 kW/m ² /an	
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	33 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-	35 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	
			Médiane	31 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-	21 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	
		Logements récents	Consommations d'énergie	Moyenne	201 kW/m ² /an	-	118 kW/m ² /an
				Médiane	169 kW/m ² /an	-	169 kW/m ² /an
	Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	24 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-	16 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an		
		Médiane	26 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an	-	12 kg d'éq. CO ₂ /m ² /an		
	Sites fonctionnels	Consommations d'énergie	Moyenne	-	-	-	
			Médiane	-	-	-	
	Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-		
		Médiane	-	-	-		
ENV 2.2b	Part des logements alimentés en énergies renouvelables (tout ou partie)			0,09 %	0,09 %	2,11 %	
ENV 2.3	CO ₂ produit par les véhicules de la société			42,30 tonnes	40,19 tonnes	-	
ENV 2.4	Mode de transports utilisé par les salariés pour effectuer le trajet quotidien domicile-travail	Voiture individuelle	90 %	-	-		
		Covoiturage	2 %	-	-		
		Vélo	10 %	-	-		
		Transport en commun	4 %	-	-		
		A pied	4 %	-	-		
		Autre	0 %	-	-		
	Distance quotidienne parcourue en moyenne par salarié	Voiture individuelle	38,9 km/jour	-	-		
		Covoiturage	70 km/jour	-	-		
		Vélo	18,3 km/jour	-	-		
		Transport en commun	14,5 km/jour	-	-		
	A pied	2 km/jour	-	-			
	Autre	0 km/jour	-	-			
ENV 3	Gestion de l'eau						
ENV 3.1	Consommations d'eau sur le patrimoine			0,91 m ³ /m ²	0,91 m ³ /m ²	0,94 m ³ /m ²	
ENV 3.2	Part de logements disposant :	d'équipements hydro-économiques	0 %	0 %	8,38 %		
		d'un système de récupération d'eaux pluviales	0 %	14 %	0 %		
	Total des économies théoriques réalisées par l'installation d'équipements hydro-économiques et récupération d'eaux pluviales		0 m ³	24 000 m ³	31 200 m ³		
ENV 4	Urbanisme et paysage						
ENV 4.1	Dépenses consacrées à l'amélioration des espaces verts (par logement)			11,89 €	12,88 €	7,70 €	
ENV 5	Actions de sensibilisation						
ENV 5.1	Réalisation d'actions de sensibilisation et de formation à l'environnement à destination des :	Locataires	OUI	OUI	OUI		
		Salariés	OUI	OUI	OUI		
		Prestataires	NON	NON	NON		
ENV 6	Déchets						
ENV 6.1	Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets			-	-	-	



St-Sylvain d'Anjou - La Haie Joulain



Assurer sa responsabilité économique

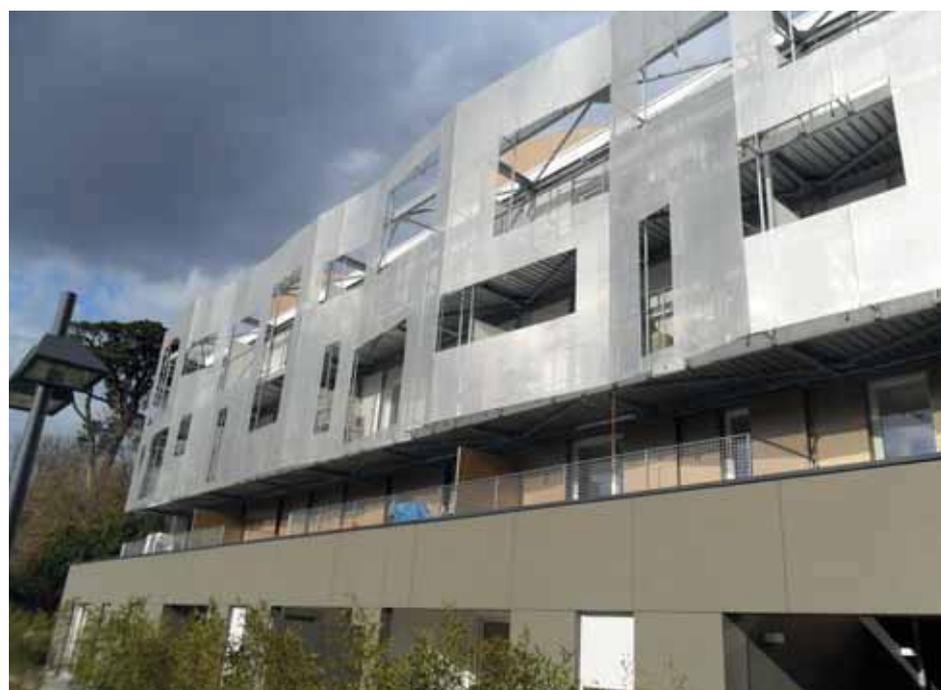
ECO		2009	2010	2011
ECO 1 Gestion du patrimoine				
ECO 1.1	Part du parc ancien réhabilité chaque année	4,16 %	-	3,82 %
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	2005-2009 650 €/log	2006-2010 1025 €/log	2007-2011 1310 €/log
ECO 1.3	Taux de vacance (total de la vacance)	3,54 %	3,76 %	5,24 %
	Technique	1,65 %	1,73 %	2,68 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,91 %	1,17 %	1,34 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,98 %	0,92 %	1,22 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	7,53 %	8,32 %	5,19 %
ECO 2 Tissu économique local				
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	4183 K€	4471 K€	4452 K€
	en % du CA	15,80 %	20,78 %	18,06 %
	Fournisseurs et prestataires	3201 K€	6399 K€	5565 K€
	en % du CA	12,09 %	29,75 %	22,17 %
	Administrations fiscales	2397 K€	2482 K€	2818 K€
	en % du CA	9,06 %	11,54 %	11,43 %
	Banques	4196 K€	2515 K€	4142 K€
	en % du CA	15,85 %	11,69 %	16,81 %
	Actionnaires	66 K€	32 K€	41 K€
en % du CA	0,25 %	0,15 %	0,17 %	
Acteurs sociaux	398 K€	384 K€	398 K€	
	en % du CA	1,50 %	1,79 %	1,61 %
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	10 933 K€	-	-
ECO 3 Achats responsables				
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	OUI	OUI	OUI
ECO 4 Equité vis à vis des fournisseurs				
ECO 4.1	Dispositif d'évaluation des fournisseurs sur la qualité et le service rendu	NON	NON	NON
ECO 4.2	Actions de prévention de la corruption auprès des collaborateurs			
	Information	OUI	OUI	OUI
	Formation	NON	NON	NON
	Procédures formalisées de contrôle régulier	NON	NON	NON
ECO 5 Innovation				
ECO 5.1	Part du chiffre d'affaires consacrée à la R&D Investissement Volets de la RSE concernés	-	-	-



La Chapelle sur Erdre - Cassiopée

Animer et améliorer la gouvernance

GOV		2009	2010	2011
GOV 1	Dialogue et satisfaction des locataires			
GOV 1.1	Nombre de rencontres organisées avec les résidents dans le cadre d'une démarche de concertation mise en place par l'organisme	10	10	10
GOV 1.2	Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires	-	83 %	-
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	OUI	OUI	OUI
GOV 2	Monde associatif			
GOV 2.1	Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents Total de la contribution matérielle	1 0 €	1 0 €	1 0 €
GOV 3	Ethique et transparence			
GOV 3.1	Procédures de déontologie	NON	NON	NON
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	OUI	OUI	OUI
GOV 3.3	Evaluation RSE par un tiers externe lors du cycle triennal en cours	NON	NON	NON
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les collectivités			
GOV 4.1	Dispositif personnalisé d'informations à destination des collectivités % du patrimoine couvert par le dispositif	NON -	NON -	NON -
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 en Conseil d'Administration ou de Surveillance	- -	50 % 7 %	50 % 7 %
GOV 5.2	Documents définissant le rôle et les responsabilités des administrateurs	NON	NON	NON
GOV 5.3	Evaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration	NON	NON	NON



St Sébastien sur Loire - Les Savarières



Développer les ressources humaines

HR		2009	2010	2011				
HR 1	Développement de l'emploi							
HR 1.1	Ventilation des effectifs ¹ par type d'emploi	CDI CDD Interim	87 % 13 % 0 %	93,5 % 6,5 % 0 %	92,2 % 7,8 % 0 %			
HR 1.2	Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés		Nbre de salariés Nbre d'heures	Nbre de salariés Nbre d'heures	Nbre de salariés Nbre d'heures			
	Ouvriers de maintenance	2	53	3	25	5	87	
	Personnel de proximité	31	550,5	34	640,5	-	-	
	Employés administratifs	6	55	5	94,5	-	-	
	Agents de maîtrise	28	824,5	34	931	-	-	
	Cadres	12	328	16	487	13	187	
	Dirigeants	-	-	-	-	-	-	
HR 1.3	Promotion interne	promotions internes sur postes pourvus	- -	5 5		4 4		
HR 2	Amélioration continue des conditions de travail							
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée		NON	NON		NON		
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés		na	na		na		
HR 2.3	Part des absences liées aux maladies professionnelles, accidents du travail et au stress ²		5,5 %	22 %		21 %		
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	Volets de la RSE concernés	NON	OUI		OUI		
HR 3	Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi							
HR 3.1	Ventilation des effectifs ³ par catégorie et par sexe		hommes	femmes	hommes	femmes	hommes	femmes
	Ouvriers de maintenance	5,5 %	0 %	6,6 %	0 %	5,34 %	0 %	
	Personnel de proximité	25,5 %	16 %	20,8 %	15,3 %	21,2 %	14,3 %	
	Employés administratifs	2,6 %	11,4 %	0 %	9,4 %	0 %	9,3 %	
	Agents de maîtrise	10 %	19,4 %	11 %	22,8 %	12 %	24,2 %	
	Cadres	5,3 %	4 %	7,5 %	7 %	7,5 %	6 %	
	Dirigeants	-	-	-	-	-	-	
	Ventilation des salaires annuels bruts par catégorie et par sexe							
	Ouvriers de maintenance	18 k€	0 k€	19 k€	0 k€	19 k€	0 k€	
	Personnel de proximité	18 k€	18 k€	18 k€	17 k€	19 k€	18 k€	
	Employés administratifs	0 k€	18 k€	0 k€	19 k€	0 k€	19 k€	
	Agents de maîtrise	32 k€	23 k€	24 k€	22 k€	25 k€	23 k€	
	Cadres	40 k€	37 k€	42 k€	35 k€	40 k€	41 k€	
	Dirigeants	#	#	#	#	#	#	
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...)		-	-		-		
	stagiaires		0,9 %	3,3 %		1 %		
HR 3.3	Écart entre les 10% de salaires annuels les plus bas et les 10% les plus élevés		2,82	3,30		2,97		
HR 3.5	Nombre de bénéficiaires au regard de l'obligation légale	bénéficiaires obligation légale pour l'entreprise	5,57 6	4,4 6		4,84 6		

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.

CAF

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

Conventionnement d'Utilité Sociale

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

ESH

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat est une société spécialiste de l'habitat dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accession à la propriété. Elle

intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de services dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers. Fin 2006, 284 ESH géraient quelque 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

HLM Habitation à Loyer Modéré.

HPE

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

HQE

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

MSA Mutualité Sociale Agricole.

ORU Opération de Renouvellement Urbain.

PDH Plan Départemental de l'Habitat.

PLA

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

PLAI

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

PLH Plan Local de l'Habitat.

PLS

Le Prêt Locatif Social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

PLUS

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

PLUS CD

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

PMR

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

RSE

Responsabilité Sociétale et Environnementale des entreprises.

TAUX DE VACANCE

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

UNA

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

ZONE 2

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



13 bd des Deux Croix
BP 83029
49017 Angers Cedex 02
www.polylogis.com