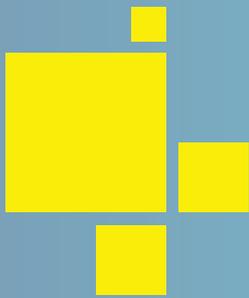


RAPPORT 2011



ACTIVITÉ
RESPONSABLE



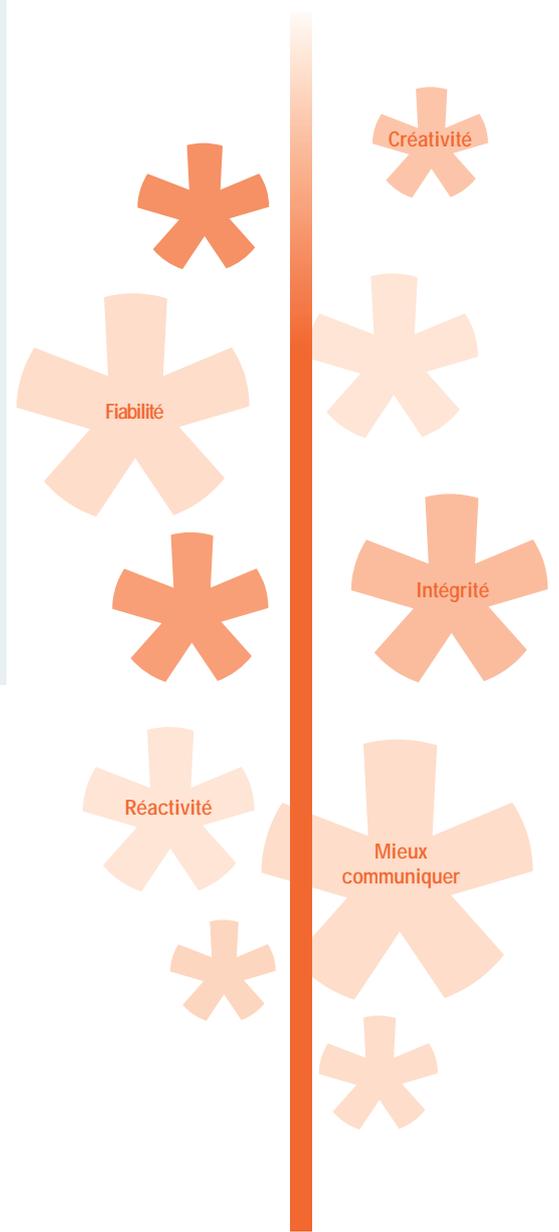


SOMMAIRE



LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL CARTE D'IDENTITÉ	P. 4-5
PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES	P. 6
PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT	P. 12
ASSUMER LA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE	P. 18
ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE	P. 22
DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES	P. 26
LES TEMPS FORTS 2011	P. 32
GLOSSAIRE	P. 34

NOS VALEURS





ÉDITO

LogiRep publie cette année son troisième rapport Responsabilité Sociale de l'Entreprise, parce qu'une entreprise de service comme la nôtre inscrit son action dans une double dimension :

- assurer pleinement sa mission d'intérêt public de production et de gestion du logement social, sa mission première,
- maîtriser les conséquences résultant de cette activité, techniques, commerciales, humaines.

Ainsi peut-on définir la Responsabilité Sociale de l'Entreprise.

A Polylogis, l'exercice de cette - grande - responsabilité se conjugue avec l'esprit de progrès qui marque l'histoire, les équipes, les méthodes de décision et de travail, ce qui constitue en somme « l'esprit Polylogis ».

Notre stratégie consiste à :

- construire, gérer, entretenir le bâti,
- soutenir, moderniser, valoriser les territoires,
- accompagner les seniors, les handicapés, les jeunes en même temps que nous guidons les fournisseurs qui contractent avec nous.

Construire pour habiter, c'est construire pour faire société !

Faire société c'est progresser ensemble en vue du bien-vivre de nos habitants, et de nos collaborateurs.

Faire société c'est aussi :

- économiser les ressources naturelles,
- réduire l'empreinte carbone et la pollution,
- développer les « mobilités urbaines douces »,
- pratiquer le retour d'expérience.

Si chaque citoyen est citoyen de son pays et d'Europe, il est aussi citoyen du monde.

A sa mesure, à sa façon, l'entreprise est elle aussi locale, nationale, européenne et pour sa part, citoyenne du monde. Elle ne peut être regardée comme un outil cantonné, un instrument intervenant hors contexte économique, urbain, humain. Elle mobilise, elle met en mouvement des ressources de toute sorte au service de sa stratégie.

Il m'appartient d'en assurer la conduite pour le bien commun.

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise constitue une voie pour y arriver.

Je n'y manquerai pas !



*par Daniel Biard
Président du Directoire de LogiRep
Président du Comité exécutif du Groupe Polylogis*

LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

La démarche EURHO-GR®

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

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

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

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

Une démarche européenne

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

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

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

Ce rapport répond aux exigences du niveau 2 d'EURHO-GR® :

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



UNE DÉMARCHE DE PROGRÈS

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

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

2

CARTE D'IDENTITÉ

OFFRE LOGIREP

35 754 LOGEMENTS

Description de l'offre locative :

- 33 260 logements « famille »
(Répartition individuels / collectifs : 391 / 32 869)
- 2 494 foyers et résidences
(Résidences pour étudiants, chercheurs et personnes âgées)

qui sommes-nous ?

LOGER PLUS, LOGER MIEUX.

LogiRep, Entreprise Sociale pour l'Habitat basée à Suresnes (92), gère 35 754 logements en Île-de-France (hors Seine-et-Marne) et en Haute-Normandie.

Bailleur et promoteur social privé, LogiRep est la société mère du Groupe Polylogis. Elle s'applique à proposer un logement social de qualité prioritairement en zones tendues et met au service des collectivités territoriales sa capacité à :

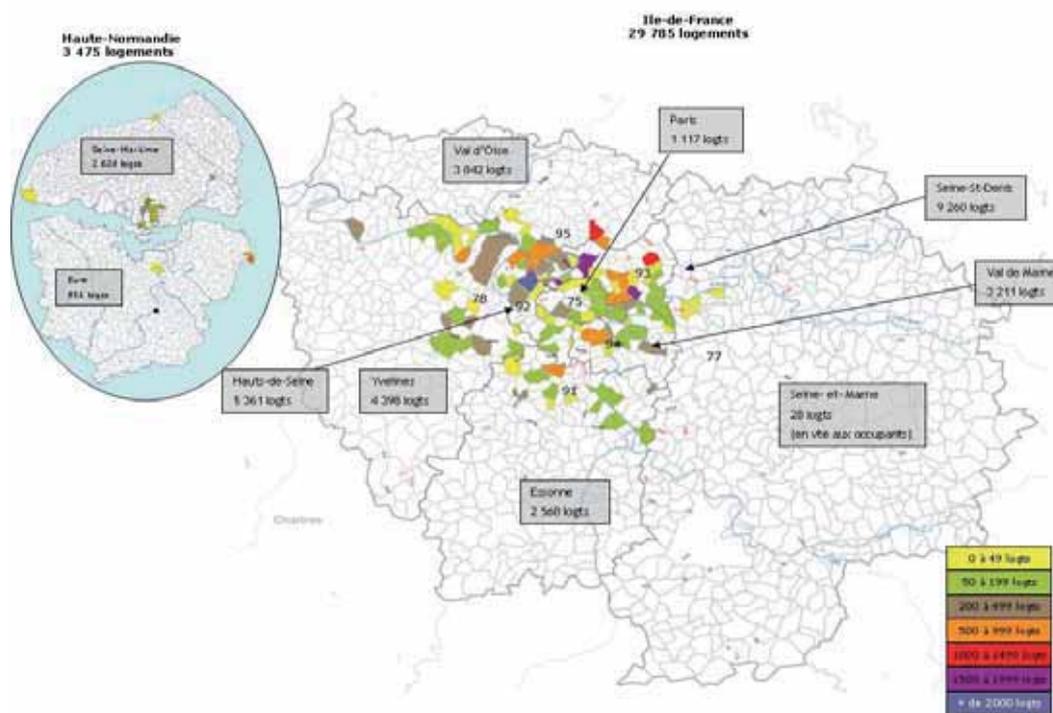
- Elaborer des projets qui concilient l'innovation technologique, les contraintes économiques et le développement social et urbain;
- Participer pleinement à la conception et à la réalisation de projets d'agglomérations innovants grâce à la mobilisation des filiales métiers du Groupe Polylogis;

- Contribuer activement aux projets de renouvellement urbain en accompagnant les communes dans cette mutation et en rénovant le parc;
- Proposer de nouveaux services afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et renforcer le lien social dans ses résidences.

Depuis sa fondation en 1960 par Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction, ami de Le Corbusier et « inventeur » de l'aménagement du territoire, elle n'a eu de cesse de poursuivre sa mission d'intérêt public en faveur de l'hébergement des personnes défavorisées et des familles à revenu modeste.

Patrimoine de LogiRep au 31 décembre 2011

33 260 logements familles répartis dans 118 communes



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES



Logement des jeunes

Etudiants, jeunes diplômés,
sont confrontés à la rareté
des offres proposées.



Aborder la problématique du logement des jeunes en France signifie d'abord avoir une réflexion préalable sur les modes de vie de ces jeunes et notamment sur leur rapport au logement. L'allongement de la période de scolarité, l'entrée dans la vie active de plus en plus tardive, l'alternance de périodes d'activité et de chômage ainsi qu'une baisse globale des revenus caractérisent cette population en situation de devenir.

La question du logement est particulièrement sensible en région Île-de-France du fait de la taille de l'agglomération, de la forte proportion de jeunes et du coût du logement.

A l'échelle de la société LogiRep, des actions sont possibles pour améliorer la gestion et la coordination du parc de logements.

Aujourd'hui LogiStart, filiale du Groupe Polylogis, a pour mission d'élaborer et de mettre en oeuvre, en étroite coopération avec des gestionnaires reconnus (CROUS, associations spécialisées) des solutions adaptées au logement des étudiants, des chercheurs et des jeunes actifs.

vente aux occupants

Orientation sociale et financière

La volonté de LogiRep est de concrétiser le parcours résidentiel avec une offre d'accession triplement sociale : par des prix très compétitifs; par le niveau de ressources des acquéreurs; par la sécurisation offerte à l'acquéreur. LogiRep veut renforcer ses fonds propres et les mettre à disposition de nouvelles constructions.

Les plus values réalisées sur la vente des logements sont réinvesties dans la construction de logements neufs. Ainsi les locataires qui deviennent copropriétaires participent très directement à une augmentation significative de la production de logements sociaux.

266 logements mis en vente
152 ventes réalisées



Bien vivre à domicile !

Label Habitat Senior Services

Le Groupe Polylogis s'engage dans le projet européen «Habitat Senior Services» afin de proposer à certains locataires un habitat adapté à leurs difficultés (personnes âgées et/ou handicapées).

Les logements labellisés «Habitat Senior Services» seront attribués à des personnes de plus de 65 ans. Pour obtenir ce label, le logement doit tenir compte de 4 paramètres :

- Environnement de services (boulangerie, pharmacie, médecin...)
- Accessibilité des abords
- Adaptabilité des logements
- Services aux locataires (accès facilité aux services à la personne).



REMISE DES TROPHÉES DE L'INNOVATION POUR L'ACCESSIBILITE

Le Groupe Polylogis, en partenariat avec l'Association des Maires d'Île-de-France (AMIF), a organisé la 4^{ème} remise des Trophées de l'Innovation pour l'Accessibilité lors du Salon de la Nouvelle Ville et des 15^{èmes} Assises de l'AMIF.

Ouverts à toutes les communes et communautés d'agglomération de la Région Île-de-France, ces trophées valorisent des initiatives innovantes d'amélioration de l'accessibilité de bâtiments communaux, voirie et transports publics, et récompensent des actions concrètes en phase opérationnelle.

Les lauréats 2011 :

Catégorie Bâtiments communaux :

- 1^{er} prix : Vitry-sur-Seine
- 2^{ème} prix ex aequo : Vaulx et Bagneux
- 3^{ème} prix : Etiolles

Catégorie Voirie :

- 1^{er} prix : Vauhours
- 2^{ème} prix : Saint-Mandé
- 3^{ème} prix : Pontault-Combault

Catégorie Transports :

- 1^{er} prix : CA Val de Bièvre
- 2^{ème} prix : CA Argenteuil Bezons
- 3^{ème} prix : Provins

Prix spécial de la Communication : Rosny-sous-Bois

Prix spécial de l'intégration et de l'Égalité des Chances : OPDH92

ANRU

Les opérations bénéficiant d'une convention partenariale avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) sont, en 2011, en pleine phase opérationnelle. De 2005 à 2013, LogiRep participe à 22 PRU (Projet de Rénovation Urbaine) pour un engagement d'investissement de 256 millions d'euros dont 68 millions de subvention ANRU.

LogiRep joue un rôle majeur dans le succès de la Rénovation Urbaine dont l'ambition est de transformer de manière durable les quartiers les plus difficiles, leur donner une nouvelle chance, améliorer en profondeur les conditions de vie des habitants qui y vivent.

LogiRep met en place des clauses d'insertion dans ses marchés : un engagement favorisant le retour à l'emploi et une participation à l'amélioration de l'éducation dans des quartiers. Des actions qui ne peuvent que redonner une dignité citoyenne à ses habitants.

La rénovation urbaine est en marche ...

PROGRAMME 2009-2013 en quelques chiffres

- 643 logements à démolir
- 938 logements à reconstruire
- 3 302 logements à réhabiliter
- 6 248 logements à résidentialiser



HANDICAP CHIFFRES CLÉS 2011

T-C. NGUYEN

Chargé de mission Politique Technique
Chargé du Handicap à LogiRep

- 145 demandes reçues pour l'adaptation du logement à l'handicap
- 287 600 € HT coût total des travaux (lancement de 53 ordres de service)
- 94 % des travaux répondent à la mise en place d'une douche extra plate et d'un réhaussement du siège des toilettes



3

Accompagnement des Locataires

La crise financière, économique et sociale accentue les répercussions sur le pouvoir d'achat des ménages logés. LogiRep accueille des locataires confrontés à des difficultés de paiement.

Pour accompagner les locataires en difficulté, des mesures sont prises par la société pour détecter en amont les locataires en difficulté telle que perte d'emploi, baisse de ressources consécutive aux accidents de la vie.

Tout d'abord, les services s'organisent pour sensibiliser et former le personnel à l'approche sociale : des gardiens, en charge des premières démarches de diagnostic de l'impayé, aux conseillers sociaux, spécialisés dans la prise en charge des locataires en difficulté en passant par les collaborateurs du service contentieux, sans oublier le centre d'appel Polylogis Service Clients.

Que les difficultés soient passagères ou durables, LogiRep propose toujours à ses locataires des solutions

adaptées à leur situation : possibilité d'étaler le paiement du loyer, aides sur quittance ALES, recherche de Fonds de Solidarité, aides extra légales, proposition de mutation vers des logements moins onéreux, accompagnement dans la constitution du dossier APL. LogiRep doit réagir au plus vite pour éviter que le locataire se retrouve sans logement !

Un dispositif de prévention des expulsions locatives pour impayés est donc instauré et s'inscrit aujourd'hui dans une stratégie qualité. Il est indispensable pour cela de formaliser par écrit un recueil de bonnes pratiques, une organisation et un lien transversal entre les services.

Deux procédures sont aujourd'hui en place : «le contentieux et la transversalité avec le social» et la «gestion sociale de l'impayé». Ces procédures qualité adhèrent à une politique d'ingénierie sociale vouée à se développer et à s'affirmer dans les années qui viennent.

En 2011, 2 200 familles bénéficient d'un suivi personnalisé (soit 8% des familles logées).

	CONTEXTE	2011
0.1	Patrimoine dont : Logements locatifs Foyers	33 260 2 494
0.2	Répartition des niveaux des loyers des logements dans le patrimoine «Très social» (PLAI, PLA-TS...) «Social» (PLUS, PLA) «Intermédiaire» (PLS, PLI...)	Prix moyen 6,08 €/m ² SH 5,83 €/m ² SH 8,47 €/m ² SH
0.3	Part de logements ayant été conçus et/ou adaptés spécifiquement pour des personnes âgées ou handicapées	-
0.4	Locataires de plus de 65 ans	12,44 %
0.5	Chiffre d'affaires ¹	163 189 960 €
0.6	Âge moyen du patrimoine	27 ans
0.7	Effectifs	569 personnes
0.8	Locataires aidés (bénéficiant d'aides sociales au logement)	37,85 %

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

Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme au cours des trois dernières années en matière sociale, en particulier au regard des attentes des locataires et accédants, et des collectivités :

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

Ces indicateurs renvoient également aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux enjeux de la norme ISO 26 000 sur la Responsabilité Sociétale (Questions centrales portant sur les «Droits de l'Homme» et les «Questions relatives aux consommateurs»).

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES					
SOC 1	Réponse adaptée à la demande de logement sur le territoire		2009	2010	2011
SOC 1.1	Surface moyenne des logements livrés ou acquis	TI	28,22 m ²	28,80 m ²	31,25 m ²
		TII	43,79 m ²	44,49 m ²	50,71 m ²
		TIII	63,33 m ²	58,56 m ²	67,00 m ²
		TIV	78,36 m ²	70,87 m ²	82,12 m ²
		TV	97,22 m ²	84,82 m ²	98,57 m ²
		TVI et plus	na	na	na
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements	«Très social» (PLAI, PLA-TS...)	37,38 %	13,77 %	54,20 %
		«Social» (PLUS, PLUS CD)	33,83 %	29,34 %	33,10 %
		«Intermédiaire» (PLS, PLI...)	18,05 %	56,89 %	12,70 %
SOC 1.3	Croissance de l'offre locative	Patrimoine	3,10 %	9,66 %	-
		dont Logements locatifs	-	10,39 %	-
		Foyers	-	0 %	-
SOC 1.4	Logements en accession sociale	Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,22 %	0,49 %	0,38 %
		Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	1,93 %	6,63 %	4,12 %
		Logements neufs en accession sociale par une filiale	-	-	-
SOC 1.5	Part des nouveaux ménages accédants couverts par une garantie de rachat et de relogement	Organisme	100 %	100 %	100 %
		Filiale	-	-	10 %
<i>Garantie uniquement sur les dispositifs location / accession type PSLA.</i>					

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 2	Loyers et charges	2009	2010	2011
SOC 2.1	Répartition des niveaux des loyers des nouveaux logements dans le patrimoine «Très social» (PLAI, PLA-TS...) «Social» (PLUS, PLUS CD) «Intermédiaire» (PLS, PLI...)	4,18 % 5,55 % 5,67 %	5,29 % 5,71 % 8,31 %	5,83 % 6,08 % 8,47 %
SOC 2.2	Évolution du montant des charges récupérables	- 1,32 €/m ² SH	- 2,10 €/m ² SH	2,66 €/m ² SH
SOC 2.3	Évolution du montant des loyers	2,48 %	1,50 %	0,94 %
SOC 2.4	Taux d'effort des ménages entrants	37,75 %	38,00 %	39,77 %
SOC 3	Mixité sociale			
SOC 3.1	Taux de mutation interne dans les attributions de l'année Taux de mutations internes dues aux démolitions et réhabilitations importantes	5,10 % 7,16 %	9,38 % 5,16 %	9,80 % 7,05 %
SOC 3.2	Profil socioéconomique des nouveaux locataires Âge des ménages : - de 25 ans 25-39 ans 40-59 ans 60-74 ans 75 ans et + Ressources des ménages : < 60% du plafond de ressources comprises entre 60 et 100% du plafond de ressources > 100% du plafond de ressources Composition des ménages : Personne seule Couple avec enfant(s) Couple sans enfant Autre configuration (cohabitation, colocation...)	8,45 % 57,66 % 27,62 % 4,90 % 1,37 % 68,18 % 26,46 % 5,36 % 28,48 % 28,34 % 14,92 % 10,47 %	11,65 % 58,74 % 24,60 % 3,78 % 1,24 % 77,63 % 21,31 % 1,05 % 31,54 % 30,66 % 12,47 % 7,42 %	10,88 % 57,89 % 26,25 % 3,96 % 1,02 % 76,17 % 22,40 % 1,43 % 26,28 % 48,71 % 13,90 % 0,27 %
SOC 3.3	Part des locataires bénéficiant d'aides sociales au logement	-	-	-
SOC 3.4	Politique d'attribution transparente des logements	NON	NON	NON
SOC 4	Actions de cohésion sociale			
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale Insertion / intégration par le logement Insertion par l'emploi, la formation Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers	OUI OUI OUI	OUI OUI OUI	OUI OUI OUI

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 5	Accompagnement social	2009	2010	2011
SOC 5.1	Dépenses consacrées à l'accompagnement social	28,97 %	31,28 %	32,70 %
SOC 5.2	Accompagnement social			
	Nombre de ménages en situation d'impayés accompagnés	900	1 470	2 260
	Ménages confrontés à au moins une situation d'impayés	8 %	13 %	20 %
	Nombre de plans d'apurement signés	6 000	6 500	7 000
	Nombre d'ETP / 1 000 logts entièrement dédiés à l'accompagnement social, dont :			
	Médiateur(rice)	-	-	-
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	0,28ETP/1000 lgts	0,34ETP/1000 lgts	0,34ETP/1000 lgts
	Chargé(e) de pré-contentieux	-	-	-
	Chargé(e) de contentieux	0,28ETP/1000 lgts	0,28ETP/1000 lgts	0,28ETP/1000 lgts
	Chargé(e) de recouvrement	-	-	-
	Autre	-	-	-
	Préciser l'intitulé du poste	-	-	-
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées			
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant	-	-	-
SOC 7	Tranquillité des locataires			
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires	OUI	OUI	OUI
	% de locataires satisfaits en matière de tranquillité	-	78 %	77 %
SOC 7.2	Actions de sensibilisation des locataires à la qualité de l'air intérieur	-	-	-
SOC 8	Politique de la Ville			
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (constructions, démolitions, réhabilitations...)	-	-	-
SOC 9	Protection des données et de la vie privée			
SOC 9.1	Procédures de protection des données formalisées et contrôlées	-	-	-

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT



efficacité énergétique dans la construction

LogiRep s'inscrit pleinement dans l'Engagement National pour l'Environnement, dit « Grenelle 2 » et développe cette politique environnementale avec les acteurs institutionnels et locaux nécessaires à la bonne conduite de nos projets inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale. A ce titre, LogiRep décide dès 2011, d'anticiper la réglementation thermique RT 2012 en réalisant l'ensemble de ses opérations de Constructions Neuves labellisées BBC effinergie adossées à la certification Habitat & Environnement et à l'emploi d'énergies renouvelables.

Forte de ces expériences déjà acquises, LogiRep se projette déjà sur le mode constructif Bepos* à l'horizon de 2020.

* Bâtiment à Energie Positive



Aubervilliers (93) - Rue Saint-Denis
En haut Carrefour
En bas Coeur Îlot



Bonnes pratiques

Dans le cadre des actions innovantes menées au sein de LogiRep, nous pouvons mettre en avant l'opération de 136 logements sociaux PLUS PLAÏ PLS située au 85-89 rue Saint-Denis à Aubervilliers (93300).

Il s'agit d'un projet de conception/réalisation mené par le groupement « Eiffage Immobilier, entreprise générale - Adat Gilbert Rousselin, architecte et Codibat Développement, BET ».

Cette consultation en groupement permet d'obtenir l'objectif ambitieux de dépasser la réglementation thermique en vigueur BBC effinergie de 65 Kwhep/m²/an pour atteindre un seuil inférieur à 50 kwhep/m²/an (soit un résultat plus contraignant que le plan climat imposé par la ville de Paris).

Ce rendement est obtenu par une conception du bâtiment partagée entre les membres du groupement à prix maîtrisé :

- Mise en place d'une isolation extérieure à haute performance;
- Mise en place de menuiseries extérieures à isolation renforcée;
- Mise en place de chaudières collectives à haut rendement énergétique;
- Production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires à hauteur de 40% des besoins.

Alain Moreau
Directeur Général
Codibat développement



Rénovation

Plan d'entretien et de rénovation énergétique 2011-2020

LogiRep réalise en 2008 une campagne de DPE (diagnostic de performance énergétique) sur l'ensemble de son parc immobilier. Ce diagnostic s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE comprend également des recommandations qui permettent à LogiRep de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie. Ce diagnostic vise à informer le locataire sur la consommation d'énergie de son logement : chauffage, climatisation et production d'eau chaude sanitaire.

Afin d'affiner sa programmation de travaux, LogiRep se dote d'une assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour dresser un inventaire chiffré et argumenté des économies d'énergie. Ce projet doit déterminer les priorités, les investissements appropriés ainsi que le potentiel des énergies renouvelables pouvant être incorporés dans les futures opérations de rénovation.

Engagement dans la démarche qualité Cerqual Patrimoine Habitat & Environnement

En septembre 2010, LogiRep signe un protocole d'accord avec l'organisme Cerqual Patrimoine permettant aux opérations de rénovation d'être certifiées Patrimoine Habitat & Environnement. Dans un premier temps, LogiRep doit réaliser des Bilans Patrimoine Habitat (BPH), préalables, indispensables pour s'engager dans le processus de certification Patrimoine Habitat & Environnement.



TÉMOIGNAGE

M. BEZARA

Conducteur de travaux Brézillon

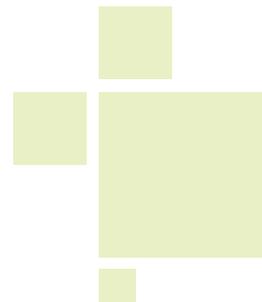
Contrat de performance Energétique (CPE) Vitry-sur-Seine - Saussaie

Le chantier du CPE de Vitry comporte trois phases : conception, réalisation et maintenance. Aujourd'hui, nous sommes en phase réalisation. Par rapport à une réhabilitation classique, nous avons intensifié les auto-contrôles afin d'atteindre l'objectif du groupement : diminuer de 40% la consommation énergétique réelle des bâtiments. En phase étude, nous avons mis en place d'importants outils de communication : un site Internet qui permet aux locataires de suivre régulièrement les travaux, le Guide de la Réhabilitation ainsi que trois réunions thématiques avec les locataires (travaux des façades et parties communes, intérieur des logements et travaux énergétiques). Nous avons aussi instauré un commissionnement composé de notre Direction Technique qui permet de vérifier, selon un planning d'avancement, que les produits et leur mise en œuvre remplissent l'objectif de performance énergétique.

Accompagnement et sensibilisation des occupants

LogiRep propose désormais à ses locataires le Livret des Gestes Verts. Destiné à les sensibiliser à la consommation d'énergie liée à leur habitat et aux bons réflexes écologiques, il préconise l'adoption de «gestes verts» au quotidien. Maîtriser les dépenses de chauffage et d'électricité, chasser le gaspillage et «consommer intelligent», limiter les déchets, réduire la consommation d'eau et préserver sa qualité, rendre son intérieur sain et confortable, tels sont les principaux thèmes présentés aux familles de façon simple, illustrée et ludique. En effet, la diminution des dépenses d'énergie n'est possible que par un changement des comportements de tous.

«Le Livret des Gestes Verts : une initiative pour sensibiliser aux dépenses d'énergies liées à l'habitat»



actions de recherche & développement en europe

Projet SHELTER

Ce projet de 3 ans, piloté par LogiRep et associant 10 partenaires européens, expérimente et promeut la généralisation des modes de travail collaboratif, inspirés de la conception-réalisation.

L'objectif est de favoriser l'interaction et la responsabilisation de tous les acteurs d'un projet de rénovation énergétique dans le logement social, dans le but de mieux maîtriser les coûts, réduire la durée des opérations et garantir une meilleure qualité finale des travaux.

Lancé en 2010, SHELTER produit déjà ses premiers résultats, consultables sur www.shelterproject-iee.eu, et se poursuit jusqu'en 2013.



Intégration d'INEF4, Institut d'Excellence sur les Energies Décarbonées

LogiRep intègre en 2011, le réseau INEF4, Institut d'Excellence sur les Energies Décarbonées, sélectionné dans le cadre du programme Investissements d'Avenir lancé par l'Etat.

INEF4 constitue un réseau national de structures de recherche et d'innovation et fédère des acteurs de l'ensemble de la filière du bâtiment. Axé sur la réhabilitation et la construction durables à des fins d'efficacité énergétique, l'IEED est une plateforme interdisciplinaire dans le domaine des énergies décarbonées qui doit couvrir l'ensemble du processus d'innovation, jusqu'à la démonstration et le prototypage industriel. Il rassemble les compétences de l'industrie et de la recherche publique dans une logique de co-investissement public-privé et de collaboration étroite entre tous les acteurs.

En tant que membre associé, LogiRep pourra ainsi bénéficier des compétences mutualisées d'un réseau d'excellence pour alimenter la réflexion et améliorer ses processus de construction neuve et réhabilitation dans un objectif d'efficacité énergétique.



Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme au cours des trois dernières années en matière environnementale, au niveau de son patrimoine, ainsi qu'en tant qu'acteur responsable. En écho aux enjeux-clés du secteur sur la problématique environnementale, l'accent est mis sur la performance énergétique, les émissions de CO₂ et la consommation d'eau, qui ont un impact important sur la maîtrise des coûts de logement des ménages.

Les indicateurs renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices applicables au secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI).

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV 1	Politique environnementale	2009	2010	2011
ENV 1.1	Politique environnementale de l'organisme	OUI	OUI	OUI
ENV 1.2	Part de logements neufs et réhabilités répondant à un standard environnemental au-delà des exigences réglementaires	58,19 %	46,72 %	57,12 %
ENV 1.3	Inclusion de critères de traçabilité environnementale dans les appels d'offres destinés aux fournisseurs et mise en place d'un suivi	OUI	OUI	OUI
ENV 2	Lutte contre le changement climatique			
ENV 2.1	Classement énergétique du patrimoine			
	A. bâti très performant	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	B. 51-90 kWh/m ² /an	0,80 %	2,10 %	2,16 %
	C. 91-150 kWh/m ² /an	37,00 %	37,60 %	38,22 %
	D. 151-230 kWh/m ² /an	6,90 %	46,20 %	44,41 %
	E. 231-330 kWh/m ² /an	11,00 %	10,40 %	11,51 %
	F. 331-450 kWh/m ² /an	3,90 %	3,50 %	3,45 %
	G. bâti éneergivore	0,30 %	0,30 %	0,26 %
	Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre			
	< 6 kg CO ₂ /m ² /an	0,00 %	1,00 %	1,04 %
	6-10 kg CO ₂ /m ² /an	2,30 %	2,60 %	1,55 %
	11-20 kg CO ₂ /m ² /an	7,80 %	8,20 %	7,56 %
	21-35 kg CO ₂ /m ² /an	37,50 %	38,80 %	39,41 %
	36-55 kg CO ₂ /m ² /an	45,30 %	42,30 %	43,27 %
	56-80 kg CO ₂ /m ² /an	5,50 %	5,80 %	5,86 %
	> 80kg CO ₂ /m ² /an	1,50 %	1,30 %	1,31 %
	Patrimoine	Performance énergétique	Moyenne	198 kWh/m ² /an
			Médiane	176 kWh/m ² /an
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	35 kg CO ₂ /m ² /an
			Médiane	34 kg CO ₂ /m ² /an
	Logements récents	Performance énergétique	Moyenne	152 kWh/m ² /an
			Médiane	124 kWh/m ² /an
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	50 kg CO ₂ /m ² /an
			Médiane	20 kg CO ₂ /m ² /an
	Sites fonctionnels	Performance énergétique	Moyenne	na
			Médiane	na
		Émissions de gaz à effet de serre	Moyenne	na
			Médiane	na
ENV 2.2	Part des logements alimentés en énergies renouvelables	2,58 %	2,20 %	7,67 %
ENV 2.3	Émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens ¹ Niveau moyen d'émissions de CO ₂ des véhicules de la société	79 737 t de CO ₂ 139 g de CO ₂ /Km	80 659 t de CO ₂ 138 g de CO ₂ /Km	68 687 t de CO ₂ 136 g de CO ₂ /Km

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV 3	Gestion de l'eau	2009	2010	2011
ENV 3.1	Consommations d'eau sur le patrimoine	-	-	-
ENV 3.2	Part de logements disposant ² : - d'équipements hydro-économiques - d'un système de récupération d'eaux pluviales Total des économies théoriques réalisées par l'installation d'équipements hydro-économiques et récupération d'eaux pluviales	- -	- -	- -
ENV 4	Urbanisme et paysage			
ENV 4.1	Dépenses consacrées à l'amélioration des espaces verts	-	-	-
ENV 5	Actions de sensibilisation			
ENV 5.1	Réalisation d'actions de sensibilisation et de formation à l'environnement à destination des :			
	Locataires	NON	OUI	OUI
	Salariés	OUI	OUI	OUI
	Prestataires	NON	OUI	OUI
ENV 6	Déchets			
ENV 6.1	Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets	-	97,00 %	97,00 %

Les politiques de ville s'orientent désormais vers des systèmes de collecte de déchets par des bornes enterrées. LogiRep participe financièrement à l'installation de ces dispositifs

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

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

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

1. L'indicateur ENV 2.1 se fonde sur les diagnostics de performance énergétique réalisés.
2. L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.
3. L'indicateur ENV 3.2 est calculé sur la base des informations fournies par les producteurs d'équipements hydro-économiques, et les consommations moyennes d'eau par habitant, par type d'usage.

LOGIREP S'ENGAGE,
D'ICI 2020, A RAMENER 100%
DE SES LOGEMENTS
ENERGIVORES EN CLASSE C.

5

ASSUMER LA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE



une implication au plus près du terrain

L'organisation de LogiRep est fondée sur la gestion de proximité; gestion de proximité conçue non seulement comme une déconcentration géographique, mais aussi et surtout comme une valorisation des hommes et des femmes qui oeuvrent à la satisfaction des besoins des habitants.

A l'écoute de ses clients, bien ancrée dans la réalité, LogiRep se positionne comme acteur de la politique de la ville, partenaire des collectivités territoriales.

Les sept agences départementales de LogiRep, au-delà de leur mission traditionnelle d'animation des équipes de gestion, disposent aussi d'une large autonomie pour adapter leurs méthodes et leurs organisations aux besoins nouveaux des quartiers, à la diversité des territoires et aux particularités locales.

A l'écoute des habitants et partenaires de la politique de la ville depuis de longues années, les équipes spécialisées et filiales de LogiRep mettent leur talent et leur expérience au service des projets locaux et apportent des réponses dans tous les domaines de l'habitat, de l'aménagement et de la recomposition urbaine.

De la culture
produit à la culture
client

Cette organisation est soutenue et renforcée par la mise en place d'un centre d'appel (Polylogis Service Clients) chargé de répondre aux demandes et réclamations des locataires.



Qualité de service

LogiRep, soucieuse d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires, décide de s'engager dans une démarche de progrès qui s'inscrit dans le respect des engagements suivants :

- Attribution du logement au locataire
- Sécurisation et confort du logement
- Service d'astreinte
- Respect des rendez-vous
- Respect des délais des interventions techniques
- Choix et évaluation des entreprises
- Evaluation de la satisfaction du locataire
- Organisation du départ du locataire

Cette démarche a également pour résultat d'homogénéiser les pratiques et les méthodes de travail et de véritablement positionner le locataire au centre des préoccupations de LogiRep.



Personnel de l'Agence 91-94 de LogiRep située à Vitry-sur-Seine



écouter Les Locataires pour mieux Les satisfaire

Dans le cadre de sa démarche qualité, LogiRep mesure périodiquement les motifs de satisfaction et d'insatisfaction de ses clients. Les nouveaux locataires sont ainsi destinataires d'une enquête quelques mois après leur emménagement. Il en est de même après les travaux de réhabilitation. Une fois tous les trois ans, une étude de grande ampleur est réalisée auprès d'un échantillon représentatif de clients.



F. JOUANNET
Chargée de mission Qualité
LogiRep LogiStic

- Une certification Qualibail et une mobilisation de toute la société pour la mise en oeuvre des engagements de service.
- Un traitement quotidien de la réclamation.
- Un suivi des réclamations et des délais de résolution des problèmes au niveau de la Direction LogiRep.

Des résultats encourageants ...



TÉMOIGNAGE

R. LESCUREUX
Superviseur Polylogis Service Clients
LogiRep LogiStic

Notre savoir-faire, notre objectif :
Le service à la clientèle !

La mise en place du Centre Contact Clients en juillet 2008 permet aujourd'hui de centraliser toutes les demandes administratives et techniques et d'en garder une traçabilité.

La numérisation de tous les courriers et mails est consultable par l'ensemble des collaborateurs de la société LogiRep.

Les procédures métiers sont harmonisées et des notices permettent de donner immédiatement une réponse uniformisée aux questions posées.

Des délais de traitement sont à respecter par les correspondants métier afin d'apporter une réponse rapide aux clients.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

DE SATISFACTION 2011

73,3 % des locataires se déclarent globalement satisfaits de LogiRep.

85,0 % sont satisfaits du logement qu'ils occupent.

76,7 % sont satisfaits des équipements de leur logement.

79,7 % sont satisfaits de la qualité de l'accueil.

68,0 % sont prêts à recommander LogiRep à un ami ou à une connaissance.



Les pistes d'amélioration

LogiRep s'engage à poursuivre ses efforts pour améliorer la propreté des parties communes.

évaluation de nos prestataires

Performance et qualité

Le dispositif Qualibail évalue la performance et la qualité de nos prestataires :

Les entreprises que nous avons agréées pour intervenir sur notre patrimoine disposent des qualifications et des moyens appropriés. Elles s'engagent contractuellement à respecter les exigences que nous leur avons fixées en vue du respect de nos engagements.

Moins de 10% des interventions sont réalisées par des entreprises non agréées.

Nous évaluons chaque année, notamment par biais d'audits, les entreprises sur la base de critères de qualité. L'évaluation annuelle des entreprises s'effectue sur la base des quitus d'interventions et des réclamations qui les concernent.

Tissu économique local emplois

Les emplois

L'activité de maintenance annuelle du patrimoine a induit par ailleurs la création de 310 emplois et celle d'investissement dans la construction neuve 1805,38 soit un total de 2115,38 emplois indirects générés dans le bâtiment par l'activité de l'entreprise LogiRep.

Travaux d'amélioration du Patrimoine

Le budget consacré à l'amélioration du patrimoine est de 31 101 K€ dépensés auprès d'entreprises souvent situées dans l'aire du bassin économique parisien. Les critères d'accès à la commande publique interdisent la discrimination géographique et LogiRep applique rigoureusement ce principe.



C. GIUGANTI

Directeur Général de LogiRep
Directeur Général Délégué au Groupe

L'exercice 2011 a été satisfaisant d'un point de vue financier avec un résultat net en progression de 22%.

Une partie très significative de ces résultats provient de la vente de logements HLM aux occupants. Ces cessions ont permis à nos locataires de devenir propriétaire de leur logement et de dégager les fonds propres nécessaires au financement des nouvelles opérations.

Nous bénéficions maintenant en année pleine du patrimoine Icade acquis en milieu d'exercice 2010 pour environ 3 000 logements.

Nos dépenses d'entretien sont en progression de 3 millions d'euros par rapport à 2010.

Malgré tout, la hausse du livret A et des taux d'intérêts ont alourdi nos charges financières.

Les indicateurs ci-dessous portent sur les différents aspects de la responsabilité de l'organisme en tant qu'acteur économique, vis-à-vis de ses actionnaires et partenaires, et en tant que contributeur à une croissance équitable et durable, en particulier au niveau local :

- l'entretien, la rénovation et l'amélioration du parc, couplés à une gestion responsable, sont les garants de la pérennité de l'organisme et de son développement à moyen et long termes,
- par les revenus qu'il injecte, les relations avec ses partenaires, et sa participation au développement et à la diffusion de l'innovation, l'organisme contribue à l'emploi et au dynamisme économique (en particulier sur ses territoires

d'implantation), en favorisant la dissémination de pratiques responsables. Ces indicateurs répondent ainsi aux enjeux des questions centrales portant sur la «Loyauté des pratiques» et les «Communautés et le Développement local» de la norme ISO 26000, et à la finalité 3 du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux (Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables). Ils reprennent les indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) relatifs à la «Performance économique» et la «Société».

ASSUMER LA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE

ECO 1	Gestion du patrimoine	2009	2010	2011
ECO 1.1	Part du parc ancien réhabilité chaque année	3,64 %	1,24 %	1,73 %
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	655,00 €/log.	751,42 €/log.	718,11 €/log.
ECO 1.3	Taux de vacance	1,70 %	2,19 %	2,12 %
	Technique	0,41 %	0,53 %	0,43 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,96 %	1,12 %	1,02 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,33 %	0,54 %	0,67 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	14,84 %	11,07 %	8,16 %
ECO 2	Tissu économique local			
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	148 993 k€	160 919 k€	171 501 k€
	Fournisseurs et prestataires	23 144 k€	25 750 k€	26 533 k€
	Administrations fiscales	201 546 k€	410 271 k€	246 814 k€
	Banques	27 935 k€	21 525 k€	26 311 k€
	Actionnaires	22 k€	26 k€	29 k€
Acteurs sociaux	1 015 k€	814 k€	1 657 k€	
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	145 602 k€	283 012 k€	180 538 k€
ECO 3	Achats responsables			
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	OUI	OUI	OUI
ECO 4	Équité vis-a-vis des fournisseurs			
ECO 4.1	Dispositif d'évaluation des fournisseurs sur la qualité et le service rendu	OUI	OUI	OUI
ECO 4.2	Actions de prévention de la corruption			
	Information et sensibilisation auprès des collaborateurs	-	-	OUI
	Formation	-	-	OUI
	Procédures formalisées de contrôle régulier	-	-	OUI
ECO 5	Innovation			
ECO 5.1	Part du chiffre d'affaires consacrée à la R&D (Recherche & Développement)	-	-	-

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE



relations avec les parties prenantes

LogiRep construit et gère des logements destinés principalement aux familles à revenus modestes. Elle s'applique à proposer un logement social de qualité prioritairement en zones tendues.

Elle met au service des collectivités territoriales sa capacité à :

- Elaborer des projets qui concilient l'innovation technologique, les contraintes économiques et le développement social et urbain ;
- Participer pleinement à la conception et à la réalisation de projets d'agglomération innovants grâce à la mobilisation des filiales métiers du Groupe Polylogis ;
- Contribuer activement aux projets de renouvellement urbain en accompagnant les communes dans cette mutation et en rénovant le parc ;
- Proposer de nouveaux services afin d'améliorer la qualité de vie des habitants, réduire la précarité énergétique et renforcer le lien social dans nos résidences.

Associations

Conformément au Plan de Concertation Locative (PCL) élaboré en 2001, LogiRep participe au 31 décembre 2011 à 92 conseils locaux dans les bassins d'habitat où elle est présente afin d'échanger sur des thèmes majeurs comme les charges locatives, la politique d'entretien, le service à la clientèle, la qualité de vie.

Collectivités

Afin de construire l'habitat de demain, LogiRep se met au service des collectivités et de leurs Plans Locaux pour l'Habitat (PLH).

Ensemble de compétences, LogiRep propose aux collectivités une réponse globale, modulable et durable.

Aux termes de la Convention d'Utilité sociale signée avec le Préfet de la Région Ile-de-France le 27 mai 2011, LogiRep s'engage prioritairement sur la période 2011-2016 à :

- Favoriser l'intégration des familles en difficulté,
- Accroître l'accueil des familles reconnues prioritaires par la commission de médiation (DALO),
- Amplifier l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées et l'adaptation des logements au handicap,
- Favoriser l'accession sociale à la propriété par la mise en vente de 2 100 logements,
- Livrer 3 861 logements destinés aux familles dont 25 % de logements PLAI,
- Optimiser la performance énergétique des immeubles classés en catégorie E-F-G, à 95 % en ZUS et 97 % hors ZUS,
- Livrer 659 logements en maison-relais (180), résidences sociales (433) et foyers de jeunes travailleurs (46).

Locataires entrants

Le baromètre de satisfaction de nos clients établi sur un échantillon de locataires entrants (5 380) révèle qu'ils sont satisfaits à hauteur de 83,9 % de leur logement, de 79,8 % de la qualité de vie de leur quartier et de 80,6 % de leur bailleur.

Le renforcement des moyens de notre centre de contact clients « Polylogis Service Clients » et de nos équipes de gestion de proximité, premiers interlocuteurs de nos locataires, traduit notre engagement en matière de management par la qualité.



Composition du Directoire au 31 décembre 2011



Daniel BIARD
Président du Directoire

Patrice VITTEAUX
Directeur général Adjoint

Christian GIUGANTI
Directeur général

fonctionnement de nos organes de décision

Le Conseil de Surveillance de LogiRep a décidé en 2010 de substituer au Bureau un comité stratégique. Cet organe est constitué du Président du Conseil de Surveillance et de trois membres du conseil désignés par le Président. Les membres du Directoire de LogiRep ont également vocation à assister à ce comité.

Le comité stratégique se réunit quatre fois par an. Il a pour rôle d'examiner les orientations à long terme qui doivent être proposées au Conseil de Surveillance :

- examen des orientations du plan stratégique, examen, en tant que de besoin, des actions menées par la société au regard des objectifs définis,
- recommandations dans les orientations relatives à l'évolution de l'activité de la société.

Les travaux du comité stratégique donnent lieu à un rapport (oral ou écrit) présenté au Conseil de Surveillance.

Le comité stratégique a identifié plusieurs thèmes sur lesquels une veille stratégique a été organisée. L'équipe de veille stratégique est composée de collaborateurs experts qui ont vocation à fournir trimestriellement une remontée d'informations au comité stratégique. La veille thématique est réalisée à deux niveaux (évolutions immédiates – innovations à moyen terme) et concerne :

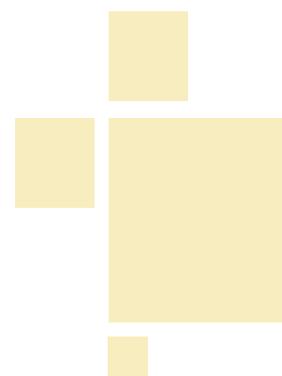
- l'énergie, l'eau et les télécoms,
- les groupes sociaux et clientèles (avec services associés),
- les collectivités locales et les problématiques d'aménagement,
- l'économie du logement, les évolutions du produit et les relations entre les acteurs et les financements.

Parallèlement, un comité d'audit complète le contrôle en examinant la rémunération des membres du Directoire, les engagements financiers relatifs aux opérations significatives d'acquisition, de cession ou d'augmentation de capital, ainsi que les documents comptables et financiers de la société.

La préparation du Conseil de Surveillance et des réunions du Directoire permet d'avoir accès à une information très large, complétée en tant que de besoin par des audits externes.

Depuis 2010, la société LogiRep conçoit son Plan à Moyen Terme sur une période décennale. Cette approche traduit notre volonté de mesurer sur le long terme les impacts de notre politique de maintenance, de rénovation énergétique, de construction et d'arbitrage du patrimoine.

En juin 2011, l'actionnariat salarié n'est plus réservé à la société LogiRep. En effet, sans changer de dénomination, APASLOG (désormais Association Pour l'Actionnariat Salarié des sociétés du groupe polyLOGis) étend son objet social et s'ouvre à l'ensemble des salariés de notre Groupe. Ceux-ci peuvent dorénavant soutenir la performance économique et sociale, ainsi que la cohésion du Groupe Polylogis.





TÉMOIGNAGE

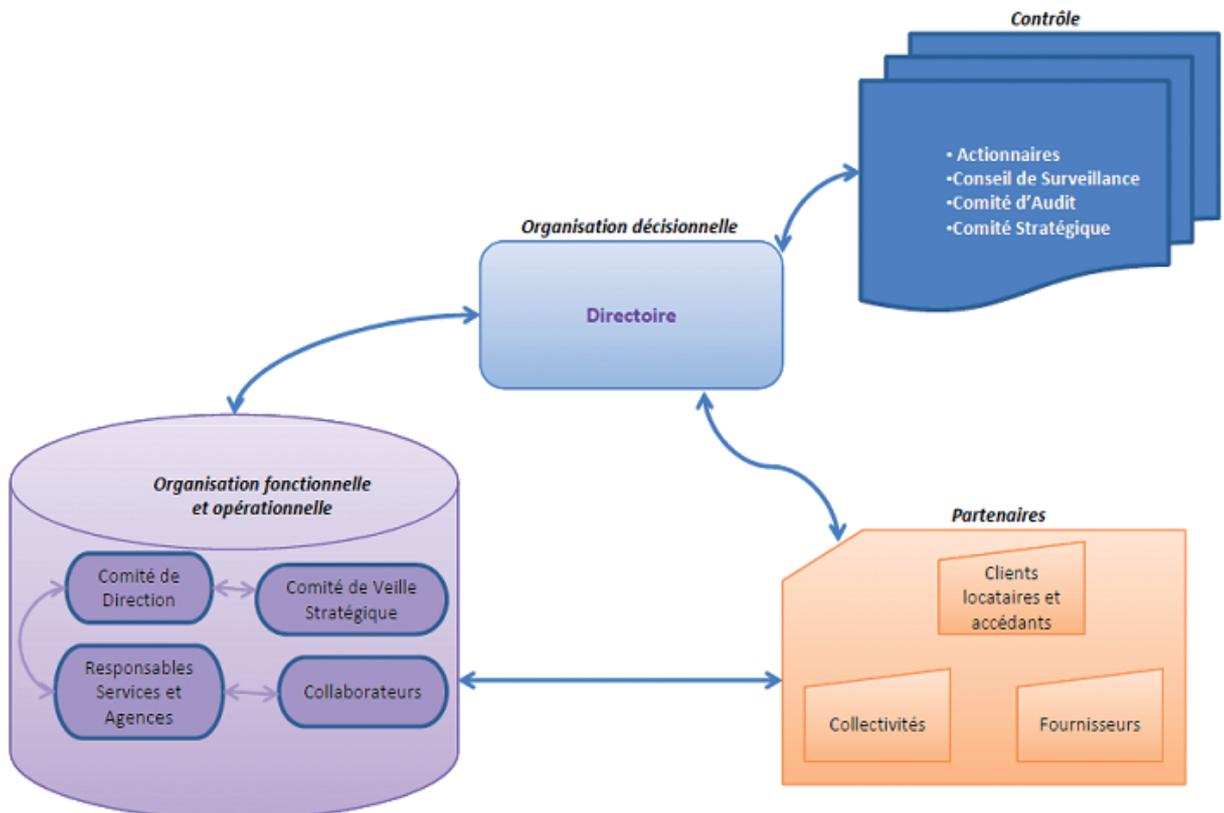
M. Pélissier
Président du Conseil de Surveillance
Préfet honoraire

Fidèles à leur mission historique d'intérêt général au service du logement social, la société LogiRep et ses filiales du Groupe Polylogis s'efforcent de tenir les engagements souscrits auprès de l'Etat à travers la Convention d'Utilité Sociale.

Dans un contexte difficile, marqué par la réduction des aides publiques et les incertitudes sur les financements du 1% logement, le Groupe a pu tenir le cap en 2011 en livrant les logements attendus, en améliorant la performance énergétique de son parc tout en consolidant son assise financière grâce à une gestion maîtrisée et à l'apport constitué par la vente aux occupants d'une part de son patrimoine.

Le Conseil de Surveillance de LogiRep, s'appuyant sur les travaux de son comité d'audit, évalue régulièrement les résultats obtenus. Il s'efforce, à travers les analyses de la veille stratégique et les réflexions de son comité stratégique, de fixer les grandes orientations qui doivent encadrer l'action de la société.

Contrôle, conseil, soutien, sont les trois axes que le Conseil de Surveillance suit pour aider le directoire dans son action. Les résultats obtenus en 2011 sont plus que satisfaisants et c'est toutes les équipes du Groupe qui doivent en être félicitées.



Une gouvernance responsable suppose une structure de décision et un fonctionnement interne efficaces et transparents, fondés sur des engagements formalisés.

En parallèle, un dialogue ouvert et régulier avec les locataires et les collectivités, principales parties prenantes externes de l'organisme,

permet de recueillir et répondre à leurs attentes, et de leur rendre compte des décisions et actions de l'organisme. Ils renvoient notamment à la première question centrale de la norme ISO 26000, portant sur la gouvernance, ainsi qu'aux principes de la Responsabilité sociale exposés dans la norme.

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE

GOV 1	Dialogue et satisfaction des locataires	2009	2010	2011
GOV 1.1	Nombre de rencontres organisées avec les résidents dans le cadre d'une démarche de concertation mise en place par l'organisme dont Conseils de concertation locative	80	80	78
GOV 1.2	Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires	80 %	87 %	85 %
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	OUI	OUI	OUI
GOV 2	Monde associatif			
GOV 2.1	Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents	-	55	64
	Total de la contribution matérielle	-	72 272 €	93 064 €
	Nombre de locaux mis à disposition	-	-	70
GOV 3	Éthique et transparence			
GOV 3.1	Procédures de déontologie	NON	OUI	OUI
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	OUI	OUI	OUI
GOV 3.3	Évaluation RSE par une tierce partie	NON	NON	NON
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les Collectivités			
GOV 4.1	Dispositif personnalisé d'informations pour des collectivités	NON	OUI	OUI
	% du patrimoine couvert par le dispositif	-	100 %	100 %
GOV 5	Amélioration du fonctionnement et de la compétence des organes de surveillance et de décision			
GOV 5.1	Parité dans les instances dirigeantes			
	% de femmes en comité de direction	0,08 %	0,08 %	15 %
	% de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	0 %	0 %	0 %
GOV 5.2	Documents définissant le rôle et les responsabilités des administrateurs	OUI	OUI	OUI
GOV 5.3	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration	NON	NON	NON

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES



une politique de diversité

LogiRep a pour ambition d'être une entreprise exemplaire et pionnière dans son approche de responsabilité sociale d'entreprise envers ses collaborateurs, comme envers ses clients.

La société s'engage aujourd'hui dans un plan d'action global portant sur l'ensemble des aspects d'une politique «diversité» : emploi des personnes en situation de handicap, santé au travail et prévention de la pénibilité, égalité professionnelle, accueil des jeunes ou des chômeurs en recherche d'emploi et gestion des âges.

580 collaborateurs
dont 70% occupent
des emplois de gestion
de proximité dans
les immeubles et en
agences

Chaque année, LogiRep accueille des stagiaires en insertion et développe des actions de formation au profit de tous les collaborateurs, et notamment pour les emplois de gardiens ou employés d'immeubles.

Par ailleurs, LogiRep est la première grande entreprise du secteur de l'habitat à avoir conclu le 29 novembre 2011 un accord de prévention de la pénibilité au travail, visant à améliorer les conditions de travail de tous les collaborateurs concernés par des activités comportant des actions de manipulation ou de manutention notamment.



Daher ABDI BEYLEH, Malika BEKKOUCHE
Gardiens à Nanterre (92) - Chemin de l'Île
LogiRep

Les emplois de proximité participent au bien vivre ensemble dans les quartiers et favorisent par leur présence le lien social entre les habitants. Ils constituent ainsi un élément essentiel de la mission d'intérêt général des bailleurs sociaux.

Bonnes pratiques

La mise en oeuvre de l'accord Groupe signé le 12 décembre 2011 permet de développer des actions au sein de l'entreprise en faveur de l'égalité professionnelle.

LogiRep favorise l'accueil des jeunes dans l'entreprise, soit en contrat d'insertion, soit en contrat de professionnalisation, et atteint les objectifs fixés par les politiques publiques de l'emploi.

LogiRep a participé à la création, au côté de la Fédération des ESH et d'autres entreprises (Charbonnage de France ...), d'une association de formation et de reconversion vers le métier de gardien d'immeubles : Franchir.



BILAN SOCIAL - Formation 2011

Masse salariale consacrée à la formation	3,10 %
Montant consacré à la formation	537 146 €
Nombre d'heures de stage (cadres, maîtrise, employés)	5 031
Nombre de salariés formés (cadres, maîtrise, employés)	166



favoriser l'égalité professionnelle

Focus sur l'accord Groupe (décembre 2011)

L'accord prévoit de favoriser l'articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale et prévoit qu'une attention particulière soit portée aux femmes enceintes.

A titre d'exemple d'actions mises en oeuvre par l'entreprise, lors de tout départ en congé de maternité (et congé parental), un référent sera désigné dans chaque service concerné pour accompagner la personne pendant son congé et à son retour.

Cet accompagnement porte sur les contacts pris afin de tenir informée la personne de la vie du service et de l'entreprise durant son absence et de préparer son retour.

L'accord prévoit également des actions sur les conditions de travail : dès le premier mois de grossesse, il est

proposé si possible aux femmes enceintes et à toute personne ayant des responsabilités familiales d'enfants de moins de 3 ans, une organisation particulière en accord avec la hiérarchie et la DRH permettant de répondre aux demandes d'adaptation compatibles avec l'organisation de l'entreprise.



Hélène CLABAUT
Gardiennne à Nanterre (92), Chemin de l'Île
LogiRep

580 SALARIÉS CDI

dont 265 gardiens.

En 2011, LogiRep intègre dans ses services 18 personnes en contrats de professionnalisation.

Âge moyen des salariés :

- 44 ans pour les femmes
- 45 ans pour les hommes

Améliorer les conditions de travail des équipes de terrain

Focus sur l'accord « Prévention de la pénibilité » (novembre 2011)

Cet accord marque la volonté de l'entreprise de déployer une politique de prévention pour réduire l'exposition possible aux facteurs de risques professionnels liés aux métiers, dans un contexte d'allongement prévisible de la durée d'activité.

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

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

Un outil de diagnostic des situations de pénibilité débouchant sur l'établissement d'un plan d'action individuel est mis en place en lien avec la branche professionnelle.

La réalisation du diagnostic s'effectue au niveau de chaque agence et pour l'ensemble des sites de travail, et, dans un premier temps, dès que les collaborateurs ont atteint 55 ans et plus.

Le dispositif sera étendu progressivement aux tranches d'âges inférieures.

L'établissement des diagnostics s'effectue dans le cadre d'un programme de déploiement validé par le CHSCT.

Un suivi des diagnostics effectués sera réalisé avec le CHSCT et alimentera l'observatoire de la pénibilité créé par les partenaires sociaux.



Marie-Thérèse MELIS
Gardiennne à Nanterre (92), Chemin de l'Île
LogiRep



Objectifs de la politique de prévention

- Améliorer les conditions de travail : outils, équipements, formations.
- Maintenir l'emploi des seniors et préserver la santé des jeunes embauchés.
- Diminuer les risques AT-MP et prévenir l'inaptitude et le handicap.

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

Les indicateurs renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les

droits de l'Homme, et aux enjeux de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale (questions centrales portant sur les «Droits de l'Homme» et les «Relations et conditions de travail»).

Ils s'inscrivent également dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux.

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

HR 1	Développement de l'emploi	2009	2010	2011			
HR 1.1	Ventilation des effectifs par type d'emploi						
	CDI	91,38 %	90,59 %	94,56 %			
	CDD	8,60 %	5,64 %	5,26 %			
	Interim	0,36 %	3,76 %	0,18 %			
HR 1.2	Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés	Nombre de salariés concernés	Nombre d'heures	Nombre de salariés concernés	Nombre d'heures	Nombre de salariés concernés	Nombre d'heures
	Ouvriers de maintenance	0	0	0	0	0	0
	Personnel de proximité	140	2 599	171	3 657	207	3 484
	Employés administratifs	0	0	1	42	4	123
	Agents de maîtrise	39	1 323	32	525	31	425
	Cadres	50	908	56	1 272	50	999
	Dirigeants	0	0	0	0	0	0
HR 1.3	Mobilité interne						
	promotions internes	-	-	53			
	sur postes pourvus	22	13	23			
		62	102	70			
HR 2	Amélioration continue des conditions de travail						
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée	OUI	OUI	OUI			
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés	-	-	-			
HR 2.3	Part des absences liées aux maladies professionnelles et accidents du travail	3,02 %	2,94 %	3,48 %			
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	NON	OUI	OUI			
	Volets de la RSE concernés	-	ECO	ECO			

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

HR 2	Amélioration continue des conditions de travail	2009	2010	2011			
HR 2.5	Prévention du harcèlement et des risques psychosociaux						
	• Information et sensibilisation	Salariés concernés Description rapide pour la dernière année NON na	NON na	NON na			
	• Formation	Salariés concernés Description rapide pour la dernière année NON na	NON na	NON na			
	Implication des salariés dans des démarches spécifiques	Salariés concernés Description rapide pour la dernière année NON na	NON na	NON na			
HR 2.6	Rencontres organisées avec les représentants du personnel Accords d'entreprise signés dans l'année Description des sujets concernés pour la dernière année	5 1	3 2	6 5			
<i>Accords signés en 2011 : Egalité H/F, Pénibilité, Salaires, PEE, Intéressement</i>							
HR 3	Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi						
HR 3.1	Ventilation des effectifs par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	-	-	-	-	-	-
	Personnel de proximité	34 %	40,35 %	32,22 %	40,37 %	32,12 %	38,50 %
	Employés administratifs	0,39 %	0,39 %	0,37 %	0,37 %	0,55 %	0,37 %
	Agents de maîtrise	1,97 %	9,06 %	2,22 %	8,89 %	2,19 %	8,39 %
	Cadres	5,71 %	6,89 %	6,48 %	7,96 %	7,12 %	9,67 %
	Dirigeants	1,38 %	0,00 %	1,11 %	0,00 %	1,09 %	0,00 %
	Ventilation des salaires annuels bruts par catégorie et par sexe						
	Ouvriers de maintenance	-	-	-	-	-	-
	Personnel de proximité	23,62 k€	23,67 k€	24,14 k€	24,90 k€	24,79 k€	25,59 k€
	Employés administratifs	31,13 k€	26,92 k€	28,62 k€	29,76 k€	29,35 k€	30,40 k€
	Agents de maîtrise	34,79 k€	35,32 k€	33,22 k€	36,12 k€	32,98 k€	36,00 k€
	Cadres	48,93 k€	44,72 k€	58,09 k€	46,97 k€	57,99 k€	46,85 k€
Dirigeants	-	-	-	-	-	-	
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...) stagiaires	4,58 % 0,50 %	3,88 % 0,80 %	2,84 % 0,10 %			
HR 3.3	Écart entre les 10 % de salaires annuels les plus bas et les 10 % les plus élevés	2,97	3,05	3,08			
HR 3.4	Emploi de personnes en situation de handicap	10,00 %	20,00 %	21,00 %			
	Part de l'emploi direct dans le respect de l'obligation légale d'embauche	33,61 %	52,14 %	66,00 %			
	Part de l'emploi indirect dans le respect de l'obligation légale d'embauche	12,57 %	12,28 %	6,19 %			
HR 3.5	Procédure formalisée et accessible de fixation et d'évolution des rémunérations individuelles	NON	NON	NON			

DES OBJECTIFS RSE AU CŒUR DU PROJET D'ENTREPRISE

Promouvoir l'équilibre des territoires

- › Poursuivre et développer l'action en faveur du logement accessible à tous.
- › Créer un lien social durable en proposant des services et prestations améliorant la qualité de vie des habitants.
- › Conformément à la Charte d'accessibilité signée en 2006, poursuivre la politique de travaux d'adaptation de nos logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées.

Nos engagements

Le Plan Action Environnement définit les axes de travail pour les années à venir en matière de construction de bâtiments basse consommation et de réduction des consommations énergétiques des logements du patrimoine existant.

L'objectif demeure la maîtrise des charges locatives. A ce titre, nous développons la communication envers les locataires sur les économies d'énergie.

Développer les ressources humaines

- › Accroître le potentiel individuel et collectif de l'ensemble du personnel afin de faire face aux enjeux auxquels la société est confrontée.
- › Maintenir l'effort de formation à son niveau actuel, c'est-à-dire au-delà de l'obligation légale.
- › Mettre en œuvre un suivi particulier du personnel conformément aux accords conclus avec les partenaires sociaux dans le cadre du plan seniors.

Préserver l'environnement

- › Construire 100% des logements neufs selon un standard environnemental.
- › Appliquer un management environnemental à 100% des chantiers.
- › Amener d'ici 2020 les consommations énergétiques de la totalité du parc locatif E, F, G à un niveau C.

Assumer sa responsabilité économique

Mobiliser des ressources financières nouvelles. La vente aux occupants prend ici une place majeure. Elle répond à l'aspiration croissante des locataires, à une accession avantageuse et sécurisée. Elle procure un apport de moyens financiers supplémentaires à la construction neuve et aux demandeurs de logement.

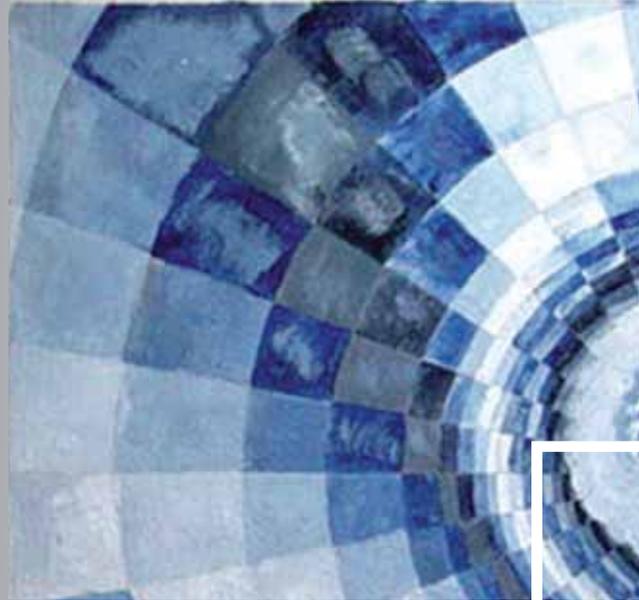
Nos engagements

LogiRep a atteint ses objectifs puisque 152 ventes ont été signées en 2011, dont 90% par des locataires de notre patrimoine.

Animer et améliorer la gouvernance

- › Mettre en œuvre progressivement le Grenelle de l'Environnement au travers de la rénovation énergétique du parc, l'objectif étant de réduire le niveau des charges de chauffage et d'eau chaude acquittées par nos locataires.
- › Poursuivre la construction neuve dans un contexte de financement resserré dans le cadre d'une politique de développement durable forte qui se traduira par le lancement de nouvelles constructions dotées du label Bâtiment Basse Consommation (BBC).
- › La vocation sociale est au cœur de l'action du groupe Polylogis et de LogiRep. Elle sous-tend les bonnes pratiques « métier » au service du Logement pour Tous.

LES TEMPS FORTS 2011



Février



05/02/11 : Inauguration - Rosny-sous-Bois (93)
80 logements sociaux locatifs
Quartier des Marnaudes

Mars



17/03/11 : Inauguration - Verneuil-sur-Seine (78)
31 logements sociaux locatifs
Rue de Bazincourt

Juin



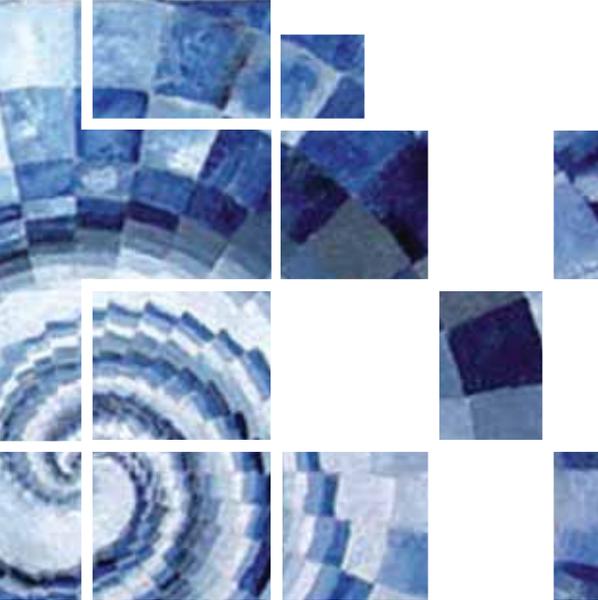
07/06/11 : Première pierre - Evreux (27)
66 logements collectifs
Rue du Faubourg Saint Léger

Retour sur
les événements
qui ont marqué
l'année !

Juin



14/06/11 : Première pierre - Etolles (91)
42 logements collectifs et une micro-crèche de 9 places
Rue du vieux Chemin de Paris



Septembre



02/09/11 : Université d'été des ESH - Strasbourg (67) - « Le logement social et l'Europe »

Novembre



05/11/11 : Démolition - Première pierre Inauguration - Nanterre (92) 140 nouveaux logements seront construits Quartier du Petit Nanterre

Septembre



23/09/11 : Inauguration - Fontenay-sous-Bois 12 logements collectifs Rue Dalayrac et rue Jean-Jacques Rousseau

Novembre



28/11/11 : Signature accord Groupe Accords pénibilité

Décembre



12/12/11 : Signature accord Groupe Parité Hommes & Femmes

GLOSSAIRE

APL

L'Aide personnalisée au logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, ainsi que la charge de loyer pour les locataires. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, du montant de ses revenus et de celui de sa charge de logement.

BBC

Bâtiment basse consommation, soit l'un des 5 niveaux du label haute performance énergétique, à savoir un niveau qui vise une consommation inférieure de 50% à la consommation énergétique réglementaire pour les bâtiments tertiaires et un niveau d'exigence de 50 kWep/m² en énergie primaire pour le résidentiel. Il s'agit de l'équivalent des Passivhaus en Allemagne.

CAF

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

Conventionnement d'Utilité Sociale

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

ESH

L'Entreprise sociale pour l'habitat est une société spécialiste de l'habitat dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accession à la propriété. Elle intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de services dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers.

Fin 2006, 284 ESH géraient quelque 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

HLM

Habitation à loyer modéré.

HPE

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

HQE

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

MSA

Mutualité sociale agricole.

ORU

Opération de renouvellement urbain.

PDH

Plan départemental de l'habitat.

PLA

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

PLAI

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

PLH

Plan local de l'habitat.

PLS

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

PLUS

Le Prêt locatif à usage social permet d'aider les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs

sociaux, dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'État et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements dans la limite d'un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique; elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

PLUS CD

Le Prêt locatif à usage social construction-démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il présente des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction-démolition, telles que les problématiques de relogement.

PMR

Il s'agit d'un logement destiné à une personne à mobilité réduite (PMR).

RSE

Responsabilité sociale des entreprises.

TAUX DE VACANCE

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

UNA

Union nationale de l'aide, des soins et des services à domicile.

LOGIREP

127, rue Gambetta
92154 Suresnes Cedex
Tél : 01 40 99 45 00
www.polylogis.com

