



RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

2016



Fleury sur Orne - Résidence Les Tennis
Architecte : Cabinet Schneider





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.

SOMMAIRE

- 03 ÉDITO
- 04 PRÉSENTATION
- 07 NOTRE DÉMARCHE RSE
- 08 PARTIES PRENANTES
- 10 OBJECTIFS RSE
- 12 LES TEMPS FORTS 2016
- 14 PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES (SOC)
- 20 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT (ENV)
- 26 CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE (ECO)
- 30 VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES (RH)
- 36 GOUVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES (GOUV)
- 40 ANNEXES
- 47 GLOSSAIRE

ÉDITO

En 2017, LogiPays rédige son 10^e rapport d'activité responsable.



**Sébastien
Leclerc**

Président du Conseil
d'Administration



**Karine
Maurel**

Directrice

Malgré un contexte économique difficile, la forte implication et le professionnalisme des équipes de LogiPays permettent d'afficher un taux de vacances de 1,1 % nettement inférieur au taux national et un taux de recouvrement de 99,62 %

Avec la livraison de 83 logements neufs de haute qualité et un effort de maintenance de près de 34 % des recettes incluant 147 logements réhabilités thermiquement et énergétiquement, LogiPays participe activement à la vie économique locale. Un investissement important est réalisé dans les secteurs ruraux afin de conserver un patrimoine attractif et de contribuer au maintien d'une activité locale, dans ces secteurs plutôt détrevés.

Avec près de 11,5 % du parc adapté techniquement au label Habitat Senior Services, LogiPays offre la possibilité à

ses locataires de vieillir sereinement et durablement dans un logement adapté à leurs besoins. Un audit de labellisation Habitat Senior Services a été réalisé en décembre 2016 en vue d'une certification 2017.

Dans le cadre de cette politique dynamique d'entretien, de construction neuve et de maintenance, nous travaillons principalement avec des entreprises locales. Notre ambition est de faire progresser ces entreprises dans le cadre d'un partenariat basé sur une relation de confiance, inscrite dans

L'ensemble des résultats présentés dans ce rapport nous permet d'offrir toujours le meilleur pour nos locataires

la durée et ancrée sur un territoire local. L'ensemble des résultats présentés dans ce rapport nous permet d'offrir toujours le meilleur pour nos locataires : un logement de qualité, économe, adapté à leurs besoins d'une part et d'entretenir une relation de confiance et de transparence avec l'ensemble des parties prenantes.

LogiPays, Société Anonyme d'HLM du Calvados, a été créée en 1961 par Léonard Gille, vice-président du conseil général du Calvados et par un groupe de personnes soucieuses de promouvoir le logement social.

La société s'est ensuite développée essentiellement en construisant des logements individuels pour répondre aux sollicitations des collectivités locales.

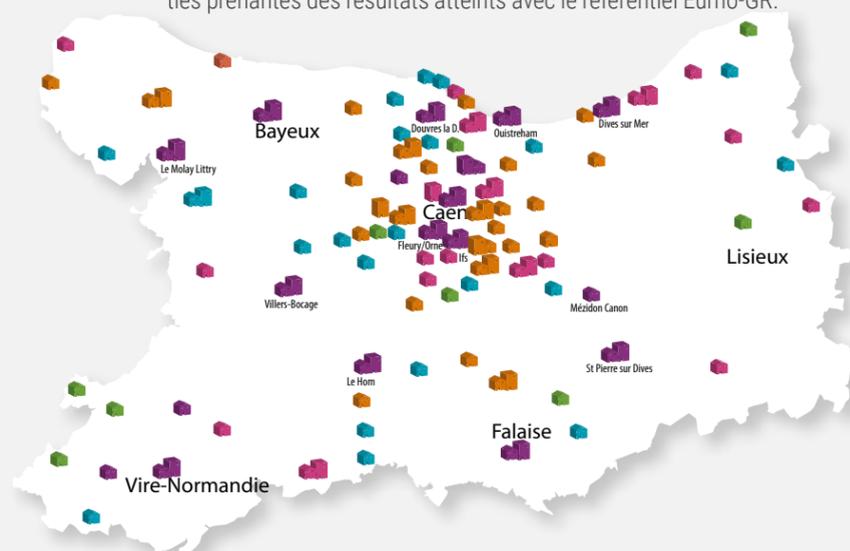
En 2000, la société anonyme d'HLM du Calvados est devenue LogiPays mais a poursuivi son activité de base, à savoir la construction, la location et la gestion de logements aux loyers abordables situés dans le département du Calvados.

NOTRE MISSION

Loger dans les meilleures conditions possibles des personnes aux revenus modestes.

Implantation du patrimoine de LogiPays sur le département du Calvados

- Logements individuels
- Logements collectifs
- Logements individuels et collectifs
- de 1 à 5 logements
- de 6 à 20 logements
- de 21 à 50 logements
- de 51 à 100 logements
- + de 100 logements



NOS VALEURS

Pour remplir notre mission d'intérêt général, nous nous appuyons sur quatre valeurs essentielles :

- Respect des engagements et fiabilité
- Responsabilité
- Professionnalisme des équipes,
- Loyauté des pratiques.

NOS ENGAGEMENTS

Garantir à nos locataires des services de qualité à des tarifs maîtrisés et mobiliser nos équipes pour y parvenir avec Opticharges. S'engager sur des résultats avec une démarche qualité et treize engagements de services adaptés aux attentes de nos locataires avec QualiBail.

Permettre à nos locataires, de plus de 65 ans, de vivre confortablement et de vieillir sereinement dans un logement adapté avec Habitat Senior Services

Mesurer notre performance globale et rendre compte à nos parties prenantes des résultats atteints avec le référentiel Eurho-GR.

CHIFFRES CLÉS 2016



EVOLUTION DU PATRIMOINE DE LOGIPAYS

Dont :

- 6 494 logements familiaux
- 646 logements foyers

46 ✓
salarié(e)s
(équivalent temps plein)



23%
des locataires ont plus de 65 ans.

47,9%
des locataires perçoivent des aides au logement.

38,7 M€
Total des produits de l'activité.

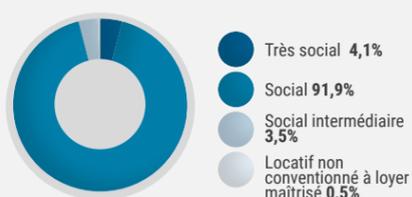
35,8 M€
Chiffre d'affaires issu des loyers facturés

71%
du patrimoine de LogiPays est constitué de pavillons.

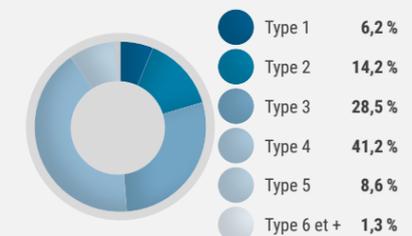
✓ Données 2016 vérifiées par un tiers indépendant.

PATRIMOINE

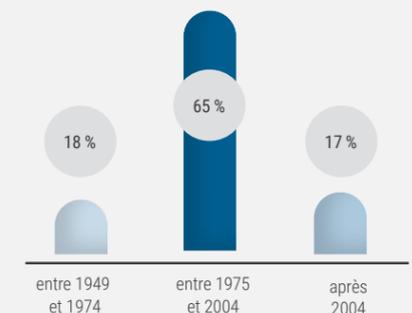
Répartition par catégorie



Répartition par type



Répartition par période



Loyer moyen par type de logement

Type 1	221 €
Type 2	329 €
Type 3	424 €
Type 4	491 €
Type 5 et +	512 €

NOTRE ORGANISATION



Le siège social de LogiPays depuis le 21 juin 2016

CONSTRUCTION

Un chargé de projet et une assistante pour les opérations de construction neuve et la prospection foncière.

TECHNIQUE

Des chargés d'opération et des assistantes, pour la gestion des gros travaux de réhabilitation ainsi que le suivi technique de construction de nouveaux logements.

COMPTABILITÉ ET INFORMATIQUE

Une équipe dédiée à la gestion des emprunts, l'aménagement de la dette, le traitement des factures, le contrôle de gestion et la gestion de l'informatique.

DIRECTION GÉNÉRALE

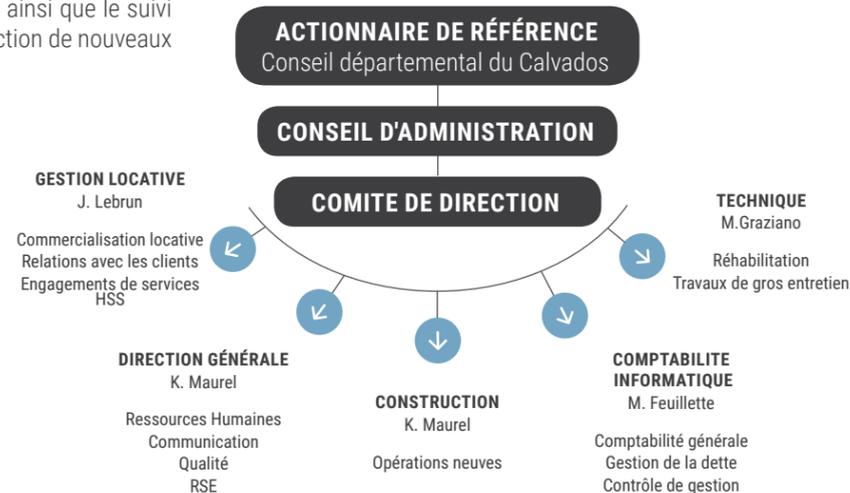
Le secrétariat de direction

Le suivi de la Qualité

Le suivi de la Responsabilité Sociétale des Entreprises et d'Habitat Senior Services

La communication

Les ressources humaines, pour la gestion des compétences par la formation et pour la professionnalisation des salariés.



GESTION LOCATIVE

Les employés d'immeubles, l'agent d'accueil, les responsables de groupe, les assistantes de gestion locative et les gérants guident les locataires de l'état des lieux jusqu'à la résiliation du bail. Ils accompagnent également les communes dans la recherche de candidats et lors des commissions d'attribution de logement.

Une personne chargée des études statistiques et des données liées à l'activité de la gestion locative.

Un patrimoine réparti sur le Calvados, découpé en six secteurs pour favoriser la proximité avec les locataires. Des visites de terrain planifiées pour une meilleure écoute des résidents et pouvoir juger du bon état du patrimoine.

→ NOTRE DÉMARCHE RSE

LA DÉMARCHE EURHO-GR®

Depuis dix ans, LogiPays s'est engagé de façon volontaire dans la Responsabilité Sociétale et Environnementale. C'est aussi le choix d'anticiper le cadre réglementaire imposé de plus en plus aux entreprises et surtout d'être précurseur dans le domaine du logement social.

A l'issue d'un diagnostic de nos activités, il est apparu nécessaire de formaliser nos pratiques existantes pour amorcer la mise en place des futures actions de développement durable en prenant soin de considérer systématiquement les aspects économiques, environnementaux et sociétaux.

Depuis dix ans l'état d'esprit de développement durable que nous souhaitons diffuser en interne est un catalyseur pour les équipes et permet de réaffirmer les valeurs de LogiPays. Nos orientations stratégiques dans le plan à cinq ans sont structurées autour de ces enjeux.

La démarche RSE, au même titre que la certification Qualibail, est désormais un outil de management pour les responsables de service. Les actions font l'objet d'un suivi dans le tableau de bord mensuel.

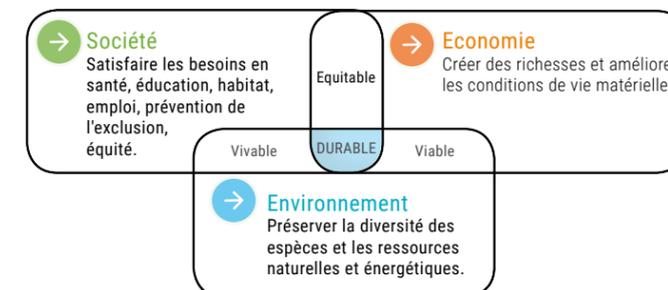
Chaque année, le rapport d'activité responsable rend compte de nos engagements.

Depuis quatre ans, une partie des indicateurs est auditée par un tiers indépendant afin d'attester de la sincérité des données publiées.



Eco quartier à Mézidon Vallée d'Auge.

DÉVELOPPEMENT DURABLE



FOCUS



CE RAPPORT RÉPOND AUX EXIGENCES DU NIVEAU 3 D'EURHO-GR®

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

51 % des indicateurs relatifs à l'année 2016 ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (voir attestation en p.46). Ces indicateurs sont signalés par le symbole ✓

Depuis 10 ans, l'état d'esprit de développement durable que nous souhaitons diffuser en interne est un catalyseur pour les équipes et permet de réaffirmer les valeurs de LogiPays.

PARTIES PRENANTES

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos méthodes 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 de bénéfice mutuel et collectif durable.



COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

- employabilité et développement des compétences
- qualité de vie au travail
- compétences adaptées aux besoins

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- réunion des délégués du personnel
- comité d'action sociale
- baromètre social
- convention du personnel
- journal interne
- réseau intranet
- enquête de satisfaction



COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

- respect de notre mission sociale
- attractivité et développement durable des territoires
- offre de logements abordables adaptée aux besoins
- cohésion sociale
- mixité sociale
- suivi des politiques de l'État

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- convention d'utilité sociale
- édition d'un focus sectoriel d'informations territorialisées
- rapport d'activité responsable



ACTIONNAIRES

PRINCIPAUX ENJEUX

- respect de notre mission sociale
- gestion responsable et durable
- parc de logements attractif
- accompagnement de l'actionnaire de référence dans sa politique en faveur des familles et des personnes âgées
- rendre compte de nos actions

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- assemblée générale
- conseil d'administration
- différentes commissions
- rapport d'activité responsable



LogiPays
SA d'HLM du Calvados



PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

PRINCIPAUX ENJEUX

- capacité de production de logements et de réhabilitation
- maîtrise des coûts
- qualité et respect des délais d'intervention
- viabilité et développement des entreprises
- loyauté des pratiques et respect des principes de RSE

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- extranet fournisseurs
- évaluation des fournisseurs (Qualibail)
- dialogue prospectif avec les aménageurs / promoteurs



ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

PRINCIPAUX ENJEUX

- accès au logement
- cohésion et lien social
- soutien à l'insertion économique

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- parrainage associatif
- liaisons permanentes avec les CCAS



RÉSIDENTS

PRINCIPAUX ENJEUX

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

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conseils de concertation locative
- enquêtes de satisfaction (Qualibail)
- LogiPays Information (journal des locataires)
- livret du locataire (pour les nouveaux entrants)
- entretien découverte des prospects

NOS OBJECTIFS RSE

En accord avec le plan à 5 ans pour la période 2015-2019.



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

- Maintenir la qualité de service rendu aux locataires.
↳ Qualibail
- Maîtriser les charges liées au logement.
↳ Opticharges



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Produire des logements aux meilleures normes environnementales.
↳ 63 logements neufs aux normes BBC 2005
- Réaliser la rénovation thermique de 180 logements par an, au minimum en classe D.
↳ 87 logements réhabilités



CONTRIBUER A UNE ÉCONOMIE DURABLE

- Construire jusqu'à 120 logements par an.
↳ 118 logements financés
- Maintenir le taux de recouvrement à bon niveau.
↳ 99,62 % de loyers recouvrés
- Respecter le délai de paiement aux fournisseurs
↳ 28 factures non payées à 45 jours.
- Contenir le taux de vacance
↳ 1,11% logements vacants



VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

- Développer les actions de professionnalisation.
- Valoriser les "savoirs faire" et le "savoir être" de chaque collaborateur



GOUVERNER ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

- Maintenir le dialogue avec nos parties prenantes
↳ 5 conseils d'administration
↳ 15 rencontres avec les CCAS
- Respecter nos engagements et notre signature.

● À démarrer ● Démarrage ● En cours ● Avancé ● Réalisé ✗ Non atteint

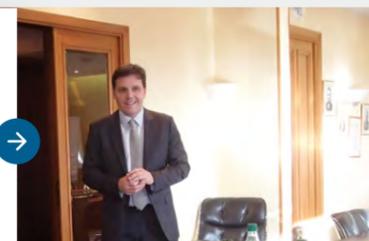
LES TEMPS FORTS 2016

RETOUR SUR LES ÉVÉNEMENTS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE !

08/01/16

TRADITIONNELS VOEUX DU PRÉSIDENT

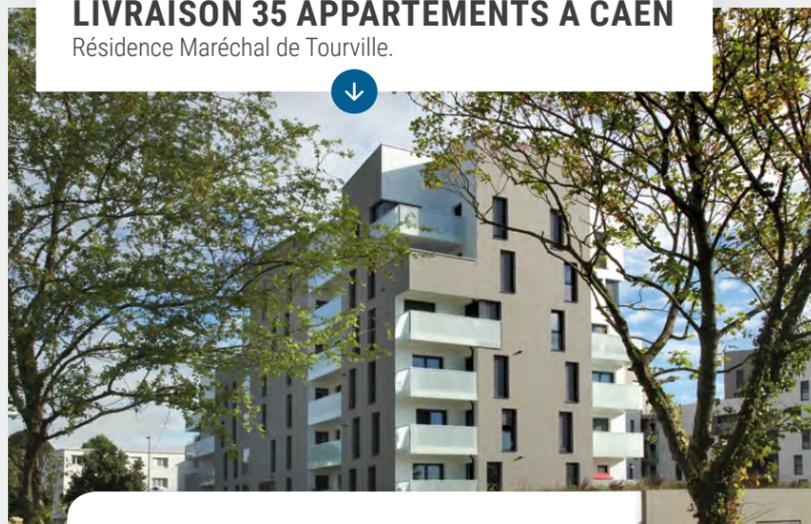
à l'ensemble du personnel de LogiPays.



21/01/16

LIVRAISON 35 APPARTEMENTS A CAEN

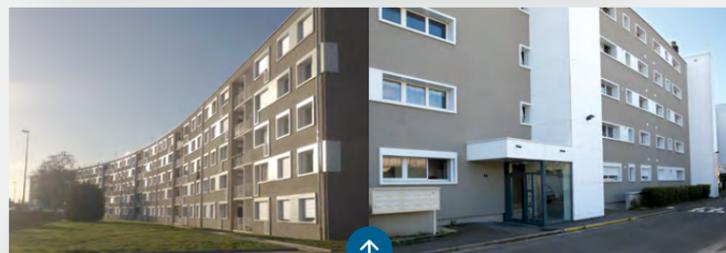
Résidence Maréchal de Tourville.



22/01/16

COLLECTE DE VÊTEMENTS

au bénéfice de l'association "La Cravate solidaire".



JANVIER

FIN DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE A CAEN

Réhabilitation thermique et mise en place d'ascenseurs Résidence Guynemer, 60 appartements.



19/01/16

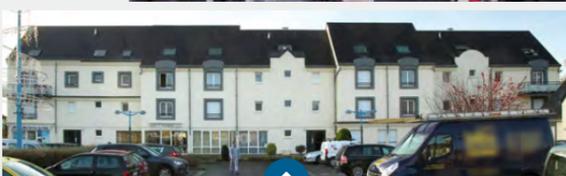
VISITE DE PATRIMOINE ET SOIRÉE HOCKEY

Après une visite du patrimoine, le personnel de LogiPays s'est retrouvé pour assister au match de Hockey sur glace opposant Caen à Mulhouse.



10/02/16

DON DE 1 000€ A LA BANQUE ALIMENTAIRE



FEVRIER

FIN DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE A BELLENGREVILLE

Réhabilitation thermique, valorisation des façades et adaptation Habitat Senior Services. Place St Clair 23 appartements et 8 maisons de ville.



08/06/16

LIVRAISON DE 16 LOGEMENTS A ETERVILLE

12 maisons de ville et 4 appartements Résidence du Village.



JUILLET

FIN DE LA RÉHABILITATION DU HOM

Réhabilitation thermique de 20 pavillons Résidence du Dauphiné.



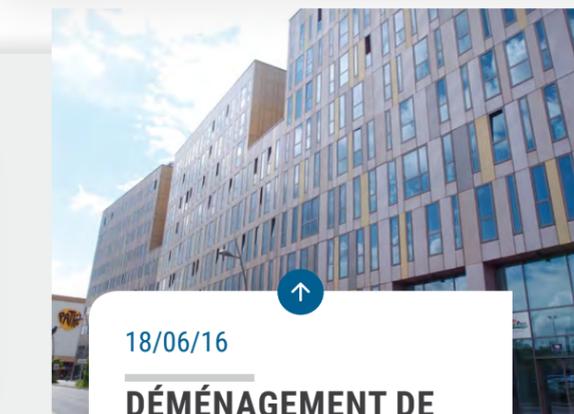
08/09/16

LIVRAISON 12 LOGEMENTS A OUISTREHAM

6 maisons de ville et 6 appartements Résidence Aubrac III

11/06/16

NOUVELLE PARTICIPATION DES JOLIESPAYS À LA ROCHAMBELLE



18/06/16

DÉMÉNAGEMENT DE LOGIPAYS.

Nouveau siège social. Le personnel met la main à la pâte



NOVEMBRE

AFNOR QUALIBAIL

Renouvellement de la certification



25/11/16

BAROMÈTRE SOCIAL

Présentation des résultats du 2nd baromètre social aux salariés.



DECEMBRE

12% DE NOS LOGEMENTS TECHNIQUEMENT ADAPTÉS AU LABEL HSS

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Loger dans les meilleures conditions possibles des personnes aux revenus modestes.

NOS OBJECTIFS

Maintenir la qualité de service rendu aux locataires.
Maîtriser les charges liées au logement.

NOTRE STRATÉGIE

Les relations régulières avec les élus nous permettent d'adapter notre développement pour être au plus près des besoins de leur territoire et de travailler en partenariat sur les situations des locataires en fragilité sociale et économique.

Dans les zones tendues, nous développons une offre de nouveaux logements aux loyers attractifs avec des financements en PLAI, correspondant aux besoins des familles aux ressources modestes.

La conception actuelle des logements offre la possibilité de loger tout type de familles, des jeunes couples aux personnes âgées. La vente de logements

n'est pas envisagée sur ces territoires. Dans les zones détendues notamment à Saint Martin des Besaces, nous continuons notre programme d'amélioration du patrimoine et offrons la possibilité aux locataires en place d'acquiescer leur logement.

La plupart du temps, quel que soit le secteur, nous profitons des travaux de réhabilitation pour mettre au standard Habitat Senior Services technique au moins 30% des logements.

"Le positionnement de nos loyers conjugué aux efforts importants de réhabilitation confortent l'attractivité de notre parc de logements."

En parallèle, nous travaillons à la mise en place des réformes actuelles, notamment la loi Égalité et Citoyenneté, dont les impacts seront visibles dans les

années à venir.

NOTRE PERFORMANCE

L'offre nouvelle de logements financée en 2016 se compose de 26% de PLAI. Nos loyers sont 30 à 50% inférieurs à ceux du secteur privé. Sur le secteur de

Caen la Mer, nos loyers sont inférieurs de 46% (source CLAMEUR / LogiPays). Le positionnement de nos loyers conjugué aux efforts importants de réhabilitation confortent l'attractivité de notre parc de logements. Le taux de vacance glissant sur 12 mois s'est maintenu à 1,11% ainsi que notre taux de recouvrement glissant à 99,62%. Nous conservons notre rôle social avec 61% des ménages de notre parc (au lieu de 30% demandé par l'État dans le cadre de la convention APL) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds.

NOS ENJEUX

Maintenir dans les lieux des personnes fragiles et en difficulté.

Entretien l'attractivité du patrimoine grâce à des investissements en adéquation avec les besoins des territoires.

Proposer des logements de qualité dont le coût d'utilisation est abordable pour la majorité des ménages.



Touques Résidence l'Épinay 37 pavillons

NOTRE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

PROFIL DES LOCATAIRES ENTRANTS DANS L'ANNÉE

41,2 % des titulaires de bail ont entre 25 et 39 ans.

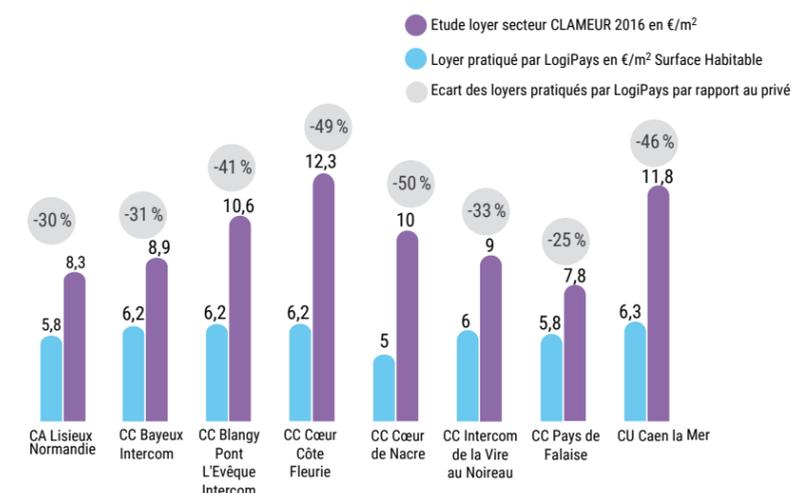
13,8 % des titulaires de bail ont + de 60 ans.

63,4 % des locataires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds d'attribution.

28,1 % des locataires sont des personnes seules.

NIVEAU DES LOYERS PRATIQUÉS EN €/M²

Source CLAMEUR



LABEL HABITAT SENIOR SERVICES

11,8 % du patrimoine est techniquement adapté aux normes du Label Habitat Senior Services.

35 % des logements prêts à la labellisation Habitat Senior Services sont occupés par des locataires âgés de 65 ans et plus.

ENGAGEMENTS DE SERVICE QUALIBAIL

94 % des demandes de logement ont reçu un accusé réception sous 8 jours

100 % des demandes de logement présentées en commission d'attribution ont reçu un courrier d'information sous 72h.

94 % des bons de travaux ont été exécutés par des entreprises agréées Qualibail.

96 % des demandes d'intervention technique ont été traitées dans les délais.

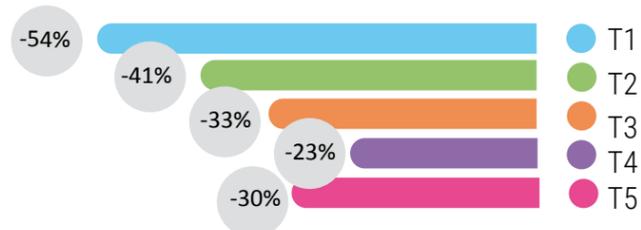
94 % des demandes d'adaptation ont reçu un courrier de réponse sous 20 jours.

90 % des demandes de mutation ont fait l'objet d'un entretien avec le locataire sous 20 jours.



COMPARAISON DES LOYERS PRATIQUÉS PAR LOGIPAYS PAR RAPPORT AUX LOYERS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE CAEN LA MER

par typologie - Source CLAMEUR



Olivier et Stella Drevet

Locataires LogiPays

UNE FAMILLE LOGÉE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ HABITAT SENIOR SERVICES À BELLENGREVILLE

Olivier DREVET (50 ans) et Stella DREVET (44 ans) habitent un pavillon adapté suite à des travaux de réhabilitation thermique et énergétique avec installation d'une douche adaptée, de volets roulants électriques, d'une barre d'appui dans la douche et les toilettes.

"Depuis qu'il y a eu les travaux c'est mieux. Les volets roulants électriques c'est génial ! Pour une personne d'un certain âge c'est bien d'avoir ces adaptations. Même à notre âge, ce n'est pas choquant d'avoir une barre d'appui dans les toilettes. Quand j'ai mal au dos, il m'arrive de m'en servir."

Bonne pratique

⊙ Nous avons fait réaliser par un cabinet externe, trois enquêtes sociales préalables aux travaux de résidentialisation pour prendre en compte les attentes des résidents.

⊙ Des investissements d'amélioration du patrimoine sur des secteurs en zone détendue qui restent malheureusement difficiles à louer.

Top 😊

⊙ Un taux de vacance contenu depuis plusieurs années.

⊙ Le déploiement du Label Habitat Senior Services : le stock de logements adaptés techniquement progresse.

Flop 😞

⊙ Des permis de construire fréquemment attaqués par les riverains qui expliquent en partie la baisse du volume de livraisons par rapport à 2015.

SOC 1 Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.

	2014	2015	2016
SOC 1.1			
Croissance de l'offre			
Logements locatifs	2,82 %	3,44 %	1,28 %
Offre en structures collectives	0	-2,42 %	0,16 %
Nombre de logements neufs livrés ou acquis	175 logements	216 logements	63 logements
Nombre de logements anciens acquis	0 logement	0 logement	20 logements

SOC 1.2	2014		2015		2016	
	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²
Répartition des logements livrés et acquis dans l'année						
Répartition par type						
T1	0	na	0	na	0	na
T2	27	45	22	46	12	44
T3	64	64	97	63	41	65
T4	84	81	97	80	23	85
T5	0	na	0	na	5	105
T6 et +	0	na	0	na	2	119

SOC 1.3	2014		2015		2016	
	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²
Répartition par catégorie (en nombre de logements)						
"Très social"	19		42		10	
"Social"	142		169		53	
"Social Intermédiaire"	14		5		20	
"Intermédiaire"	0		0		0	
"Logements non conventionnés à loyers maîtrisés"	0		0		0	

SOC 1.3	2014	2015	2016
Production en accession sociale			
Logements neufs livrés	na	na	na
Logements neufs livrés en location-accession	na	na	na

⊙ LogiPays ne réalise pas d'opération en accession sociale (PAS) ou location accession (PSLA).

SOC 1.4	2014	2015	2016
Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées			
Part de logements conformes à la réglementation PMR	2,82 %	6,10 %	6,99 %
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	0 %	0 %	0 %
Labels / certifications concernés		na	
Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement*	3,65 %	5,38 %	11,84 %

*Logements répondant aux exigences techniques du Label Habitat Senior Services

SOC 1.5	2014	2015	2016
Offre spécifique en structures collectives (en équivalent logement)			
Étudiants (rés. universitaires)	0	0	0
Personnes âgées autonomes	342	342	342
Personnes âgées dépendantes	92	92	92
Personnes handicapées	164	164	164
Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	16	0	0
Travailleurs (FJT, FTM)	47	47	48
Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	0	0	0
Total	661	645	646

⊙ Le nombre de places n'étant pas connu, le résultat est affiché en équivalent logement.



SOC 2

Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.

		2014	2015	2016
SOC 2.1 Niveau moyen des loyers ✔	Ensemble du parc (€/m ² S hab)			
	Parc "Très social"	5,41	5,51	5,55
	Parc "Social"	6,04	6,10	6,11
	Parc "Social intermédiaire"	8,10	8,13	8,10
	Parc "Intermédiaire"	0	0	0
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	9,94	9,66	9,72
	Logements neufs livrés ou acquis dans l'année			
	Parc "Très social"	5,80	5,85	6,16
	Parc "Social"	7,11	6,92	6,98
	Parc "Social intermédiaire"	9,02	9,02	8,05
Parc "Intermédiaire"	0	0	0	
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	0	0	

⊖ Les loyers accessoires liés au logement sont inclus

		2014	2015	2016
SOC 2.2 Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	22 %	20,10 %	20,50 %
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	26 %	25,60 %	25,50 %

⊖ La répartition des revenus des ménages est déterminée par rapport aux plafonds de ressources PLUS en vigueur au 1er janvier 2016. Les allocations familiales ne sont pas comptabilisées dans les ressources des ménages. Le taux d'effort est calculé sur la base du quittance et ne tient pas compte des charges éventuelles liées aux fluides directement facturés aux fournisseurs.

		2014	2015	2016
SOC 2.3 Évolution du globale du montant des loyers ²		0,90 %	0,37 %	0,02 %

⊖ Il s'agit de l'augmentation globale des loyers dans la limite des plafonds. En conséquence, la variation individuelle de chaque loyer peut être inférieure

		2014	2015	2016
SOC 2.4 Évolution du montant des charges récupérables (en €/m ² / Shab.) ✔	Évolution du montant des charges récupérables hors énergie	0,06 €	-0,17 €	0,07 €
		0,10 €	-0,14 €	0,64 €

⊖ Le résultat 2016 est calculé à partir des charges locatives récupérables régularisées.

		2014	2015	2016
SOC 2.5 Personnel contribuant à l'accompagnement social ³ , dont :	Médiateur(rice)	0 ETP	0 ETP	0 ETP
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	0 ETP	0 ETP	0 ETP
	Chargé(e) de pré-contentieux	2 ETP	2 ETP	2 ETP
	Chargé(e) de contentieux	2 ETP	2 ETP	2 ETP
	Chargé(e) de recouvrement	0 ETP	0 ETP	0 ETP
	Autre : Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	na	na	na

		2014	2015	2016
SOC 2.6 Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre		947	996	1 020

⊖ Il s'agit des plans d'apurement des impayés des locataires présents et des locataires partis au 31 décembre

		2014	2015	2016
SOC 2.7 Taux de mutation interne ✔	Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement	8,42 %	7,86 %	9,37 %
		0 %	0 %	0,77 %

		2014	2015	2016
SOC 2.8 Soutien à l'accès à la propriété	Logements existants vendus à des particuliers	2	2	1
	dont Logements vendus à des locataires de l'organisme	1	1	0
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	0	0	0

SOC 3

Contribution à la mixité et au développement social des territoires

▲ 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.

		2014	2015	2016
SOC 3.1 Profil socio économique des ménages entrants (attributions de l'année) ✔	Âge du titulaire du bail			
	- de 25 ans	12,26 %	10,12 %	14,15 %
	25-39 ans	45,79 %	48,74 %	41,23 %
	40-59 ans	28,66 %	31,29 %	30,77 %
	60-74 ans	9,31 %	5,99 %	8,77 %
	75 ans et +	3,99 %	3,86 %	5,08 %
	Ressources des ménages			
	< 60 % du plafond de ressources	69,42 %	68,71 %	63,44 %
	comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	30,28 %	31,16 %	35,79 %
	> 100 % du plafond de ressources	0,30 %	0,13 %	0,77 %
Composition des ménages				
Personne seule	24,67 %	22,90 %	28,11 %	
Famille monoparentale	31,02 %	34,75 %	31,18 %	
Couple sans enfant	13,59 %	12,92 %	15,51 %	
Couple avec enfant(s)	29,84 %	28,76 %	24,88 %	
Autre configuration (cohabitation, collocation...)	0,89 %	0,67 %	0,31 %	

⊖ Les ressources des ménages sont déterminées par rapport aux plafonds de ressources liés au financement du logement attribué

		2014	2015	2016
SOC 3.2 Soutien financier aux projets locaux	portés par les associations de locataires	0 €	0 €	0 €
	portés par d'autres associations	1000 €	2000 €	1000 €

⊖ 2 associations ont été parrainées en 2015

		2014	2015	2016
SOC 3.3 Locaux mis à disposition d'associations	Associations de locataires	0	0	0
	Autres associations	0	0	0

SOC A / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

Rencontres régulières avec les services des communes (mairies, CCAS) notamment à titre préventif.

Procédures internes de gestion des impayés pour alerter dès le premier incident de paiement..

SOC B / GESTION DE PROXIMITÉ ET PROGRAMMES DE COHÉSION SOCIALE

Procédure interne dans le cadre de notre politique Tranquillité du voisinage.

Actions de médiation organisées le cas échéant.

SOC C / SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Visites chez les locataires pour détecter les situations à risque.

Contrôles réguliers des points de sécurité prévus par le référentiel d'engagements de service Qualibail.

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée

NA Information non applicable

L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

Note méthodologique :

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).

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.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Offrir des logements de qualité et peu énergivores.

Produire 100 logements neufs aux meilleures normes environnementales*. Réaliser la rénovation thermique de 180 logements par an, au minimum, en classe D.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Lors d'un projet de construction, dès la phase de recherche foncière, nous privilégions les localisations à proximité des centres-bourgs ou des centres-villes dans un environnement de services favorable pour nos locataires (commerces, écoles, mairie, transports, etc.). Sur ces sites, deux types de constructions sont réalisés : les maisons dites "superposées" composées d'un logement en RDC avec jardin et d'un logement à l'étage avec terrasse, ou les maisons de ville. Ces modèles répondent aux attentes des populations jeunes ou plus âgées. Nous développons, sur tout notre patrimoine neuf, des logements techniquement adaptés Habitat Senior Services. L'intégration d'un bureau d'étude thermique, dès la phase d'esquisse, permet

d'optimiser le projet en termes d'énergie. L'orientation des logements, les surfaces vitrées, l'isolation, le choix de l'énergie pour la production d'eau chaude, le chauffage et la VMC participent à cette optimisation du logement en faveur des économies d'énergie. Fin 2016, dans le but de renforcer notre démarche sociétale et environnementale, le premier projet NF Habitat a été initié pour la construction de 16 logements. Ce type de projet permet un habitat durable et une meilleure maîtrise des charges pour le locataire.

NOTRE PARC EXISTANT

Nos réhabilitations visent une performance énergétique au niveau D minimum. Pour y parvenir, une mission thermique est confiée au maître d'œuvre. L'accent est mis sur la sur-isolation des logements et la mise en œuvre de systèmes simples tels que l'énergie solaire photovoltaïque pour alimenter la ventilation mécanique contrôlée. En parallèle, l'opportunité de procéder à l'adaptation des logements aux normes Habitat Senior Services est étudiée en

NOS ENJEUX

UN PATRIMOINE PERFORMANT

Améliorer notre patrimoine existant grâce à une politique active d'entretien et développer notre parc de logements neufs.

fonction des typologies des logements, de l'âge des résidents, des services et du patrimoine existant à proximité.

DES ABORDS SOIGNÉS

Pour chaque site neuf ou réhabilité, une attention particulière est portée sur les espaces verts et les clôtures. Nous privilégions les clôtures rigides à bonne tenue dans le temps et les végétaux d'essences locales à développement maîtrisé. Dans le cadre de constructions neuves, un paysagiste est associé à la réflexion dès la phase projet.



Un exemple de logements superposés

Top ☺

- ☺ Suite au déménagement du siège social de LogiPays, les nouveaux locaux répondent à la norme environnementale classe A.
- ☺ En partenariat avec la ville de Fleury sur Orne, LogiPays a participé à "La fête de l'énergie". Une balade "Entre énergie et Habitat" qui a permis de présenter les réalisations de LogiPays en matière de réhabilitation.

GAIN ÉNERGÉTIQUE ET GAZ À EFFET DE SERRE

- Notre politique de réhabilitation permet d'obtenir :
 - ☺ 79,7 % de notre parc en DPE énergétique A à D (contre 73,9 % en 2014)
 - ☺ 54,9% de notre parc en DPE CO₂ A à D (contre 51,3% en 2014)
 - ☺ Les logements livrés depuis 5 ans,

ont vu une diminution de 33 % de leur consommation énergétique passant d'une médiane de 95 à 64 kWh/m²/an. Les logements livrés depuis 5 ans répondent à des labels thermiques plus performants

- ☺ 440 logements sont passés d'un chauffage électrique ou fioul à un chauffage gaz en 10 ans

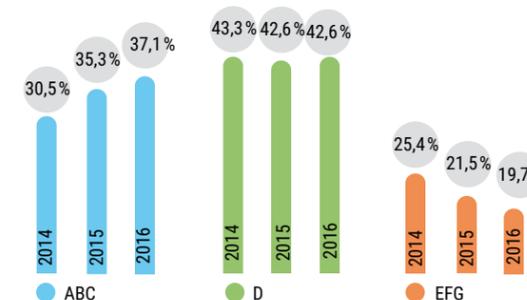


Un exemple de réhabilitation thermique : May sur Orne avant/après travaux

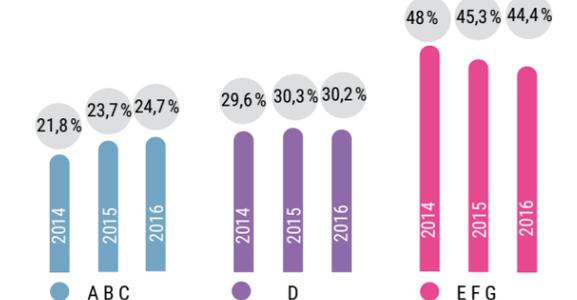
- Nouvelles menuiseries.
- Isolation thermique par l'extérieur
- Nouvelle clôture rigide.

NOTRE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE en % des logements kWh/m²/an



ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PATRIMOINE en % des logements kg CO₂/m²/an



* Constructions respectant la Règlementation Thermique 2012 ou Bâtiment Basse Consommation (BBC).



Bonnes pratiques

ECO-GESTES

Distribution aux locataires d'un kit Eco pour favoriser les économies d'énergie. Il est composé d'une douchette, de 10 ampoules économie d'énergie en LED, et de mousseurs pour réguler le débit de l'eau.

Lancement de la première partie de la campagne d'isolation des combles sur 1 060 logements.

CONDITIONS DE TRAVAIL

Tous les chantiers de gros entretien et de réhabilitation sont équipés d'une base vie. Composée de sanitaire, réfectoire et vestiaire, elle offre de bonnes conditions de travail aux salariés des entreprises intervenantes. Dans le but d'améliorer les conditions d'accès aux systèmes de ventilation situés dans les combles - dans le cadre de l'entretien - une campagne de réalisation de 1 164 "chemin d'accès" a été menée.



Aurélie Ryser

Responsable Dispositifs Européens et contractuels
Ville de Ouistreham Riva-Bella

QUEL A ÉTÉ VOTRE RÔLE DANS LA CONSTITUTION DU DOSSIER FEDER-ITI LORS DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE ET ÉNERGÉTIQUE DES 30 LOGEMENTS DE LOGIPAYS A OUISTREHAM ?

"Mon rôle a consisté à informer LogiPays sur le nouveau dispositif européen FEDER - ITI et à les encourager à déposer un dossier pour la rénovation des 30 logements à Ouistreham.

Connaissant les fonds européens et la façon très réglementaire de présenter les dossiers, j'ai rédigé la demande de subvention, en faisant ressortir les éléments qui font qu'une candidature se démarque des autres. Le cabinet d'étude Apromo a complété le dossier en apportant les éléments techniques.

J'ai été en lien avec la Région, pour suivre l'instruction du dossier jusqu'à son passage en comité, avec avis favorable.

Ensuite, il s'agissait de communiquer largement sur cette rénovation. La possibilité d'utiliser les supports de la Ville ainsi que ceux de LogiPays a été un des atouts du dossier. Cela a permis de mettre en lumière l'appui des fonds européens sur des projets proches de la population. La Ville de Ouistreham Riva-Bella a ainsi relayé les informations sur son site internet, ses comptes Twitter et Facebook, durant les travaux, tout au long de leur avancement et jusqu'à la visite sur site après rénovation.

J'ai également communiqué sur ce projet dans le magazine municipal. La rénovation des 30 logements de LogiPays a ainsi fait l'objet d'articles expliquant la démarche, la collaboration entre la Ville et LogiPays ainsi que la participation des fonds européens. J'ai également communiqué sur la nécessité de faire des économies d'énergies dans le logement et sur la façon de les faire ; un item constituant l'un des points forts du dossier. Une communication complémentaire à celle que LogiPays fournit aux résidents qui ont bénéficié de cette rénovation, à travers une documentation précise sur les économies d'énergies."

Flop

Le projet d'installation d'hôtel à insectes sur certains sites est reporté.

ENV 1

Limitation des impacts du parc et de son occupation

▲ Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau

		2014	2015	2016	
ENV 1.1 Classement énergétique du patrimoine* ✓	A bâti très performant	0,50 %	0,97 %	1,03 %	
	B 51-90 kWh/m²/an	6,74 %	9,40 %	10,55 %	
	C 91-150 kWh/m²/an	23,31 %	24,92 %	25,53 %	
	D 151-230kWh/m²/a	43,33 %	42,59 %	42,59 %	
	E 231-330 kWh/m²/an	13,15 %	11,03 %	10,18 %	
	F 331-450 kWh/m²/an	12,05 %	10,25 %	9,30 %	
	G bâti énergivore	0,19 %	0,19 %	0,18 %	
	Données non disponibles	0,73 %	0,66 %	0,63 %	
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre*	< 6 kg CO ₂ /m²/an	1,56 %	1,51 %	1,49 %	
	6-10 kg CO ₂ /m²/an	1,08 %	1,51 %	1,97 %	
	11-20 kg CO ₂ /m²/an	19,10 %	20,73 %	21,23 %	
	21-35 kg CO ₂ /m²/an	29,55 %	30,30 %	30,24 %	
	36-55 kg CO ₂ /m²/an	42,26 %	41,24 %	40,73 %	
	56-80 kg CO ₂ /m²/an	5,13 %	3,49 %	3,14 %	
	> 80 kg CO ₂ /m²/an	0,58 %	0,56 %	0,55 %	
Données non disponibles	0,73 %	0,66 %	0,63 %		
Logements récents (< 5 ans)	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	99	82	76
		Médiane	95	66	64
	Émissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	20	18	18
		Médiane	19	15	15
Patrimoine locatif total	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	199	189	184
		Médiane	182	176	174
	Émissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	34	33	32
		Médiane	35	34	33
ENV 1.2 Part des logements alimentés en énergies renouvelables ¹ (tout ou partie)	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	1,92 %	2 %	1,97 %	
	Logements reliés à un chauffage urbain	0,85 %	0,83 %	0,82 %	
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	0 %	0 %	0 %	
ENV 1.3 Consommations d'eau sur le patrimoine	Consommations d'eau sur le patrimoine*	0,99m³/m²/an	1,03 m³/m²/an	0,96 m³/m²/an	
	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	8,28 %	7,60 %	7,50 %	

⊖ La méthode de calcul a été revue pour un résultat plus précis sur les trois années.

* Source : diagnostics de performance énergétique



ENV 1.4 Part de logements équipés de dispositifs hydro-économes ² ✓	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économes ²	24,34 %	27,90 %	31,52 %
	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économes	13	13	13
ENV 2 Limitation des impacts du parc et de son occupation		2014	2015	2016
▲ 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 Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale ✓	Logements neuf	100 %	100 %	74,60 %
	Logements réhabilités	45,45 %	43,35 %	34,69 %
Nom des labels/certifications		BBC 2005 RT 2012 Promotelec		
ENV 2.2 Opérations livrées conformes aux critères de "chantiers à faibles nuisances"		0 %	0 %	0 %
ENV 2.3 Émissions de CO ₂ liées aux déplacements ³ ✓	Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.)	21,47 t.	20,40 t	22,19 t
	Nombre de véhicules de service	13	13	13
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO ₂ /Km)	99 g./km	86 g./km	82,38 g./km
	Nombre de véhicules de fonction	1	1	1
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO ₂ /Km)	129 g./km	129 g./km	103 g./km
ENV 2.4 Sites fonctionnels ✓	Consommation énergétique moyenne (en kWh/m ² /an)	-	-	45
	Émissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO ₂ /m ² /an)	-	-	4
Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels		Le diagnostic de performance énergétique a été effectué par un bureau d'études lors de l'achat des locaux du site fonctionnel		

ENV A / SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

Eco-guide mis à la disposition des locataires sur notre site internet pour adopter les bons gestes au quotidien. En 2016, distribution à tous les locataires d'un kit Eco comprenant une douchette, 10 ampoules LED et des mousseurs pour favoriser les économies d'énergie.

Note méthodologique :

- 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.
- ³ L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

ENV B / SENSIBILISATION ET FORMATION À L'ENVIRONNEMENT DES SALARIÉS ET DES FOURNISSEURS

Tri sélectif dans l'espace cuisine du siège social

Raisons d'omission

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

ENV C / MESURES DE PRISE EN COMPTE ET DE PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Aménagement de noues sur certains sites pour la gestion des eaux pluviales. Végétalisation spécifique préconisée dans les cahiers des charges de construction neuve et de résidentialisation.

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

Donner les moyens de mener notre mission d'intérêt général de manière pérenne et équitable.

UN MODELE ÉCONOMIQUE

Définir un modèle économique équilibré et durable, dans son fonctionnement ainsi que dans ses règles d'organisation, qui permet de produire, d'entretenir et de louer notre patrimoine à moindre coût.

NOTRE STRATÉGIE

Notre stratégie s'inscrit dans un processus à long terme de préservation et d'amélioration de notre patrimoine pour maintenir une attractivité commerciale.

Nous assurons un équilibre budgétaire en contenant le taux de vacance et en maîtrisant nos coûts de fonctionnement à travers le suivi des charges de structure et l'optimisation des frais généraux.

Nous contrôlons notre équilibre financier en assurant un niveau de taux de recouvrement optimal, primordial pour l'entreprise, qui répond également à un enjeu social de maintien de la popula-

tion dans le logement.

Au niveau patrimonial, nous anticipons et nous adaptons nos produits et nos méthodes à l'évolution des besoins du territoire que ce soit en termes de démographie, d'économie d'énergie, de mixité sociale, etc. Nous réinvestissons l'ensemble du résultat financier de chaque exercice dans le développement et la modernisation de notre patrimoine.

"Nous réinvestissons l'ensemble du résultat financier de chaque exercice dans le développement et la modernisation de notre patrimoine."

Au niveau de nos partenaires, nos pratiques se veulent vertueuses en faisant appel à des entreprises locales encadrées via des commissions d'appel d'offre. Nous veillons au respect

du délai de paiement des fournisseurs en réduisant le temps de traitement interne des factures.

NOTRE PERFORMANCE

Nos indicateurs de performance reflètent une santé financière stable et pérenne.

NOS ENJEUX

Exercer le mieux possible notre métier "d'utilité sociale" en optimisant l'affectation de nos ressources et la maîtrise de nos coûts dans un cadre économique équitable.

Nos ratios de gestion montrent que nous pouvons à la fois justifier d'une utilité sociale et économique.

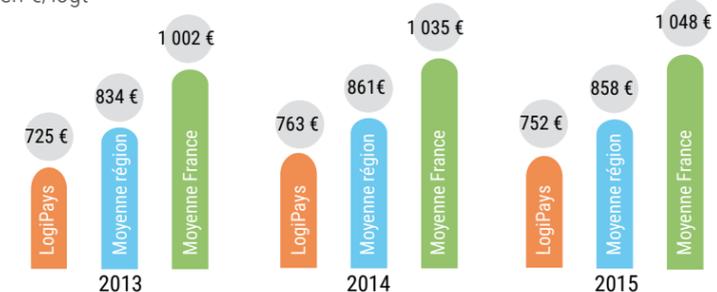
Le taux de vacance qu'il soit commerciale ou technique, est relativement faible à 1,11%.

En termes d'engagements relatifs au délai de paiement des fournisseurs, seules 28 factures ne sont pas réglées à 45 jours à fin 2016 pour une somme totale de 10 149 €.

NOTRE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

COÛT DE FONCTIONNEMENT LOCATIF

en €/logt



Source : DIS - document de synthèse. Chiffres 2016 en cours d'élaboration.

18,5 M€

d'investissements de toutes natures
construction - réhabilitation - autres investissements

COMMISSIONS D'APPEL D'OFFRES

	Activité construction neuve	3 commissions pour un total de 6 778 K€
	Activité de réhabilitation thermique et énergétique *	25 commissions pour un total de 6 397 K€ dont 9 marchés de + de 100 K€
	Activité de gestion locative	4 commissions pour 1 335 K€

* dont travaux de résidentialisation et mises aux normes HSS

55,4 %

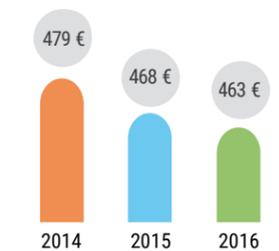
Part des entreprises locales qui travaillent avec LogiPays

BONNE PRATIQUE

👉 Désireux d'améliorer notre rôle de donneur d'ordre important sur le territoire et la satisfaction des locataires, nous avons intégré, depuis les appels d'offres 2016, une cotation des chantiers pour à terme fidéliser le partenariat avec les entreprises, apprécier la qualité des prestations et favoriser le dialogue. Le principe est basé sur une évaluation de 3 ou 4 collaborateurs de LogiPays ayant été en contact avec les prestataires. Nous leur transmettons notre évaluation comme base de discussion.

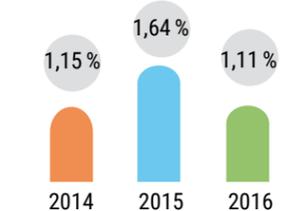
FRAIS DE PERSONNEL

en €/logt



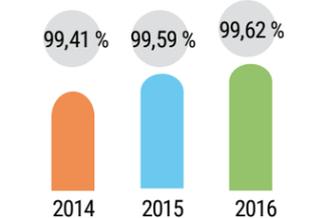
TAUX DE VACANCE

au 31 décembre



TAUX DE RECOUVREMENT

au 31 décembre



Top 😊

Refonte de l'architecture système informatique suite au déménagement et mise en place d'une infrastructure pérenne et évolutive sur 6 à 8 ans.



ECO 1 Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	2014	2015	2016	
ECO 1.1 Autofinancement net rapporté aux loyers	10,15 %	21,69 %	24,90 %	
ECO 1.2 Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation par logement ✓	1965 €/log.	2 023 €/log.	2 418 €/log.	
ECO 1.3 Effort annuel moyen en investissement dans le parc ✓	2010-2014	2011-2015	2012-2016	
Investissement annuel moyen	16 740 761 €	19 056 631 €	17 937 630 €	
Par logement acquis ou produit	134 239 € / log.	138 130 € / log.	142 400 € / log.	
ECO 1.4 Équilibre financier moyen des opérations	2014	2015	2016	
Croissance du parc				
Fonds propres	2,93 %	3,22 %	2,21 %	
Emprunts	92,60 %	93,36 %	95,04 %	
Subventions	4,47 %	3,42 %	2,76 %	
Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	4 237 € / log.	4 761 € / log.	3 100 € / log.	
Amélioration du parc				
Fonds propres	18,97 %	21,98 %	11,77 %	
Emprunts	81,03 %	60,35 %	88,03 %	
Subventions	0 %	17,67 %	0,20 %	
ECO 1.5 Taux de vacances au 31/12 dont : ✓	TOTAL	1,15 %	1,64 %	1,11 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,63 %	1 %	0,40 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,44 %	0,53 %	0,40 %
	Taux de vacance technique ¹	0,08 %	0,11 %	0,31 %
	dont taux de logements neutralisés définitivement	0,03 %	0,08 %	0,29 %

⊖ Les données prises en compte sont les prévisions actualisées au 31 décembre. Ces dernières sont susceptibles d'évoluer jusqu'à la clôture financière des opérations

ECO 2 Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs	2014	2015	2016	
▲ 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	2 651 K€	2 748 K€	2 820 K€	
Fournisseurs et prestataires	44 390 K€	38 907 K€	27 267 K€	
Administrations fiscales	3 670 K€	3 823 K€	3 928 K€	
Banques	4 287 K€	3 835 K€	3 484 K€	
Actionnaires	1 K€	1 K€	1 K€	
État (Cotisations à des fins redistributives)	630 K€	216 K€	378 K€	
ECO 2.2 Heures d'insertion générées par l'activité économique	3 162 h	4 740 h	1 030 h	
⊖ Une baisse des heures d'insertion réalisées en 2016 qui s'explique principalement par le niveau plus faible de livraison de logements neufs par rapport aux années précédentes.				
ECO 2.3 Nombre et typologie des partenaires économiques	Nombre de fournisseurs et prestataires	654	811	780
	Part d'entreprises locales*	53,21 %	54,01 %	55,38 %
* entreprises dont l'adresse de facturation est située dans le département du Calvados.				
ECO 2.4 Délai moyen de paiement des fournisseurs ✓	Délai de paiement moyen des fournisseurs	42 jours	55 jours	44 jours
⊖ Le délai de paiement affiché par LogiPays dans ses échanges avec les fournisseurs et les entrepreneurs est fixé à 45 jours				

Note méthodologique :

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

ECO A / POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES

Notation des entreprises (obligatoire dans le cadre de Qualibail) et amélioration du dialogue avec les fournisseurs.

Recours partiel à des clauses d'insertion par l'activité économique dans des marchés de réhabilitation.

Raisons d'omission

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

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Nos objectifs : Développer en continu des actions de professionnalisation et valoriser les "savoir-faire" et "savoir-être" de chacun.

NOTRE STRATÉGIE

Lors des recrutements, l'accent est mis sur les qualités attendues, tant professionnelles que personnelles. En parallèle, nous valorisons nos engagements envers les salariés : en fonction des opportunités, nous favorisons la promotion ou la mobilité interne pour que chacun se sente à l'aise dans le poste occupé.

Courant 2016, nous avons programmé des informations "métier" présentées périodiquement à l'ensemble des salariés pour faire connaître les missions des autres services et mieux comprendre les interactions entre eux.

Un nouveau baromètre social a été lancé en septembre 2016. L'objectif de cette démarche, déjà effectuée en 2013, est de dégager des axes d'amélioration sur des points particuliers qui ne donnent pas la satisfaction escomptée. Des groupes de travail seront lancés début 2017 sur certains thèmes.

NOTRE PERFORMANCE

Les résultats 2016 de l'accord d'intérêt ont été au rendez-vous.

Les indicateurs, définis tous les 3 ans, sont représentatifs de notre activité : vacance des logements, maîtrise budgétaire, qualité des livraisons de logements neufs, respect du calendrier des réhabilitations, renouvellement de la certification Qualibat, etc...

89 points sur 100 ont été acquis au titre de l'intéressement de l'année 2016. Ceci est le fruit de la motivation collective et de l'investissement de chaque salarié

89 points sur 100 ont été acquis au titre de l'année 2016. Ceci est le fruit de la motivation collective et de l'investissement de chaque salarié pour faire réussir l'entreprise au bénéfice des locataires.

Le taux d'absentéisme particulièrement bas, ces trois dernières années, illustre en partie la motivation du personnel.

En décembre, une présentation des missions d'un chargé de projet de construction à l'ensemble des salariés

a été faite. Ce focus a permis de mettre en avant le métier et de visualiser le processus d'une opération de construction neuve.

NOS ENJEUX

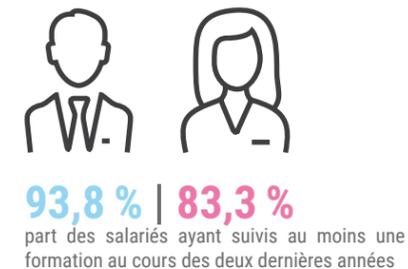
ENTREtenir une DYNAMIQUE qui permet de conserver l'intérêt des collaborateurs pour les projets d'entreprise et accompagner, dans le même temps, le développement des compétences.

NOTRE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

RÉMUNÉRATION



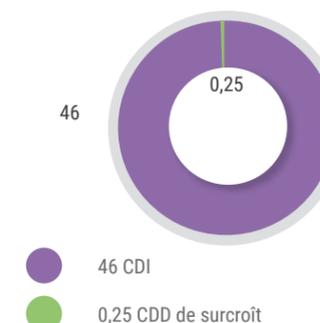
ACCÈS A LA FORMATION



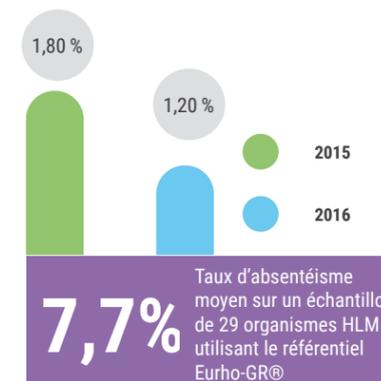
FORMATION



RÉPARTITION DES EFFECTIFS en équivalent temps plein



TAUX D'ABSENTÉISME



BAROMETRE SOCIAL extrait

90 % des salariés de LogiPays estiment que leur travail est "très intéressant" ou "intéressant."

79 % sont "très satisfaits" et "satisfaits" des actions de formation

84 % font globalement confiance à LogiPays pour garantir leur employabilité

88 % estiment que l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle est "très satisfaisant" ou "satisfaisant".

49 % des salariés estiment que leurs conditions de travail s'améliorent

QU'AVEZ-VOUS PENSÉ DU DIAPORAMA SUR LE MONTAGE D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION NEUVE PRÉSENTÉ EN RÉUNION DU PERSONNEL ?



Camille

Chargée de contentieux travaille à LogiPays depuis 2 ans

"J'ai pu connaître de façon ludique le métier de chargé d'opération. Toute la complexité de leurs missions est exprimée de façon simple et claire. J'ignorais qu'il y avait autant d'intervenants. Il me semble intéressant que cela soit réalisé pour les autres services afin que nous connaissions davantage le métier de nos collègues."



Anita

Responsable de Groupe travaille à LogiPays depuis 8 ans

"C'est une bonne description illustrée des fonctions occupées par le service construction. Cela nous donne un aperçu schématique et synthétique de l'ensemble des phases de montage d'une construction neuve."

Top



JUIN 2016
Déménagement du siège social de LogiPays aux Rives de l'Orne à Caen

LE DÉMÉNAGEMENT DU SIÈGE SOCIAL

Le déménagement du siège social s'est déroulé dans de bonnes conditions grâce notamment à la mobilisation des équipes.

Bonne Pratique



Une cuisine conviviale

DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS

De nouveaux équipements au siège social pour améliorer les conditions de vie collective : une cuisine de taille adaptée et une douche pour les sportifs.

HR1 Équité d'accès et de conditions de travail

▲ Corr Art. R.225-105-1: Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations); Égalité de traitement (égalité femmes-hommes; handicap)

	2014	2015	2016			
HR 1.1 Répartition des effectifs par type d'emploi (% des ETP)						
CDI	99,44 %	99,46 %	99,46 %			
CDD (Hors CDD de remplacement)	0,56 %	0,54 %	0,54 %			
Interim	0 %	0 %	0 %			
Contrats spécifiques						
Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	0 salarié	0 salarié	0 salarié			
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	1 salarié	1 salarié	1 salarié			
Stagiaires	0 stagiaire	0 stagiaire	0 stagiaire			
HR 1.2 Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Nombres de salariés en CDI	15	32	15	32	16	30
Âge						
< 25 ans	2,13 %	0 %	2,13 %	0 %	0 %	2,17 %
25-55 ans	25,53 %	53,19 %	25,53 %	53,19 %	30,43 %	52,17 %
> 55 ans	4,26 %	14,89 %	4,26 %	14,89 %	4,35 %	10,87 %
Catégories						
Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
Personnel de proximité	2,13 %	2,13 %	2,13 %	2,13 %	2,17 %	2,17 %
Employés administratifs	10,64 %	25,53 %	10,64 %	19,15 %	10,87 %	21,74 %
Agents de maîtrise	8,51 %	29,79 %	8,51 %	38,30 %	10,87 %	30,43 %
Cadres	4,26 %	8,51 %	4,26 %	6,38 %	4,35 %	8,70 %
Directeurs et cadres dirigeants	6,38 %	2,13 %	6,38 %	2,13 %	6,52 %	2,17 %
HR 1.3 Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap	2014	2015	2016			
Travailleurs handicapés employés durant l'année	2,57	2,57	2,57			
Équivalent en ETP	3 ETP	3 ETP	3 ETP			
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	0 K€	0 K€	0 K€			
Compensation versée à l'AGEFIPH*	0 K€	0 K€	0 K€			
*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*	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
Personnel de proximité	23,43 K€	20,64 K€	23,50 K€	21 K€	23,51 K€	21,14 K€
Employés administratifs	29,26 K€	25,88 K€	29,80 K€	26,20 K€	30 K€	25,30 K€
Agents de maîtrise	33,73 K€	30,90 K€	34,60 K€	30,60 K€	33,70 K€	29,40 K€
Cadres	39,51 K€	40,91 K€	41,50 K€	41,80 K€	41,30 K€	40,60 K€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	85,79 K€	#	87 K€	#	84,30 K€	#
⊖ La donnée pour les femmes cadres dirigeants n'est pas publiée car elle concerne une seule personne. L'information deviendrait nominative.						
HR 1.5 Écart de rémunérations*	Rémunération médiane	29,65 K€	30,32 K€	29,99 K€		
Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	3,21	3,33	3,26			
HR 1.6 Avantages sociaux financés par l'employeur**	12,45 %	12,42 %	12,83 %			
Autres avantages sociaux	Médailles du travail, Prévoyance (décès invalidité et rente éducation)					



HR2 Employabilité et évolution professionnelle

2014 2015 2016

▲ Corr Art. R.225-105-1: Formation (politique; nombre d'heures)

HR 2.1 Volume annuel de formation par catégorie de salariés		2014		2015		2016	
		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	2	0	0	0	2	28
	Employés administratifs	15	140	8	119	13	214
	Agents de maîtrise	14	238	13	105	15	207
	Cadres	6	91	5	114	5	154
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	3	32	1	11	4	221

HR 2.2 Accès à la formation (salariés en CDI)	Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
		86,67 %	100 %	86,67 %	75 %	93,75 %	83,33 %

HR 2.3 Mobilité interne	Nombre de mobilités internes dans l'année dont : Nombre de promotions internes dans l'année Total de postes pourvus dans l'année	2014		2015		2016	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
		1	0	1	0	1	0
1	0	0	0	0	0		
5	1	5	1	5	1		

HR3 Santé et bien-être des salariés

2014 2015 2016

▲ Corr Art. R.225-105-1: Santé et sécurité ; absentéisme

HR 3.1 Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)	Taux d'absentéisme global	2,83 %	1,80 %	1,20%
	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,11 %	0 %	0,06%
	Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	0	0	1

HR 3.2 Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)	2,62 %	2,40 %	2,41%
---	--------	--------	-------

Note méthodologique :

* 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.

** Avantages sociaux pris en compte : Retraite supplémentaire + Part patronale des tickets restaurants + Montant de l'intéressement et/ou montant de la participation + Montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Épargne Salarial + Montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme

Raisons d'omission

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

HR A /

PRÉVENTION DU HARCÈLEMENT ET DES RISQUES PSYCHOSOCIAUX ET PROMOTION DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Diversité des missions et des tâches comme facteur de motivation.

Matériel informatique régulièrement renouvelé (écrans de grande taille).

Aménagement de certains postes de travail (intervention possible d'ergonomes de la médecine du travail).

HR B /

ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Horaires variables de travail pour plus de latitude dans la gestion du temps

Équipement d'un système de visioconférence

Outil informatique de gestion du temps de travail et des congés

GOVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

UN PLAN À 5 ANS AMBITIEUX

En fonction de sa vision à long terme, notre conseil d'administration élabore un plan à 5 ans qui fixe les objectifs généraux à atteindre pour la période. La définition de ce cadre général permet aux équipes de chaque service de se doter des souplesses nécessaires et d'apporter des solutions pragmatiques pour obtenir les résultats attendus.

UN LOGEMENT DE QUALITÉ POUR TOUS

Nous sommes confrontés aux mêmes contraintes que nos confrères pour construire, entretenir et gérer notre patrimoine. Nous logeons des ménages dont les ressources et les caractéristiques sociales sont en tous

points semblables à ceux des autres organismes d'HLM. Les choix opérés par la gouvernance (localisation du patrimoine, type de bâti attractif, politique d'engagements de service, accompagnement des seniors, rénovation du parc, attention portée aux charges, etc.) et mis en place par les équipes nous permettent d'afficher des ratios de gestion au meilleur niveau, des coûts de fonctionnement très faibles et de disposer d'une structure financière solide.

Force est de constater – même s'il faut toujours travailler à s'améliorer – qu'avec les mêmes "ingrédients" nous arrivons à rendre un service – que ce soit au plan social ou au plan technique - de qualité à moindre coût et pour le bénéfice du plus grand nombre.

Les choix opérés par la gouvernance (...) et mis en place par les équipes nous permettent d'afficher des ratios de gestion au meilleur niveau.

NOS ENJEUX

RESPECT DE NOS ENGAGEMENTS

Maintenir les conditions d'un partenariat de long terme équilibré avec les collectivités qui nous ont fait confiance.

Mener un dialogue constructif avec nos parties prenantes en respectant nos engagements et notre signature.

Top 😊

VISITE DE CHANTIER

Une visite de fin de chantier des logements réhabilités est effectuée en présence des élus de manière à les informer des travaux réalisés sur les logements de leur commune.

CONNAISSANCE DES MÉTIERS

Les procédures "métiers" de l'entreprise sont présentées aux administrateurs puis à l'ensemble des salariés.

NOTRE ANNÉE EN QUELQUES CHIFFRES

Instances de décision	Parties prenantes	Activité 2016
Conseil d'administration et assemblée générale	17 membres représentant l'actionnaire de référence, les collectivités et les locataires	5 conseils 1 assemblée générale
Commission d'attribution des logements 	1 administrateur 1 représentant de locataires élu Les représentants des communes Responsable de la Gestion Locative 1 gérant de secteur 1 assistante de gestion locative	52 commissions 1 250 dossiers examinés en CAL 651 attributions 44 % des candidats intéressés par le logement et présentés en CAL sont attributaires
Commission des appels d'offres 	1 administrateur Directeur Responsable de service Chargé d'opération neuve ou de réhabilitation 1 assistante	32 appels d'offres attribués
Conseil de Concertation Locative 	Directeur 3 représentants de locataires élus Responsable de la Gestion Locative 2 gérants de secteur Responsable du service Technique et Construction Associations de locataires	2 réunions
Commission Solidarité Accès ¹ 	1 administrateur Responsable de la Gestion Locative	La commission a été dissoute en 2016
Commission Sécurité - prévention ² 	1 administrateur 1 représentant de locataires élu Responsable du service Technique et Construction Chargé d'opération neuve ou de réhabilitation	2 chantiers visités
Représentation du personnel 	Directeur Responsable des Ressources Humaines 2 délégués du personnel	4 réunions 8 réunions non tenues en l'absence de sujets à aborder

¹ Les évolutions concernant l'affectation de supplément de loyer solidarité remettent en cause l'existence de cette commission.

² La commission a pour action de constater sur site du bon respect des règles de santé et de sécurité par les entreprises sur les chantiers de construction neuve et de réhabilitation.

Bonnes Pratiques

NOTATION DES INTERVENANTS SUR LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION

La mise en place de la notation des entreprises est obligatoire dans le cadre de la certification Qualibail. Cette méthode a permis au fil du temps d'améliorer notre dialogue avec les fournisseurs pour faire progresser ensemble la prestation rendue à nos locataires.

Nous avons décidé de dupliquer cette mesure lors des opérations de construction ou de rénovation. Toutes les entreprises, mais aussi les maîtres d'oeuvres et les bureaux de contrôle reçoivent en fin d'opération notre évaluation concernant le suivi administratif, la prestation technique et leur service "après-vente". A terme, ces cotations viennent consolider la note technique attribuée lors des appels d'offres.

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE

Depuis 2015, nous demandons aux entreprises que leurs salariés présents sur nos chantiers de réhabilitation et de construction neuve soient munis de leur carte professionnelle.

En 2016, l'ensemble des coordonnateurs en charge de vérifier la sécurité et la santé ont procédé au rappel de cette règle.

Fleury sur Orne Résidence les Tennis
36 appartements



GOV 1
Instances de décision et systèmes de management

2014 2015 2016

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.

GOV 1.1	Certification / évaluation 1			
	Champ	Engagement de service		
	Nom de la certification / de l'évaluation	QUALIBAIL (ref 113-2)		
	Périmètre	Gestion Locative		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	1 ^{ère} certification en 2008 Dernier audit en novembre 2016		
	Certification / évaluation 2			
	Champ	Responsabilité Sociale et Environnementale		
	Nom de la certification / de l'évaluation	Vérification externe des données Eurho-Gr : Attestation relative au niveau de sincérité des données publiées		
	Périmètre	Référentiel EURHO-GR® - Echantillon d'indicateurs		
Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	1 ^{ère} vérification en mai 2014 sur les données 2013			
Certification / évaluation 3				
Champ	Responsabilité Sociale et Environnementale			
Nom de la certification / de l'évaluation	ÉVALUATION AFAQ 26000			
Périmètre	Ensemble des activités			
Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	Evaluation initiale en 2013			
GOV 1.2 Parité dans les instances dirigeantes ✓	Part de femmes en comité de direction	25 %	25 %	25 %
	Part de femmes dans le Directoire	na	na	na
	Part de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	11,76 %	41,18 %	41,18 %

GOV 2
Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts

2014 2015 2016

▲ 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	2014	2015	2016
	Taux de satisfaction globale*	90 %	na	na

*d'après les réponses à la question : Globalement, quel est votre niveau de satisfaction vis-à-vis de votre bailleur ?

⊖ La prochaine enquête de satisfaction des locataires aura lieu en janvier 2017

GOV 2.2 Satisfaction des salariés ✓	Date des trois dernières enquêtes	2014	2015	2016
	Taux de satisfaction globale*	na	na	77 %

*d'après les réponses à la question: Quel est votre niveau de satisfaction concernant vos conditions de travail en général ?

GOV 2.3 Nombre de conventions actives avec les associations locales	Nombre de conventions actives avec les associations locales	0	0	0
---	---	---	---	---

GOV A /
ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE À TOUS LES NIVEAUX DE L'ORGANISME

Procédures internes (appels d'offres, vérification des commandes et des facturations, attribution de logement locatif aux membres du personnel).

Guide de l'Administrateur diffusé à chaque nouveau membre du Conseil d'Administration.

GOV B /
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Voir le tableau en page 37.

GOV C /
RELATIONS AUX COLLECTIVITÉS ET IMPLICATION DANS LES POLITIQUES LOCALES

Implication dans les démarches d'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat

GOV D /
RELATIONS ET COOPÉRATION AVEC LES LOCATAIRES ET LEURS REPRÉSENTANTS

Communication annuelle des résultats des différentes enquêtes et des plans d'actions associés.

Communication sur la certification Qualibail et la démarche Habitat Senior Services.

GOV E /
DIALOGUE SOCIAL ET PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES SALARIÉS

Suivi annuel des indicateurs de climat social.

Enquête interne de satisfaction.

Ordre du jour des réunions avec les délégués du personnel.

Raisons d'omission

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

ANNEXES

GOVERNANCE

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est détenu par 22 actionnaires. Au 31 décembre 2016, aucun salarié ne possède d'action de la société.

Actionnaires détenant plus de 5% du capital social de LogiPays :
71,8 % Conseil départemental du Calvados.
17,3 % Caisse d'Épargne Normandie.
6 % Action Logement Immobilier.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET MANDATS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2016

Sébastien LECLERC
 Président du Conseil d'Administration
 Conseiller départemental et maire de Livarot
 Administrateur de la SHEMA

Le Conseil départemental du Calvados
Florence BOULAY
 Conseillère départementale

Paul CHANDELIER
 Conseiller départemental
 Maire de Thury Harcourt
 Administrateur de SENACAL

Xavier CHARLES
 Conseiller départemental
 Maire de Montreuil en Auge

Gérard DELAUNAY
 PDG de SA Delaunay & Fils
 Membre du Conseil de Gestion de la SAS Immobilière de Ste Marie
 Gérant de la SCI Rousselot
 Gérant de la SCI INS

Valérie DESQUESNE
 Conseillère départementale

Michel FRICOUT
 Gérant de la SCI OIG

Béatrice GUILLAUME
 Conseillère départementale
 Membre du syndicat mixte du parc d'activités Calvados Honfleur
 Administratrice Hippolia
 Administratrice Labeo
 CPIE Vallée de l'Orne
 Institut Européen des jardins et paysages
 EHPAD Letavernier Pitrou
 EHPAD St Vincent de Paul

Roger JOUET
 Président du Conseil d'Administration de la Fondation Hospitalière de la Miséricorde

Xavier LEBRUN
Claude LECLERE

Véronique MAYMAUD
 Conseillère départementale

Alexandra PETIT
 Elue municipale et communautaire de la CDC de la Vallée d'Auge

La communauté d'agglomération de CAEN LA MER représentée par **Romain BAIL**

Les administrateurs locataires

Patrick CARREAU
Annick PETITBOULANGER
Jennifer VAUQUELIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

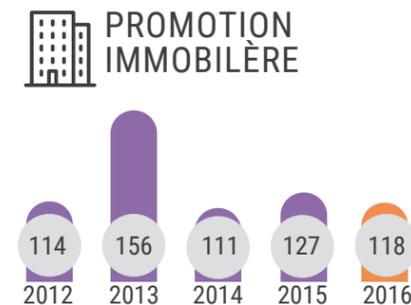
La mission de contrôle a été assurée par le cabinet KPMG représenté par M. Thierry Champion.

En application de la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, il est précisé que les honoraires versés en 2016 aux commissaires aux comptes se sont élevés à 22 832 € HT pour le cabinet Ernst & Young et à 5 100 € HT pour le cabinet KPMG.

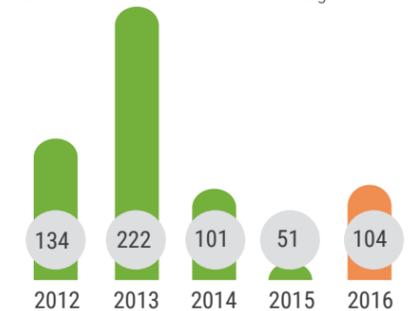
Le renouvellement du mandat de KPMG sera soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

ACTIVITE 2016 ET PERSPECTIVES

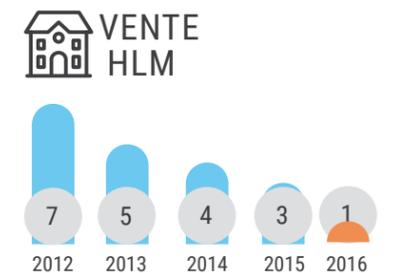
L'activité de LogiPays devrait se poursuivre en 2017 sur la même lancée de ce qui a été réalisé en 2016 et conformément au plan 2015-2019. Le relèvement attendu des conditions financières liées au Livret A ne devrait pas affecter les capacités d'investissement de la société.



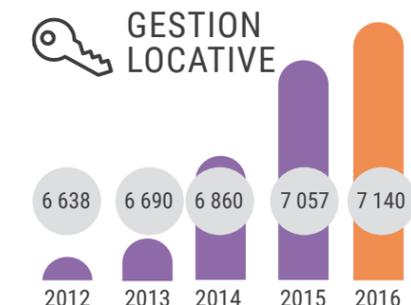
Décisions de financement obtenues
 En 2016, LogiPays a pu obtenir le financement de 118 logements répartis sur 5 opérations financées à 74% en PLUS et à 26% en PLA d'Intégration.



Ordres de service donnés
 Les ordres de service ont été donnés pour la construction de 10 pavillons et 94 logements collectifs.



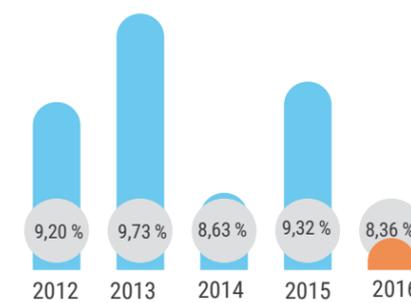
Logements vendus
 Au cours de l'exercice 2016, LogiPays a vendu un logement à Champ du Boulit.



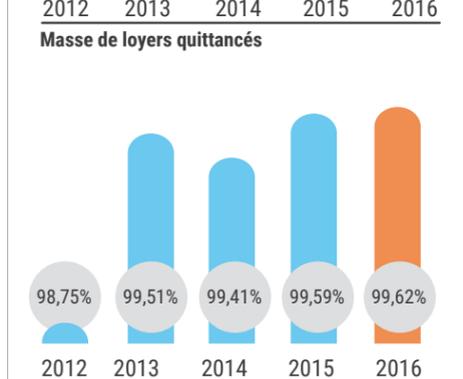
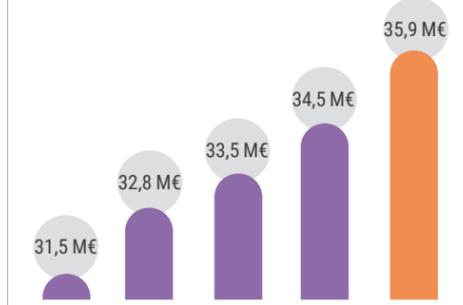
Logements gérés
 Au 31 décembre 2016, LogiPays gère 7140 logements avec la livraison, sur l'exercice, de 63 logements neufs, l'acquisition de 20 pavillons, la vente d'1 logement et la transformation d'1 grand logement en 2 plus petits.



Taux de vacance moyen annuel
 Le taux de vacance est maintenu à 1,07%. La vacance est essentiellement concentrée sur le bassin Sud-Ouest du département.

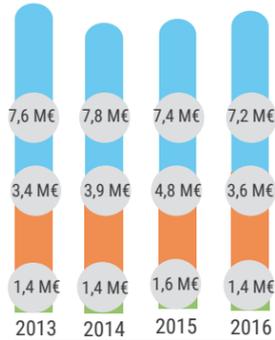


Taux de résiliation moyen annuel
 Le taux de résiliation est au niveau le plus bas depuis les cinq dernières années.



Taux de recouvrement des loyers

ENTRETIEN DU PATRIMOINE



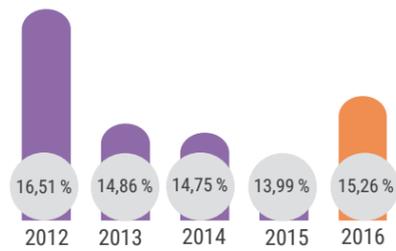
● Remplacement de composants réhabilitation
● Entretien courant
● Gros entretien

Décomposition de l'effort de maintenance

Le tableau ci-dessous met en évidence les investissements croissants consentis par LogiPays pour l'attractivité de son patrimoine.

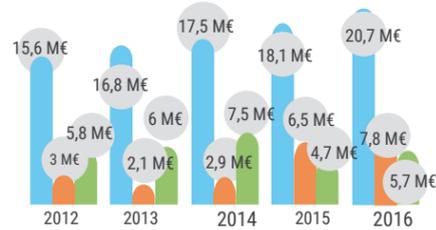
	2012	2013	2014	2015	2016
Entretien et amélioration	11,3 M€	12,4 M€	13,1 M€	15,02 M€	12,20 M€
soit au logement géré	1 702 €	1 853 €	1 915 €	2 128 €	1 713 €
soit en % des loyers	35,82%	37,82%	39,27%	43,54%	34,07%

GESTION FINANCIERE

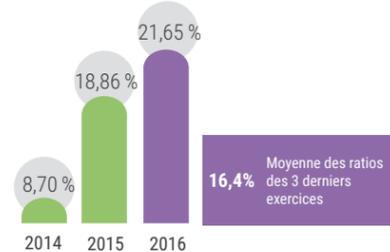


Coûts de gestion rapportés aux loyers

y compris assurance et CGLLS



● Capacité d'auto-financement
● Autofinancement net
● Résultat de l'exercice



Ratio d'autofinancement net HLM

en % de produits d'activité et financiers

Conformément à l'article R423-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitat, le ratio d'autofinancement net HLM dégagé en 2016 ainsi que celui de la moyenne des 3 derniers exercices sont supérieurs aux seuils d'alerte définis par arrêté inter-ministériel.

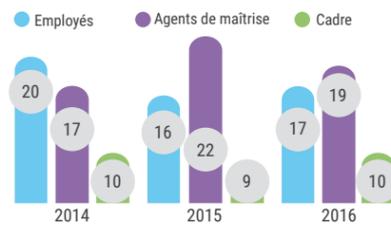
Délais de paiement

Le délai de paiement affiché par LogiPays dans ses échanges avec les fournisseurs et les entrepreneurs est fixé à 45 jours. Conformément aux articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, LogiPays communique les délais de paiement des factures dues au 31 décembre 2016.

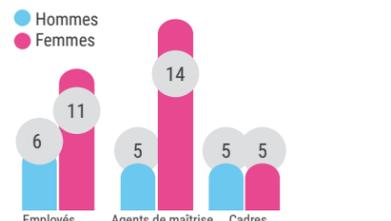
	2016
Dette globale fournisseurs	4,8 M€
Paiement avant 45 jours	75,5 %
Paiement entre 45 et 60 jours	10,2 %
Paiement au-delà de 60 jours (sans litige)	1,4 %
Paiement au-delà de 60 jours (factures en litige)	12,9 %

RESSOURCES HUMAINES

L'effectif au 31 décembre 2016 est de 46 personnes en équivalent temps plein. La masse salariale est stable et atteint 1,74 M€.



Répartition des effectifs par statut



Répartition par statut et par sexe

au 31 décembre 2016

RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE

sur sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport d'activité responsable

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de professionnel de l'expertise comptable, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales (ci-après « les Informations ») présentées dans le rapport d'activité responsable établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les informations sélectionnées sont :

- 0.1 – Patrimoine
- 0.5 – Effectifs moyens (en ETP)
- SOC 1.2 – Répartition des logements livrés et acquis dans l'année (par type et catégorie)
- SOC 1.4 – Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées
- SOC 1.5 – Offre spécifique en structures collectives
- SOC 2.1 – Niveau moyen des loyers
- SOC 2.4 – Evolution du montant des charges locatives
- SOC 2.7 – Taux de mutation interne
- SOC 3.1 – Profil socioéconomique des ménages entrants
- ENV 1.1 – Classement énergétique du patrimoine
- ENV 1.4 – Part des logements équipés de dispositifs hydro-économiques
- ENV 2.1 – Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label environnemental
- ENV 2.3 – Emissions de CO2 liées aux déplacements
- ENV 2.4 – Consommations énergétiques des sites fonctionnels
- ECO 1.2 – Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation du parc locatif
- ECO 1.3 – Effort annuel moyen en production et acquisition de logements
- ECO 1.5 – Taux de vacance
- ECO 2.1 – Répartition de la valeur créée par l'activité
- ECO 2.4 – Délai de paiement des fournisseurs
- HR 1.4 – Rémunérations annuelles brutes par sexe et catégorie
- HR 1.5 – Ecart de rémunérations
- HR 2.1 – Volume annuel de formation par catégorie de salariés formés
- HR 2.3 – Recrutement et mobilité interne
- HR 3.1 – Taux d'absentéisme
- GOV 1.2 – Parité dans les instances dirigeantes
- GOV 2.1 – Satisfaction des locataires
- GOV 2.2 – Satisfaction des salariés

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité en conformité avec la norme professionnelle de maîtrise de la qualité qui régit notre profession.

1.Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au référentiel de reporting EURHO-GR® de l'association Delphis dont LogiPays est membre (ci-après « le Référentiel »). Les conclusions formulées ci-après portent sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans le rapport d'activité responsable.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables et à la norme internationale ISAE 3000¹ :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations et pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations ;
- nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les Informations et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des Informations ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail approfondis sur la base d'échantillonnage, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 30 mai 2017

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Christian Bande
Associé

ELEMENTS FINANCIERS

BILAN SIMPLIFIE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Brut	Amt & Prov	2016 Net	2015 Net
ACTIF en milliers d'euros				
Immobilisations incorporelles			85	9
Baux emphytéotiques et à construction	5	2	3	3
Autres	438	356	82	6
Immobilisations corporelles			284 177	274 456
Terrains	42 251		42 251	40 086
Constructions locatives sur sol propre	406 525	170 368	236 157	231 159
Constructions locatives sur sol d'autrui	4 353	2 211	2 142	2 336
Bâtiments administratifs	5 246	1 777	3 469	846
Autres immobilisations corporelles	469	311	158	29
Immobilisations corporelles en cours			15 676	22 068
Terrains	3 755		3 755	4 266
Immeubles de rapport	11 921		11 921	17 802
Avances et acomptes				
Immobilisations financières			47	42
Participations, parts sociales et créances				
Autres et divers	47		47	42
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	475 010	175 025	299 985	296 575
Stocks et en cours	500		500	1 492
Quittancement non exigible	2 169		2 169	2 136
Créances locataires	3 394	2 956	438	297
Fournisseurs et entrepreneurs	3		3	
Créances diverses	1 879	13	1 866	3 157
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	22 994		22 994	7 842
TOTAL ACTIF CIRCULANT	30 939	2 969	27 970	14 924
Comptes de régularisation actif	103		103	403
TOTAL ACTIF	506 052	177 994	328 059	311 902
PASSIF en milliers d'euros			2016	2015
Capital			39	39
Réserves				
Réserve légale			4	4
Réserves réglementaires et générales			69 958	62 518
Report à nouveau			6 000	6 000
Résultat de l'exercice			5 742	4 665
Subventions			18 195	19 019
TOTAL CAPITAUX PROPRES			99 938	92 245
Provisions				
Provisions pour risques et charges			1 894	3 626
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			1 894	3 626
Dettes				
Emprunts obligataires			4 300	4 485
Participation à l'effort de construction			208 758	194 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			416	476
Emprunts et dettes diverses			1 757	2 111
Intérêts courus non échus et compensateurs				287
Concours bancaires courants			2 253	2 197
Dépôts et cautionnements reçus			253	298
Locataires et acquéreurs			5 037	7 072
Dettes fournisseurs et entrepreneurs			3 281	3 986
Dettes fiscales, sociales et autres			150	167
Autres dettes				
TOTAL DETTES			226 205	216 000
Comptes de régularisation passif			22	33
TOTAL PASSIF			328 059	311 902

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2016

en milliers d'euros

	2016	2015
Ventes		
Loyers	35 872	34 453
Récupération de charges locatives	2 919	2 752
Prestations de service	193	153
Production vendue	38 984	37 358
Production stockée	-993	158
Production immobilisée	999	1
Autres produits	1 035	201
Reprises sur provisions d'exploitation	949	2 260
Transferts de charges	150	64
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	41 124	40 042
Achats stockés et variations de stocks	6	158
Achats de fournitures et produits	853	827
Travaux relatifs à l'exploitation et entretien	2 670	2 741
Travaux de gros entretien et honoraires	2 998	4 030
Autres services extérieurs	2 732	2 231
Taxes foncières	2 901	2 774
Autres impôts taxes et versements assimilés	1 027	1 049
Frais de personnel	2 821	2 741
Dotation aux amortissements	13 570	12 738
Dotation aux provisions sur créances locataires	805	935
Dotation à la provision pour gros entretien		2 077
Autres dotations aux provisions d'exploitation	709	627
Autres charges de gestion courante et irrécouvrables	372	273
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31 464	33 201
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 660	6 841
Produits des prêts et créances		
Produits financiers	120	123
Reprises sur provisions et transferts		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	120	123
Intérêts des emprunts	3 484	3 836
Autres charges financières		
Dotations aux provisions et amortissements	54	62
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	3 538	3 898
Résultat financier	-3 418	-3 775
Résultat courant	6 242	3 066
Résultat exceptionnel	-500	1 599
RÉSULTAT NET	5 742	4 665

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT ET AUTOFINANCEMENT NET 2016

En milliers d'euros

	2016	2015
Résultat comptable	5 742	4 665
Reprise sur provision pour gros entretien		-1 291
Reprise sur provision pour dépréciation des créances	-775	-798
Autres reprises d'exploitation	-174	-171
Reprises sur provisions financières		
Reprises sur provisions exceptionnelles		
Impact intérêts compensateurs		
Total des reprises sur charges calculées	-949	-2 260
Dotations aux amortissements	13 569	12 739
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	805	935
Dotations aux provisions pour gros entretien		2 077
Autres dotations aux provisions	709	627
Dotations aux provisions et amortissements financiers	54	62
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	327	
Total des charges calculées	15 464	16 440
Produits des cessions d'éléments d'actif	-44	-168
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	1 628	546
Résultat sur cessions d'éléments d'actif	1 584	378
Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs	-54	-62
Subventions d'investissement virées en résultat	-1 062	-1 129
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	20 725	18 032
Amortissement des emprunts long terme	-12 958	-11 534
AUTOFINANCEMENT NET	7 767	6 498

→ 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.

CUS

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 opé-

rateur 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.

HABITAT SENIOR SERVICES®

Ensemble de dispositions touchant le bâti et les services destinés à préserver le plus longtemps possible l'autonomie de la personne âgée à son domicile. Il s'adresse prioritairement à des seniors autonomes et propose des adaptations techniques de logement, des parties communes de l'immeuble et de ses abords pour limiter notamment les risques de chutes et les rendre accessibles.

C'est aussi des engagements de services adaptés fournis par le bailleur (par ex : détection et report des situations à risques, suivi personnalisé des interventions techniques, ...). La labellisation HSS est concrétisée par un audit externe.

OPTICHARGES®

Outil de pilotage interne développé par LogiPays pour maîtriser et optimiser les charges liées à l'utilisation du logement. Un bilan des actions réalisées par les équipes de LogiPays est fait chaque année.

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.

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.

PLAFONDS DE RESSOURCES

Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les ménages doivent disposer de revenus d'un montant inférieur à des plafonds fixés par les pouvoirs publics. Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année N-2 de toutes les personnes composant le ménage.

SURLOYER HLM

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est prévu par la loi.

Chaque année, le locataire reçoit un questionnaire du bailleur dans lequel il doit indiquer le montant des ressources du foyer pour l'année N-2. Si ces ressources dépassent les montants des seuils applicables de plus de 20 %, un supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué afin d'augmenter le montant du loyer HLM.



LOGIPAYS

Les Rives de l'Orne

19 avenue Pierre Mendès-France

14052 CAEN CEDEX 4

Tél : 02 31 30 25 25



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