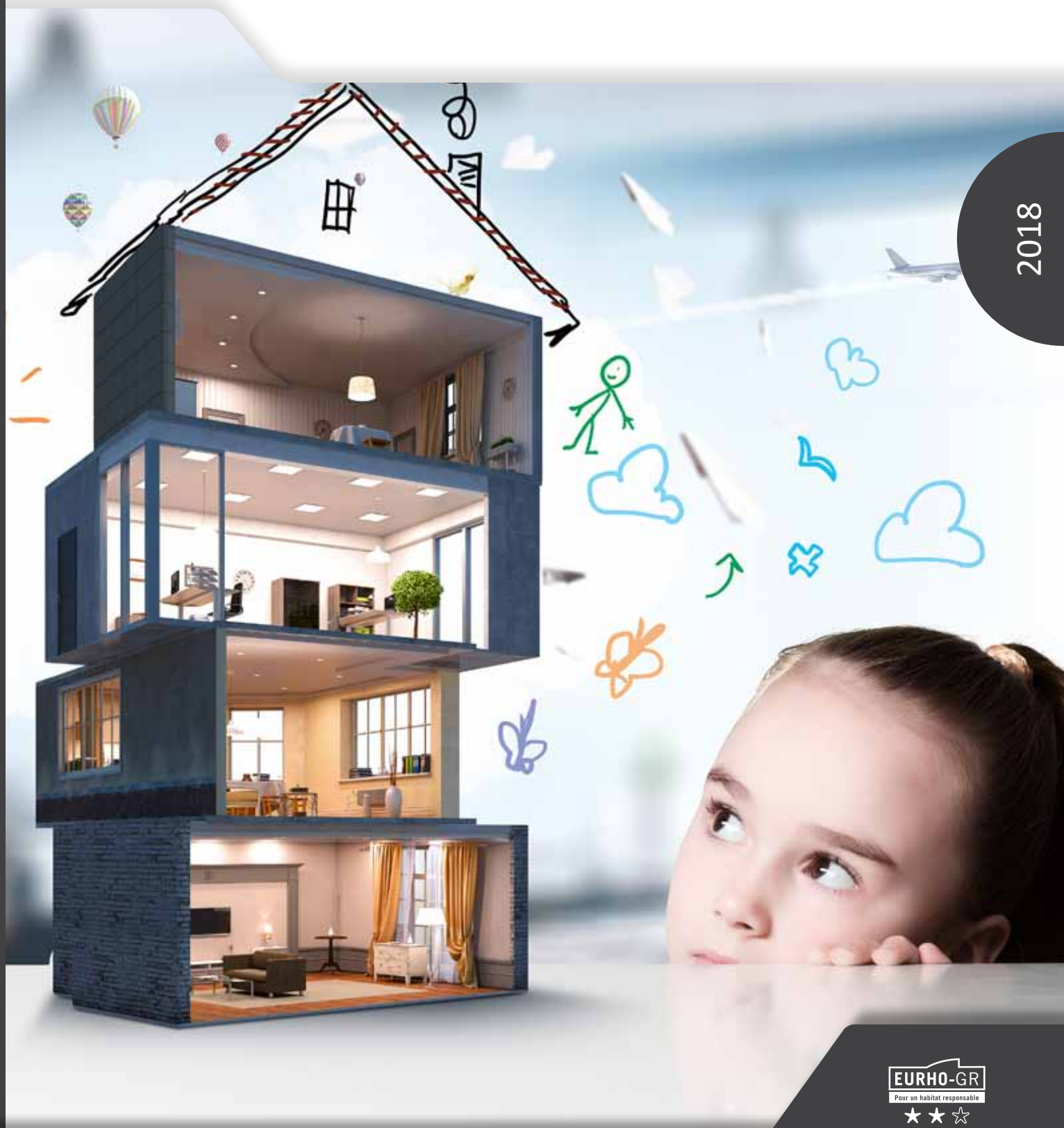




SOMMAIRE

4	ÉDITO
6	PRÉSENTATION DE LOGIOUEST
9	NOTRE DÉMARCHE RSE
10	NOS PARTIES PRENANTES
12	NOS OBJECTIFS RSE
14	LES TEMPS FORTS 2018
16	PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES (SOC)
24	PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT (ENV)
30	CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE (ECO)
34	VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES (RH)
42	GOUVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES (GOUV)
48	BILAN ET RÉSULTATS FINANCIERS

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.

CUS

Une convention d'utilité sociale (CUS) est un contrat conclu entre chaque organisme de logement social et l'État pour une période de six ans portant sur : la gestion patrimoniale, l'occupation sociale du parc, la politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires, la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement, la politique d'accession de l'organisme et la concertation locative. Des objectifs sont fixés pour chaque aspect de ces politiques dont le niveau de réalisation est mesuré via des indicateurs (6 obligatoires, 5 facultatifs) qui sont évalués à trois et six ans.

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.

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.

RLS

Le dispositif de la Réduction de Loyer de Solidarité consiste à imposer aux bailleurs l'application aux locataires du parc social – sous condition de ressources – d'une remise sur le loyer acquitté par le locataire, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (création d'un nouvel article L. 442-2-1 du CCH). Simultanément, l'APL des locataires concernés sera diminuée de manière à ce que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS : la diminution de l'APL fixée par un décret sera comprise entre 90 et 98% de la RLS (modification de l'article L. 351-3 du CCH).

ÉDITO



Daniel Biard

Président-Directeur Général
de LogiOuest

Président du Comité exécutif
du Groupe Polylogis

L'année 2018 a été une année riche en événements et actions, principalement marquée par le lancement le 13 mars 2018 du projet d'entreprise du Groupe Polylogis, VISION 2022.

Ce projet marque la volonté de poursuivre la dynamique de construction, d'intégration, de création d'identité et de partage des valeurs du Groupe Polylogis.

Il réaffirme les valeurs du Groupe : intégrité, créativité, esprit de groupe, efficience, et les décline dans la mise en œuvre de trois axes stratégiques :

- créer de la valeur ajoutée par l'optimisation de nos coûts et des recettes,
- développer de nouveaux produits et services,
- accompagner notre transformation.

Un atelier des sens a également été créé. Il a vocation à être un lieu d'échange et de partage avec le

personnel de proximité, qui construit des propositions et irrigue de ses réflexions les axes stratégiques.

Ce projet a été déployé auprès de 1 320 collaborateurs du Groupe Polylogis au cours de 97 réunions en mai et juin 2018 et fait depuis l'objet d'une communication régulière auprès de tous.

Cette première année de travail autour du projet d'entreprise a été une année riche, intense, qui a mobilisé plus d'une centaine de collaborateurs, dont 10 de LogiOuest, pour la mise en œuvre et l'atteinte des 33 objectifs de ce plan. Elle a profondément modifié les méthodes de travail des collaborateurs en intensifiant les démarches et échanges fructueux entre sociétés du Groupe (plus de rencontres, de visioconférences, d'objectifs communs), en lien avec une valeur fondamentale du projet, l'Esprit de Groupe.

S'agissant plus spécifiquement de LogiOuest, l'acte fort de l'année 2018 a été le transfert de l'agence du Maine-et-Loire dans les locaux du siège social, avec la création d'un point d'accueil unique du public et une réorganisation des services du siège. En cohérence avec notre valeur Esprit de Groupe, ce transfert a permis d'enrichir les échanges entre les équipes administratives et techniques du siège et les équipes opérationnelles de l'agence, au contact de nos clients au quotidien.

S'agissant de la responsabilité sociale et environnementale de LogiOuest, les salariés de l'entreprise se sont

fortement mobilisés sur cette thématique, déclinée selon les 5 axes suivants :

Sur le plan de la promotion de l'équilibre social des territoires, nous avons poursuivi nos actions au bénéfice des quartiers prioritaires avec la participation à un réseau de médiation de nuit à Angers. Vous découvrirez également dans ce rapport la constitution et le rôle de notre équipe d'accompagnement social et contentieux. Nous avons maintenu une politique d'investissement équilibrée sur l'ensemble de nos territoires d'intervention, avec notamment la réhabilitation de la résidence La Gabarde à Ancenis, et le développement de nombreux programmes neufs sur le Maine-et-Loire et la Loire-Atlantique.

Sur le plan de la préservation de l'environnement, nous poursuivons nos actions d'amélioration énergétique du parc (finalisation des études du projet des Balconnières en E+/C-, raccordement au réseau de chaleur de Belle-Beille alimenté en Biomasse de notre résidence Les Peupliers) et de sensibilisation aux éco-gestes pour nos locataires, en nous appuyant sur notre partenaire CLÉO qui déploie sur le sujet des approches innovantes. De belles initiatives internes ont également vu le jour (corporate garden, installation d'un lombricomposteur dans la salle de restauration, adhésion aux paniers bio solidaires). Enfin, force est de constater que nos partenaires collectivités ne sont pas en reste d'idée puisque nous avons pu rejoindre l'initiative de la commune de la Chapelle-sur-Erdre (44) en

faveur d'un traitement des espaces verts raisonné.

Sur le plan économique, l'année 2018 a été celle de la diminution de 921 000 euros de nos loyers quittancés suite à la mise en place de la réduction de loyers de solidarité (RLS), avec comme perspective le doublement de ce montant à l'horizon 2020.

Aussi, la société s'est fortement mobilisée pour mettre en œuvre les mesures d'exploitation nécessaires au maintien d'une politique d'investissement dynamique sur les territoires (vigilance sur les remplacements de poste et les dépenses administratives, renégociation de la dette auprès de la CDC, augmentation des ressources issues de la vente HLM, mise en place d'achats groupés avec les autres sociétés du Groupe Polylogis). L'efficacité de ces mesures a permis d'adopter en Conseil d'Administration de décembre 2018, une politique pluriannuelle d'investissements de 100 logements par an en construction ou acquisition et de 3,8 millions d'euros de travaux annuels sur l'existant, tout en versant à l'ensemble de nos collaborateurs une prime exceptionnelle de 700 euros nets en remerciement de leur engagement.

Toutefois, la contribution de LogiOuest à une économie durable ne se limite pas à sa politique d'investissement. Vous trouverez dans ce rapport notre engagement en faveur de l'insertion par l'emploi à travers notre partenariat avec Tremplin Travail, et à destination de l'accession aidée à la propriété via nos opérations en PSLA.

Sur le plan de la valorisation des ressources humaines, nous avons vécu une année 2018 riche, marquée par des élections du personnel et la mise en place d'une nouvelle formule, le Comité Social et Économique (CSE), donnant aux élus une vision intégrée des problématiques de l'entreprise à même d'enrichir le dialogue social. Nous avons également travaillé en profondeur sur l'organisation du travail avec la mise en place de démarches participatives d'optimisation des pratiques, dont le premier chantier a été l'optimisation des circuits comptables et financiers. Dans cette période de changement, une attention a été portée aux conditions de travail de nos collaborateurs. Pour le personnel de terrain, il s'agissait de l'accompagner dans la gestion des comportements inciviques auxquels il fait parfois face via la poursuite des formations sur la gestion des agressions verbales. S'agissant des emplois administratifs, nous avons porté un regard vigilant sur les conditions matérielles de travail au sein du siège social après l'aménagement de l'agence du Maine-et-Loire.

Sur le plan de la gouvernance et de la relation aux parties prenantes, vous pourrez lire le regard de Karine Julien, Coordonnatrice Générale de Vision 2022, sur l'avancement de notre projet d'entreprise. S'agissant de la première de nos parties prenantes, nos locataires, vous trouverez dans ce rapport le résultat de notre enquête annuelle de satisfaction, portant la société à un niveau inédit de 86% de locataires satisfaits, encore en progression par rapport à l'année précédente !

L'année 2018 a également été marquée par le renforcement de nos exigences d'intégrité, avec le déploiement de la loi SAPIN II dans les sociétés du Groupe Polylogis (adoption d'une charte éthique et d'une politique anti-corruption). Enfin, comme nos personnels, nos locataires ont été appelés aux urnes cette année pour procéder à l'élection de leurs trois représentants, qui ont intégré le Conseil d'Administration de LogiOuest.

Bonne lecture !



PRÉSENTATION

LogiOuest conçoit, bâtit, loue et vend des logements en région Pays de la Loire depuis 1958 avec pour ambition forte de loger les ménages les plus modestes dans les meilleures conditions.

Bailleur de près de 5 000 ménages, LogiOuest promeut la gestion de proximité en employant, pour près de la moitié de ses équipes, du personnel de terrain : gardiens, gestionnaires, employés d'immeubles ou jardiniers.

En 2008, cinquante ans après sa création, LogiOuest est rattaché au Groupe Polylogis.

Aujourd'hui, le Groupe compte 1 268 salariés dans 12 entreprises aux compétences distinctes et complémentaires dont deux groupements d'intérêts économiques. Polylogis gère près de 80 000 logements sur le territoire français, depuis Nantes jusqu'à Paris, en passant par Angers, Rouen, Châteauroux, Melun ou encore Perpignan.

En 2018, la société a engagé de nombreux projets structurants, tant au niveau local en travaillant sur la refonte de ses démarches

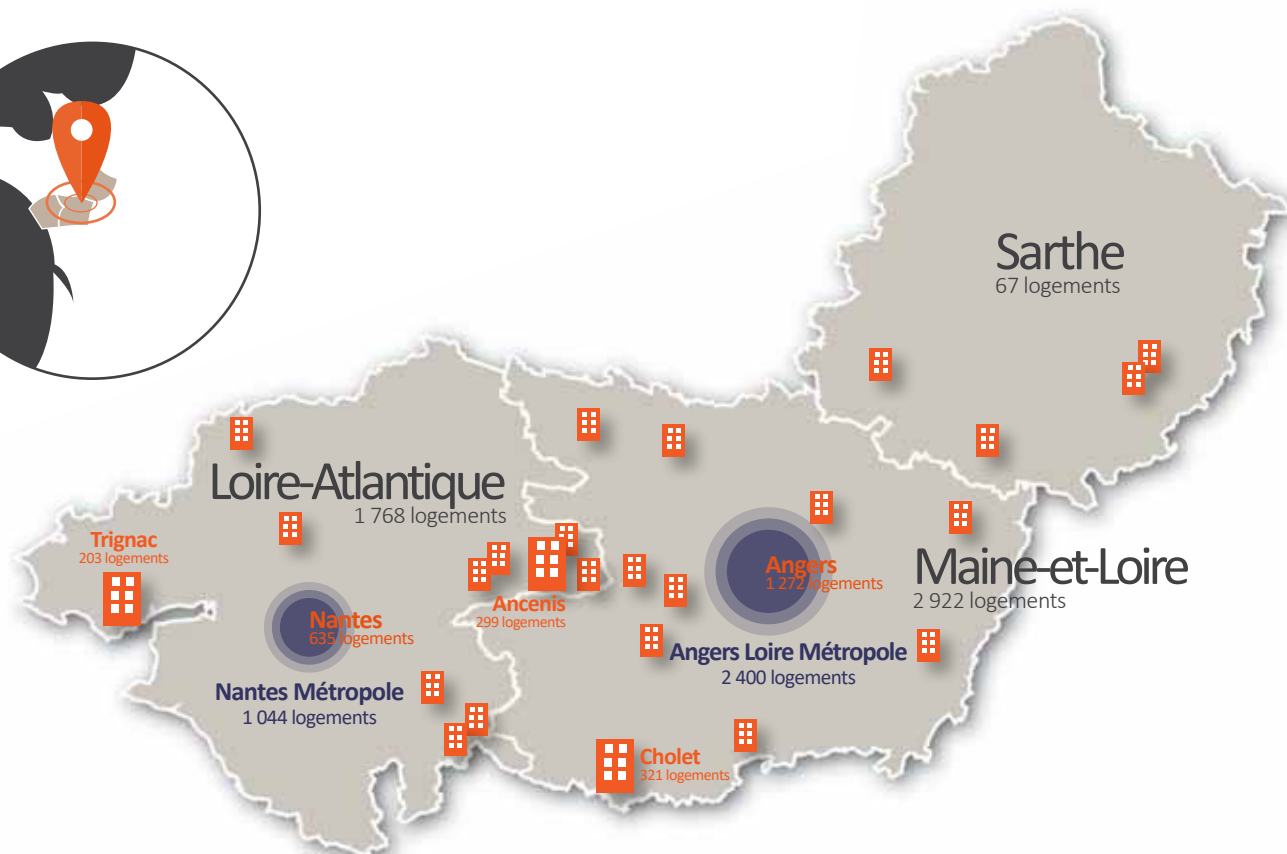
qualité avec comme leitmotiv la satisfaction clients, l'innovation et la performance, qu'au niveau du Groupe Polylogis avec notamment le lancement du projet d'entreprise "Vision 2022".

Pour remplir sa mission d'intérêt général, LogiOuest s'appuie sur ses valeurs véhiculées par ses salariés au quotidien : intégrité, créativité, esprit de groupe et efficience.

→ NOTRE IMPLANTATION

en nombre de logements (hors foyers)

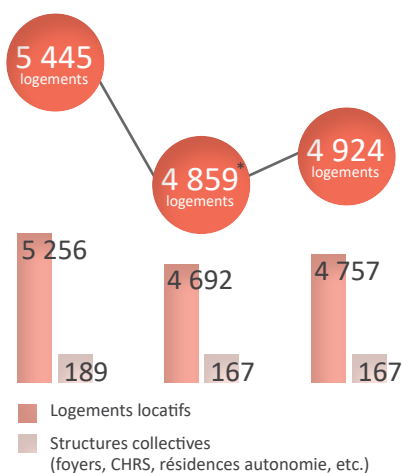
Au 31 décembre 2018, LogiOuest gère 4 924 logements (4 757 logements locatifs et 167 logements foyers).



→ NOS CHIFFRES CLÉS 2018

PATRIMOINE TOTAL

2016 2017 2018



* Le patrimoine LogiOuest d'Indre-et-Loire a été cédé à la société Scalis, filiale du Groupe, en 2017, ce qui a engendré logiquement une diminution du nombre de logements.

80 Salariés CDI et CDD en ETP-moyenne annuelle



85%

Logements en habitat collectif (% du parc)

19%

Logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) (% du parc)



22 386 K€

Chiffre d'affaires total (hors charges récupérables)

21 522 K€

Chiffre d'affaires issu des loyers (hors charges récupérables)



59%

de locataires recevant des aides au logement

15%

des titulaires de bail de plus de 65 ans

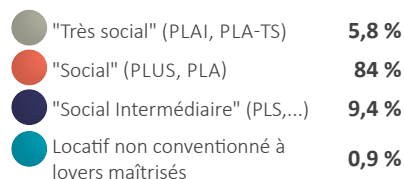
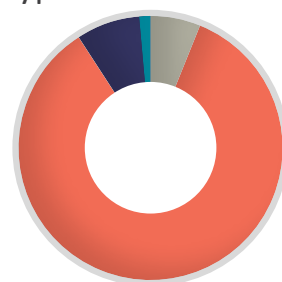


687

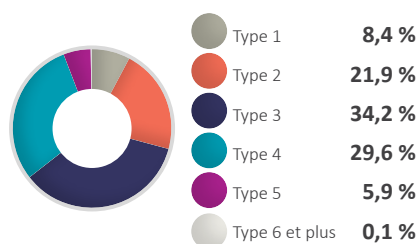
Attributions dans l'année
2017 : 709 / 2016 : 836

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS:

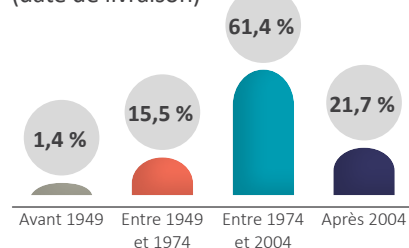
par type de financement



par typologie



par période de construction (date de livraison)

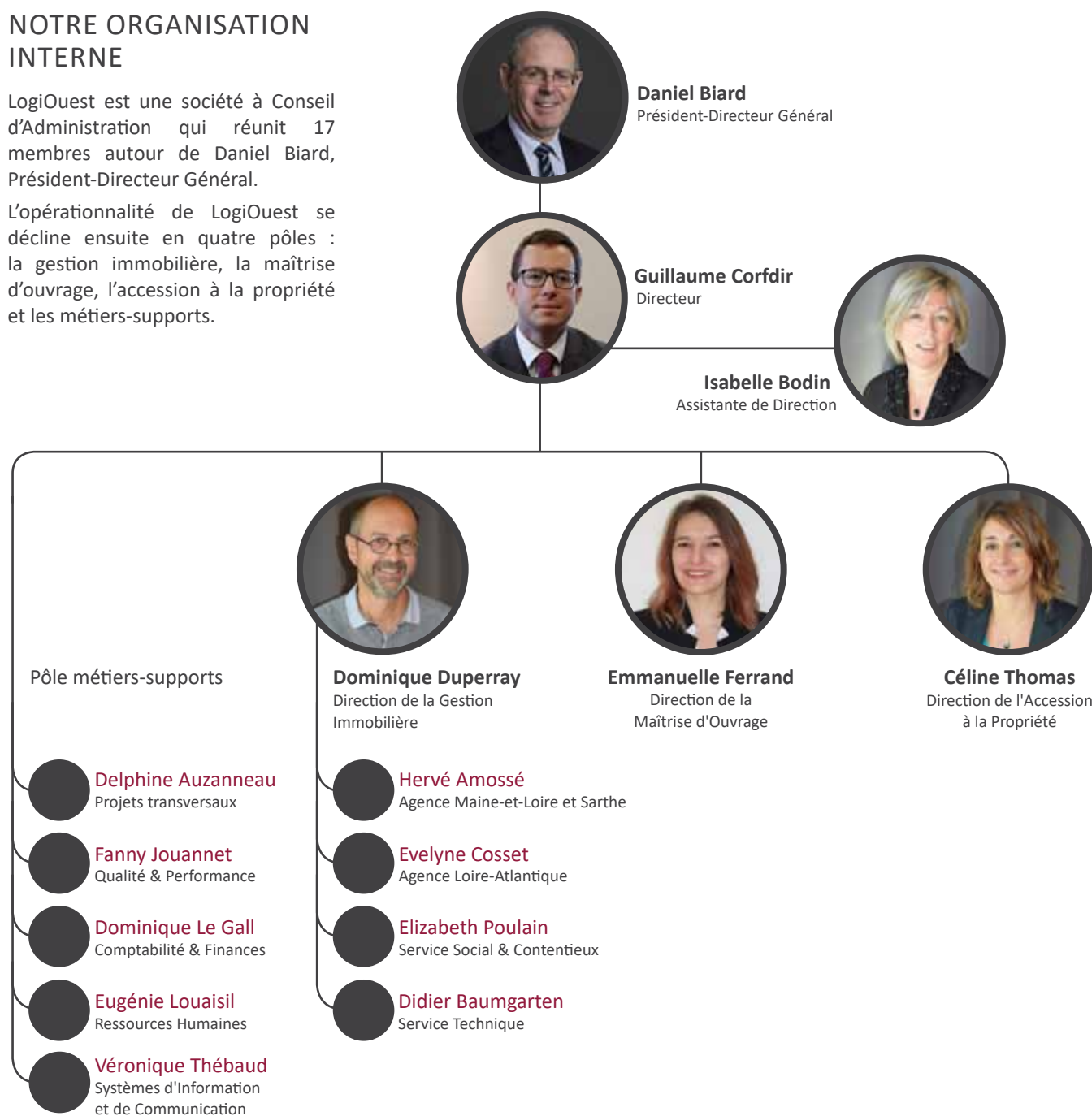


NOTRE ORGANISATION

NOTRE ORGANISATION INTERNE

LogiOuest est une société à Conseil d'Administration qui réunit 17 membres autour de Daniel Biard, Président-Directeur Général.

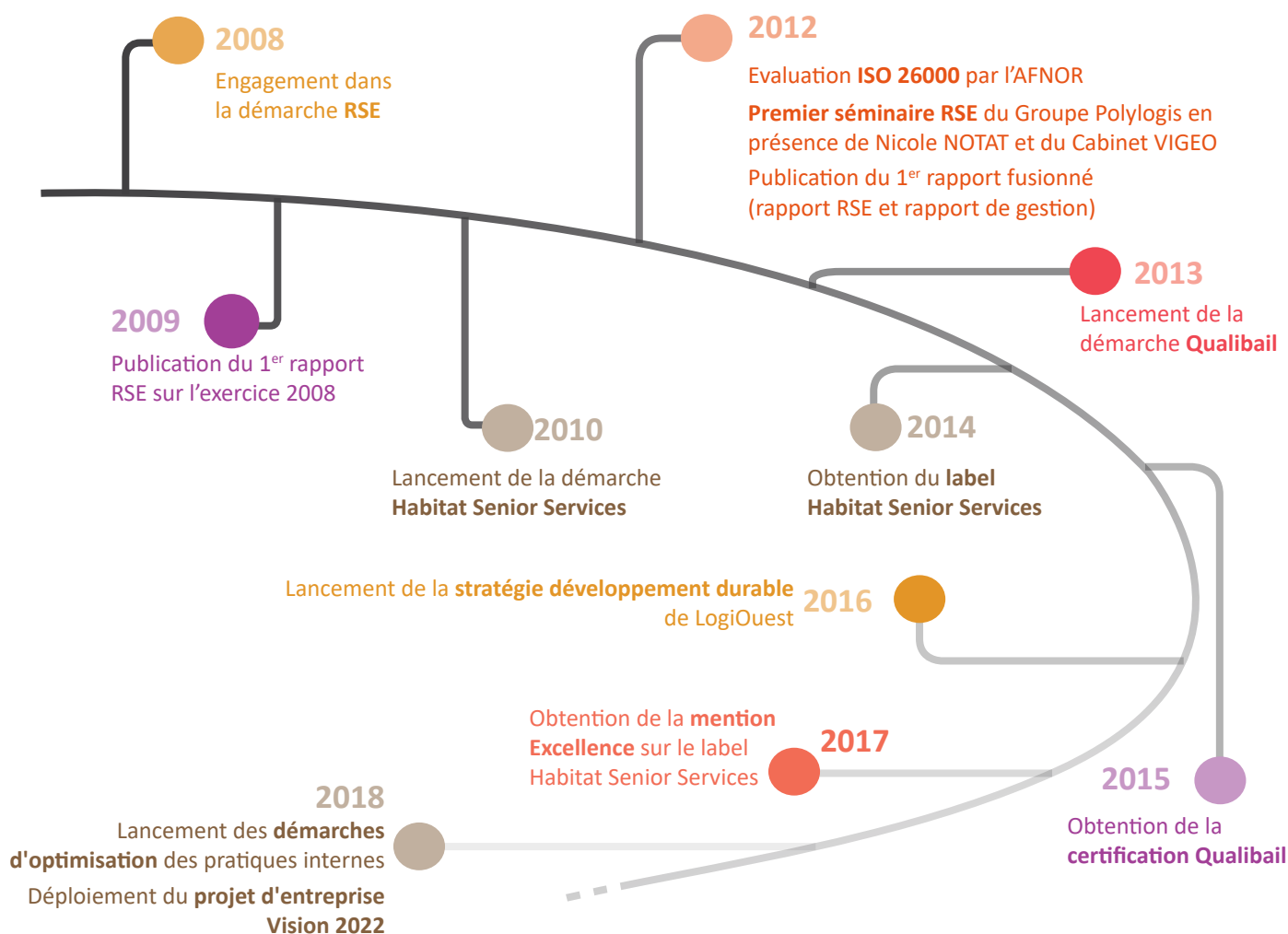
L'opérationnalité de LogiOuest se décline ensuite en quatre pôles : la gestion immobilière, la maîtrise d'ouvrage, l'accèsion à la propriété et les métiers-supports.



En tant que filiale du Groupe Polylogis, LogiOuest bénéficie des compétences spécifiques de salariés-experts réunis au sein d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE Logistic), dont notamment le centre de relation clients Polylogis Service Clients basé à Rubelles (77).

→ NOTRE DÉMARCHE RSE

PARCOURS DE LOGIOUEST DEPUIS 2008



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®.

Contribuer au développement territorial et économique, favoriser la protection de l'environnement, militer pour l'emploi, l'insertion professionnelle et la formation et toujours concerter ses parties prenantes, tels sont les grands enjeux RSE de LogiOuest.

L'engagement de LogiOuest dans la démarche RSE dure depuis 10 ans. Un engagement concret et durable qui a permis à la société de développer multitude de projets et d'idées, d'assouvir sa soif d'innovation et de créer de la valeur durable.

L'entreprise s'applique à décliner sa politique RSE à tous les échelons de son organisation. Les salariés sont de plus en plus sollicités et investis autour d'actions en faveur du bien-travailler ensemble et du partage d'expériences responsables, notamment dans le cadre du projet d'entreprise, Vision 2022.

À travers ce rapport, LogiOuest expose tant ses performances que ses défis à relever ainsi que sa feuille de route pour les années à venir.

NOS PARTIES PRENANTES



COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

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

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- négociation collective et accords d'entreprise
- instances représentatives du personnel
- Brèves de la Direction
- intranet
- baromètre social
- convention du personnel

➔ VOIR PAGES 22, 27, 30 à 34, 38 et 39



ACTIONNAIRES

PRINCIPAUX ENJEUX

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

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conseil d'administration
- assemblée générale
- rapport d'activité responsable
- commission d'appels d'offres
- commission d'attributions de logements
- comités d'investissement et d'engagement

➔ VOIR PAGES 15, 26 et 37



ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

PRINCIPAUX ENJEUX

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

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conventions avec les associations de service à la personne
- rencontres annuelles
- clauses d'insertion avec les collectivités locales dans la construction neuve et la réhabilitation

➔ VOIR PAGE 22 et 27

Modèle de cartographie des parties prenantes du Référentiel EURHO-GR*

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos savoir-faire et de nos interactions sur les personnes et organisations pour qui et avec qui nous oeuvrons 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.



COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

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

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conventions et accords de partenariat
- rapport de gestion et d'activité responsable
- réseaux sociaux (Twitter, YouTube)
- attribution de logements
- concertation en construction, réhabilitation

➔ VOIR PAGES 15, 16 et 20



PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

PRINCIPAUX ENJEUX

- capacité de production et réhabilitation
- maîtrise des coûts de construction et de gestion
- qualité, respect des délais
- viabilité et développement des entreprises
- innovation
- loyauté des pratiques et respect des principes RSE dans la chaîne de valeur

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- contrats
- extranet fournisseurs
- réunions régulières
- évaluation des fournisseurs
- formation et information des fournisseurs

➔ VOIR PAGE 14 à 16 et 20



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
- réunions d'habitants
- enquêtes de satisfaction
- newsletter, magazine locataires (LogiMag)
- extranet locataires
- personnel de proximité
- offre de logements disponibles sur le site web

➔ VOIR PAGES 14, 16, 26 et 36



NOS OBJECTIFS RSE

Dans cette partie, sont développés les objectifs prospectifs à moyen terme fixés par la Direction de LogiOuest. Ils intègrent la démarche globale d'amélioration des performances et des services de LogiOuest.



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

- Maintenir la vacance commerciale en-dessous de 90 logements.
- Poursuivre le développement de produits spécifiques : logements étudiants, EHPAD, logements adaptés pour les seniors, gendarmeries, lots à bâtir, ...
- Favoriser le maintien à domicile des seniors en développant toujours plus notre offre de logements adaptés afin d'atteindre 5% du parc en 2020 et intégrer les pratiques existantes en termes de politique senior dans nos procédures (objectif global à 10% du parc en 2020 toutes adaptations confondues).
- Reconduire nos actions d'animation sociale des résidences, notamment au sein des Quartiers Prioritaires de la Ville, et nos partenariats avec les associations locales.
- Maintenir le niveau de construction actuel (100 logements par an) malgré la mise en place de la Réduction de Loyers de Solidarité.
- Redévelopper la recherche foncière sur Angers Loire Métropole à un niveau d'environ 40% de la production.
- Sensibiliser le personnel de proximité à la détection des violences faites aux femmes en partenariat avec SOS Femmes 49.



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Construire une nouvelle stratégie énergétique qui tiendra compte de la baisse des ressources et du passage d'une politique de réhabilitation lourde à une politique de remplacement de composants.
- Poursuivre les démarches et partenariats déjà entrepris en faveur des dépenses en énergies et assurances de nos locataires ainsi qu'en faveur de l'environnement (comparateur d'offres, plateforme de sensibilisation aux éco-gestes, ...) et déployer annuellement une action innovante en faveur du développement durable.

- À démarrer
- ◐ Démarrage
- ◑ En cours
- ◒ Avancé
- ◓ Réalisé
- ✕ Non atteint



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

- ◐ Se doter d'un nouvel outil stratégique de gestion des actifs immobiliers (PSP).
- ◐ Adopter un nouveau plan pluriannuel d'entretien adapté à l'état du patrimoine et à la mise en place de la Réduction de Loyers de Solidarité.
- ◐ Redéfinir notre politique d'achat et de suivi des fournisseurs en lien avec la mise en place d'une stratégie Groupe.
- ◐ Optimiser nos pratiques sur l'activité de recouvrement pré-contentieux et contentieux.
- ◐ Favoriser l'accèsion à la propriété et tendre vers 35 ventes en 2020.
- ◐ Adopter un plan de vente sur 6 ans avec les demandes d'autorisation et la planification des mises en vente.
- ◐ Poursuivre la mise en place de l'optimisation des circuits comptables et financiers.



VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

- ◐ Renforcer notre politique de formation (formations dans le cadre du projet Vision 2022, formations managers, ...).
- ◐ Développer la formation interne et la valoriser dans notre plan de formation.
- ◐ Favoriser le "mieux travailler ensemble" et développer la bienveillance entre collègues : séminaires, démarches participatives, communication, ...
- ◐ Mettre en place un parcours d'intégration des nouveaux salariés.
- ◐ Travailler sur l'optimisation de la gestion de l'information : dématérialisation, gestion documentaire, gestion des mails, automatisation, ...



GOVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

- ◐ Poursuivre la pleine implication de LogiOuest dans le Groupe Polylogis à travers le projet Vision 2022.
- ◐ Mettre en place les nouveaux référentiels internes de qualité de service à la place des labellisations et certifications existantes.
- ◐ Poursuivre la démarche d'amélioration de notre accueil physique et téléphonique.
- ◐ Travailler sur l'homogénéisation de la satisfaction clients sur nos deux agences.
- ◐ Renforcer la sécurité de nos systèmes d'information (sortie AS400, migration des serveurs, homogénéisation des outils).
- ◐ Proposer au Groupe une harmonisation des rapports RSE (hors EURHO-GR) et faire le lien avec les tableaux de bord Groupe.



LES TEMPS FORTS 2018

RETOUR SUR LES ÉVÈNEMENTS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE !



8 et 9 mars

LogiOuest fusionne ses deux lieux d'accueil du département du Maine-et-Loire. L'équipe de l'agence a rejoint les locaux du siège social angevin, boulevard des Deux Croix. *Lire p.36*



13 mars

Lancement du projet d'entreprise Vision 2022 lors d'un séminaire à Rueil-Malmaison (92) qui a rassemblé les cadres du Groupe Polylogis autour des membres du Comité Exécutif.

Lire p.44-45

19 et 20 mars

Lancement de la démarche d'optimisation des pratiques avec pour première réflexion participative les circuits comptables et financiers. Quinze collaborateurs, dont deux experts du Groupe Polylogis, se sont rassemblés en séminaire pendant deux jours. *Lire p.38*



30 mars

Inauguration des 8 pavillons locatifs des Dolantines à Verrières-en-Anjou (49).



2 mai

Livraison des bâtiments I et J de la résidence Le Bois du Roy à Avrillé (49) : 8 commerces et 85 logements locatifs, dont 9 appartements adaptés aux seniors.



27 mai

LogiOuest s'associe à la 4^{ème} édition de la Journée Citoyenne d'Angers dans le but de favoriser la réalisation d'actions citoyennes sur ses résidences.



Du 30 mai au 5 juin

Lors de la semaine européenne du Développement Durable, LogiOuest a proposé à ses salariés de devenir adhérent à l'association Les Paniers Bio Solidaires et de participer à l'installation d'un lombricomposteur dans l'espace restauration du siège. *Lire p.24*

30 juin

Dans le cadre de la Semaine HLM, LogiOuest a proposé à ses locataires d'adhérer au programme en ligne CLÉO qui promeut les éco-gestes au travers de tutoriels, de quizz et autres défis. Pour faire connaître le programme, LogiOuest a co-organisé un évènement de lancement au coeur de la résidence du Bois du Roy à Avrillé (animations autour des éco-gestes et du vélo-smoothie).



Août

LogiOuest parvient à une vacance commerciale de moins de 70 logements, un record !

Du 22 au 29 août

Pour la 4^{ème} année consécutive, LogiOuest s'engage comme partenaire du festival Les Rendez-Vous de l'Erdre à Nantes.



13 septembre

Comme en 2017, LogiOuest a organisé sa Journée du personnel 2018 à Ancenis (44). L'occasion pour Guillaume Corfdir de revenir sur les différents projets de l'entreprise mais aussi de mettre à l'honneur Carine Morgand, Comptable, et Stéphane Hassini, Employé d'immeuble, en leur décernant la médaille du travail (respectivement 20 ans et 30 ans d'ancienneté).



12 septembre

Premier jury de conception-réalisation pour le projet Les Brières rue Eugène Delacroix à Trignac.

15 novembre

Première pierre de la résidence Le Chaland à Trignac avec le promoteur AMETIS (30 logements).

1^{er} décembre

Dernier tour des élections des représentants du personnel dans le nouveau Comité Social et Economique. *Lire p.37*

Octobre

Mise en place des diagnostics techniques à la relocation avec un marché Groupe.

3 décembre

Les locataires ont élu leurs nouveaux représentants au Conseil d'Administration de LogiOuest.



Décembre

La réhabilitation de la résidence La Gabarde à Ancenis s'achève, livraison mi-janvier 2019. *Lire p.18-19*



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

2018 EN QUELQUES CHIFFRES



94 logements neufs livrés ou acquis en 2018
(soit une croissance de l'offre de logements locatifs de 1,39%)

687
attributions en 2018



1/3
des attributions ont concerné
des familles monoparentales



51 mutations internes
(soit 7,4% taux de mutation interne)

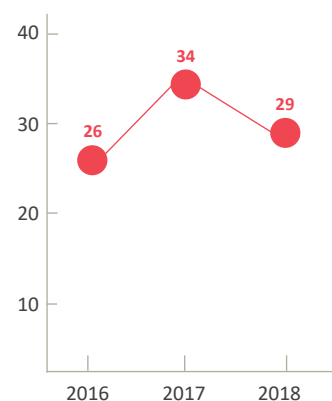


16% du parc de LogiOuest est adapté
aux personnes âgées et/ou handicapés
et conforme avec la réglementation PMR



ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
au 31 décembre

Logements existants vendus à des particuliers
ou en bloc



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : CHEZ LOGIOUEST, LES LOCATAIRES ENTRENT DANS UN LOGEMENT SÉCURISÉ !

Depuis le 1^{er} octobre 2018, LogiOuest fournit à ses nouveaux locataires un dossier de diagnostics techniques dès la signature du bail. Ce dossier est destiné à informer les locataires sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter un risque pour leur santé ou leur sécurité.

Un marché pour réaliser les diagnostics techniques a été mis en place à l'échelle du Groupe Polylogis.

Les attributaires pour le patrimoine de LogiOuest sont *Allo Diagnostics* et *AC-Environnement*. Ces prestataires multi-diagnostics et indépendants garantissent l'impartialité des rapports. Ils interviennent durant la période du préavis du locataire qui quitte son logement. Ce marché sera complété en 2019 par un logiciel destiné à gérer les données des diagnostics.

Le dossier technique d'information est complété par une visite technique du logement réalisée par *Logista* et *Iserba*, les prestataires multiservices de LogiOuest. Les techniciens vérifient avant chaque relocation l'état des équipements du logement. En outre, les installations électriques

sont systématiquement remises aux normes de sécurité si elles datent de plus de 15 ans. Ces travaux font l'objet d'une attestation du Consuel remise au nouveau locataire. Les équipements de plomberie, de serrurerie et de menuiserie sont également contrôlés et réparés le cas échéant.

L'organisation mise en place permet à LogiOuest de ne pas augmenter la vacance de logement à la rotation.

L'impact financier de ces engagements reste toutefois conséquent.

Il est estimé à 167 000 € par an pour une moyenne de 480 rotations sur le patrimoine, pour la seule réalisation des dossiers de diagnostics techniques.



Résidence Le Bois du Roy IV, Avrillé (49)

NOTRE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Historiquement implanté sur différents types de territoires (urbains, périurbains, ruraux), LogiOuest poursuit son travail de proximité avec les collectivités pour répondre à leurs attentes en termes de cohérence urbaine et architecturale, tenant compte des enjeux sociaux et sociétaux identifiés (logements intermédiaires imbriqués, mixité habitat collectif et individuel, ...).

LogiOuest se donne pour objectif de poursuivre son développement sur un rythme maîtrisé à hauteur de 100 logements par an, en veillant prioritairement à l'optimisation de la performance énergétique de ses bâtiments neufs. Chaque année, cette offre locative nouvelle s'implantera sur des territoires à potentialités reconnues, correspondant à une dynamique de marché affirmée (Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, CARENE, ...). Les opérations seront généralement financées en PLUS et en PLAI. Le PLS ne sera pas privilégié, sauf pour des opérations particulièrement bien placées, en priorité sur Nantes Métropole, où une analyse par rapport aux prix pratiqués sur le segment locatif privé montrerait la pertinence du produit.

LogiOuest s'attache à répondre à la demande de logements très abordables en intégrant les demandes des financeurs concernant la part des PLAI à hauteur de 35% dans ses opérations mixtes PLUS/PLAI (voire 40% sur Angers Loire Métropole). Dès son origine, chaque projet est mené avec pour objectif la prise en compte du coût global. Le "coût global" comprend l'investissement mais aussi et surtout l'exploitation, autrement dit l'entretien, le fonctionnement, la maintenance courante et le renouvellement. Pour boucler l'approche globale, il faut aussi tenir compte de la pérennité et de la résistance des produits et des matériaux. C'est sur cette notion, entre autres critères, que les choix de maîtrise d'œuvre sont axés pour répondre à cet enjeu de durabilité économique et environnementale.

Par ailleurs, au vu du vieillissement de la population et dans le cadre de sa stratégie seniors, LogiOuest adapte aux personnes âgées 15 à 20% de ses logements en T2/T3 dans les résidences présentant des caractéristiques favorables (proximité des commerces, services, transports, accessibilités des commodités). Le soutien financier des caisses de retraite permet de poursuivre cette ambition. Conscient de la demande grandissante dans ce domaine, LogiOuest se positionne dans des formes de collaborations étroites avec les collectivités demandeuses pour leur apporter des réponses spécifiques en termes d'habitat adapté.



Programme Capella à Nantes



LA GABARDE À ANCENIS (44), UNE RÉHABILITATION CO-CONÇUE PAR LES LOCATAIRES ET LOGIOUEST

La résidence "La Gabarde", composée de 27 logements, est située à proximité du centre-ville historique de la ville d'Ancenis (44).

Depuis sa livraison en 1981, la résidence a connu plusieurs campagnes de travaux de maintenance et d'entretien telles que :

- ravalement des façades (1994),
- réfection des embellissements des parties communes (1998),
- remplacement des menuiseries (2006),
- réfection de la toiture terrasse (2011).



Résidence La Gabarde avant les travaux de réhabilitation

Malgré cela, la résidence a difficilement vieilli et nécessitait une programmation de travaux ambitieuse.

En août 2016, tous les locataires ont été interrogés afin de collecter leur avis sur les travaux à mener. Les remarques ont été prises en compte, permettant ainsi la création d'un programme de travaux répondant aux attentes formulées par les habitants :

- réhabilitation thermique (isolation thermique par l'extérieur),
- remise aux normes électriques,
- remplacement des sanitaires (WC, vasque, douche / baignoire),
- embellissement des salles de bain et WC,
- embellissement des parties communes (murs),
- remise aux normes accessibilité.

Les travaux ont démarré en avril 2018.

Un travail de fond a été réalisé par l'équipe locale de LogiOuest gestionnaire d'Ancenis, Élodie Le Meur et François Goupil, auprès des locataires pour les informer et préparer les interventions des entreprises.

Grâce à l'implication et la disponibilité des locataires et particulièrement à l'expérience et à la qualité des prestations des entreprises, les travaux se sont passés dans de très bonnes conditions.

Pour finaliser ce process de réhabilitation, les habitants ont été enquêtés sur leur satisfaction quant aux travaux réalisés dans leur résidence et à l'accompagnement de LogiOuest sur place.



Résidence La Gabarde
après la réhabilitation



Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités. Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales "Questions relatives aux consommateurs" et "Communautés et Développement local" de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales sont indiquées ci-dessous.

SOC 1

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

2016

2017

2018

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

SOC 1.1

Croissance de l'offre

Croissance de l'offre de logements locatifs	1,55 %	-10,73 %*	1,39 %
Offre en structures collectives	0 %	-11,64 %*	0 %
Nombre de logements neufs livrés ou acquis	97 logements	81 logements	93 logements
Nombre de logements anciens acquis	14 logements	0 logement	1 logement

* Le patrimoine LogiOuest d'Indre-et-Loire a été cédé à la société Scalix, filiale du Groupe Polylogis, en 2017, ce qui a engendré logiquement une diminution du nombre de logements.

SOC 1.2

Répartition des logements livrés et acquis dans l'année

Par type (nombre et surface moyenne)

	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²
T1	12	30	1	33	7	34
T2	29	45	19	49	32	47
T3	51	66	19	71	23	68
T4	18	82	30	84	24	81
T5	1	93	12	104	8	93
T6 et +	0	0	0	0	0	0

Répartition par catégorie¹ (en nombre de logements)

« Très social »	27	10	28
« Social »	63	43	65
« Social Intermédiaire »	7	28	0
« Intermédiaire »	0	0	0
« Logements non conventionnés à loyers maîtrisés »	14	0	1

SOC 1.3

Production en accession sociale

Logements neufs livrés	0	0	0
Logements neufs livrés en location-accession	0	0	0

SOC 1.4

Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées

Part de logements conformes à la réglementation PMR	18,55 %	13,79 %*	15,56 %
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	3,96 %	3,90 %*	4,39 %
Labels / certifications concernés	Label Habitat Senior Services		
Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	5,23 %	5,99 %	5,89 %
Caractéristiques des logements concernés	Adaptation des salles de bain (douche) et cuisines, élargissement des portes, adaptation des équipements électriques, motorisation des volets roulants et aménagement des cheminements extérieurs.		

* Le patrimoine LogiOuest d'Indre-et-Loire a été cédé à la société Scalix, filiale du Groupe Polylogis, en 2017, ce qui a engendré logiquement une diminution du nombre de logements dont ceux conformes à la réglementation PMR et labellisés HSS, nombreux sur ce territoire.

SOC 1.5

Offre spécifique en structures collectives

(en nombre de places)

Étudiants (résidences universitaires)	0	0	0
Personnes âgées autonomes	136	137	137
Personnes âgées dépendantes	0	0	0
Personnes handicapées	8	8	8
Ménages en situation de fragilité (CHRS, résidences sociales, ...)	22	22	22
Travailleurs (FJT, FTM)	0	0	0
Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	23	0	0
Total	189	167	167

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



SOC 2

Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants

2016

2017

2018

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

SOC 2.1

Niveau moyen des loyers

Ensemble du parc (€/m² S hab)

Parc «Très social»	5,29	5,17	5,18
Parc «Social»	5,76	5,79	5,82
Parc «Social intermédiaire»	6,36	6,67	6,69
Parc «Intermédiaire»	6,42	6,21	6,21
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	8,00	8,76	8,79
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année			
Parc «Très social»	5,55	5,48	5,89
Parc «Social»	6,20	5,93	6,68
Parc «Social intermédiaire»	7,40	6,63	NA
Parc «Intermédiaire»	NA	NA	NA
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	12,21	NA	7,95

SOC 2.2

Taux d'effort moyen des ménages entrants
(attributions de l'année)

Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	22,26 %	21,93 %	22,85 %
Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	25,33 %	23,60 %	28,07 %

SOC 2.3 Évolution du montant global des loyers²

0,02 %

0 %

0 %

SOC 2.4

Évolution du montant des charges récupérables hors énergie (en €/m² / Shab.)

-0,20

0,02

-0,24

Évolution charges + évolution charges hors énergie (en €/m² / Shab.)

1,94

0,34

-0,09

SOC 2.5

Personnel contribuant à l'accompagnement social³,
dont (en ETP) :

Médiateur(trice)	0	0	0
Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	2	2	2
Chargé(e) de pré-contentieux	2	2	1
Chargé(e) de contentieux	2	2	2
Chargé(e) de recouvrement	0	0	0
Autres	0	0	0

SOC 2.6 Nombre de plans d'apurement en cours au 31/12

316

280

263

Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 01/01 et le 31/12

610

509

507

SOC 2.7 Taux de mutation interne

8,01 %

7,33 %

7,42 %

Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement

1,56 %

0,99 %

0 %

SOC 2.8

Soutien à l'accès à la propriété

Logements existants vendus à des particuliers	26 logements	19 logements*	29 logements**
dont Logements vendus à des locataires de l'organisme	12 logements	8 logements	3 logements
Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	24 logements	19 logements	29 logements

* En 2017, en plus des 19 logements vendus à des particuliers, LogiQuest a réalisé une vente en bloc de 15 logements.

** Parmi les 29 ventes réalisées en 2018, 11 ont été réalisées pour des locataires du parc social (dont 3 ventes aux locataires de LogiQuest).

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

SOC 3

Contribution à la mixité et au développement social des territoires

2016

2017

2018

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

SOC 3.1

Profil socioéconomique des ménages entrants (attributions de l'année)

Âge du titulaire du bail				
- de 25 ans	19,14 %	16,36 %	16,30 %	
25-39 ans	44,86 %	45,98 %	49,34 %	
40-59 ans	27,39 %	28,91 %	27,07 %	
60-74 ans	7,06 %	5,22 %	5,82 %	
75 ans et +	1,56 %	3,53 %	1,46 %	
Ressources des ménages				
< 60 % du plafond de ressources	84,33 %	77,43 %	80,49 %	
comprises entre 60 et 100% du plafond de ressources	14,00 %	20,59 %	18,05 %	
> 100 % du plafond de ressources	1,67 %	1,97 %	1,46 %	
Composition des ménages				
Personne seule	40,67 %	37,66 %	40,90 %	
Famille monoparentale	26,56 %	30,75 %	29,69 %	
Couple sans enfant	7,06 %	9,17 %	9,90 %	
Couple avec enfant(s)	24,40 %	21,58 %	18,78 %	
Autre configuration (cohabitation, colocation, ...)	1,32 %	0,85 %	0,73 %	

SOC 3.2

Soutien financier aux projets locaux

portés par les associations de locataires	183 €	202 €	103 €
portés par d'autres associations	4 800 €	11 485 €	10 219 €

SOC 3.3

Locaux mis à disposition d'associations

Associations de locataires	2	2	2
Autres associations	9	8	9



SOC A / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

En 2018, les équipes participant au processus de recouvrement pré-contentieux de LogiOuest (agents administratifs, gardiens et conseillères sociales) ont poursuivi leur mission d'accompagnement social des locataires, notamment au travers :

- des relances écrites et téléphoniques,
- des convocations par les conseillères sociales,
- des visites à domicile des gardiens et des conseillères sociales.

En complément des procédures habituelles d'accompagnement pré-contentieux, il a été proposé aux chargées de clientèle de suivre les locataires nouveaux entrants pendant les 5 premiers mois d'occupation du logement. Ce procédé permet de faire le lien avec le locataire et la conseillère sociale très rapidement en cas de difficulté.

Par ailleurs, LogiOuest maintient son partenariat avec la CAF du Maine-et-Loire pour signaler les allocataires en difficulté de paiement et proposer ainsi de nouvelles pistes d'accompagnement dans le cadre de la prévention des expulsions.

Parallèlement, LogiOuest poursuit les signalements des locataires en impayés de loyers vers les Maisons Départementales des Solidarités dans le but d'informer, d'échanger et de proposer des solutions aux familles.

Enfin, autant que faire se peut, LogiOuest favorise les rencontres tripartites avec les locataires, les travailleurs sociaux chargés d'une mesure d'accompagnement social lié au logement et le responsable d'agence LogiOuest (ou autre collaborateur) afin de trouver une solution pérenne pour les locataires, acteurs de leur situation.

SOC B / GESTION DE PROXIMITÉ ET PROGRAMMES DE COHÉSION SOCIALE

À Cholet (49), dans le quartier Favreau - Les Mauges, des habitants ont proposé de développer un système d'entraide dans la gestion des encombrants. Ces bénévoles, dont certains sont membres du Conseil Citoyen du quartier, ont lancé cette initiative en 2018.

En effet, certains choletais n'ont pas de solution pour gérer leurs encombrants. Ils doivent eux-mêmes se déplacer dans l'une des deux déchetteries de la ville, au Cormier et à la Blanchardière.

Le principe de ce transport solidaire est simple. Les habitants du quartier, et notamment les locataires de LogiOuest des immeubles de Malleray, ayant besoin de se débarrasser de vieux meubles ou d'une machine à laver en fin de vie, viennent à la pause-café du centre social du Planty entre 11h et 12h, afin de fixer un rendez-vous.

1€ symbolique est demandé en échange du service. Le demandeur devra aussi avoir la carte d'accès obligatoire à la déchetterie fournie gratuitement par l'Agglomération du Choletais.

Outre rendre des services, cette initiative cherche à créer du lien social et à tenter de rompre le sentiment d'isolement que dénonce parfois les habitants sans toujours faire les efforts nécessaires pour qu'il en soit autrement. Ce projet a été financé par différents partenaires dont LogiOuest.

SOC C / SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Tranquillité dans les quartiers prioritaires de la Ville d'Angers

En janvier 2018, la Ville d'Angers et les 4 bailleurs sociaux Angers

Loire Habitat, Podeliha, Soclova et LogiOuest ont confié à Médiation la médiation sur les quartiers prioritaires de la ville en lieu et place de la Régie de quartiers d'Angers, partenaire historique depuis plus de dix ans. Cette entreprise assure la tranquillité de nuit dans les immeubles et aux abords. Les équipes assurent une veille active en déambulation aléatoire sur les quartiers et sont joignables pour répondre aux demandes des habitants afin d'intervenir pour des incivilités ou tapages dans un but de médiation et de règlement apaisé des conflits.



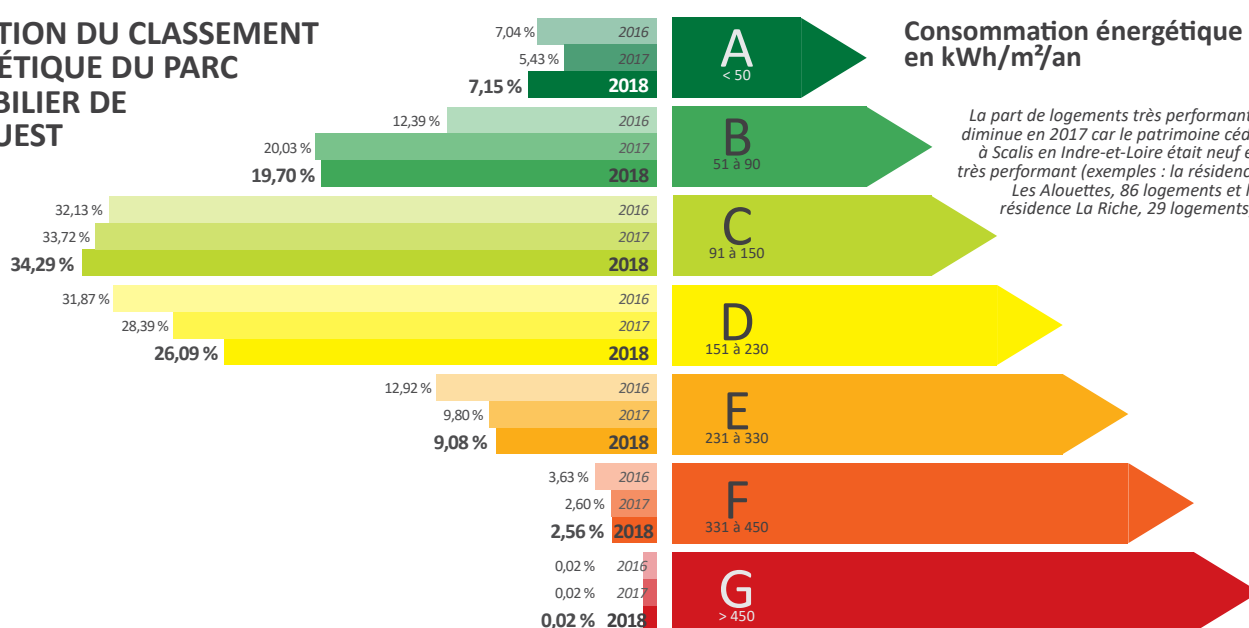
LogiOuest contrôle tous les ans la sécurité de ses sites

LogiOuest contrôle la sécurité de ses résidences de façon annuelle, et ce depuis plus de 10 ans. Longtemps pris en charge par le service Maintenance du Patrimoine, ces contrôles sont désormais effectués par les agences en collaboration avec les acteurs de proximité (gardiens et gestionnaires) qui connaissent le mieux leurs résidences. Une bonne partie des points relevés lors de ces contrôles est résolue dans le cadre du contrat multiservices en place à LogiOuest depuis 2011.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Acteur de la lutte pour l'environnement, les technologies innovantes et l'énergie verte, LogiOuest poursuit son engagement dans son rôle de constructeur et de rénovateur de bâtiments responsable.

ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PARC IMMOBILIER DE LOGIOUEST



LES SALARIÉS DE LOGIOUEST S'ENGAGENT POUR UNE ALIMENTATION SAINE ... ET RESPONSABLE !

C'est à l'occasion de la Semaine du Développement Durable du 30 mai au 5 juin 2018 que LogiOuest est devenu point-relais privé de l'association *Les Paniers Bio Solidaires* pour que ses salariés qui le souhaitent puissent bénéficier du dispositif.

Le vendredi 1^{er} juin, quatorze salariés de tous services de LogiOuest ont répondu présents à l'appel lancé par la société pour venir échanger avec

Marion Le Du, de l'association, sur le concept des paniers bio solidaires.

Le principe de l'adhésion est de se faire livrer chaque semaine sur le lieu de travail un panier composé d'une



demi-douzaine de variétés de fruits et de légumes, tous issus directement de l'agriculture locale et biologique. Ces paniers sont constitués et livrés par des personnes en situation d'insertion sociale et professionnelle, ce qui leur permet de se former aux métiers du maraîchage et de la logistique.

Chaque semaine, un "Croqu'actu" (flyer de présentation du contenu du panier et de recettes inédites) accompagne les abonnés dans la découverte des légumes inconnus et de nouvelles recettes à explorer ! À ce jour, 12 salariés sont adhérents au dispositif.



Récolte au « Corporate Garden » par les salariés du siège social, Angers (49)

LES BALCONNIÈRES 2, UN PROJET INNOVANT

Le projet de construction innovante "Les Balconnières 2" prend racine à proximité immédiate d'un ensemble de 98 logements déjà géré par LogiOuest, avenue Josselin à Nantes (44) dans le quartier de la Beaujoire.

En concertation avec Nantes Métropole, une réflexion a été engagée en vue de densifier cette parcelle en cohérence avec la redéfinition du quartier. La mise en chantier est prévue pour l'année 2019.

Ce nouveau projet comprend la construction de deux immeubles de 23 et 12 logements financés en PLUS / PLAI (18 logements T2, 13 logements T3 et 4 logements T4). L'intégralité des logements sera accessible aux personnes à mobilité réduite et 6 d'entre eux seront également adaptés aux seniors. Les deux bâtiments seront équipés d'un ascenseur desservant tous les niveaux.

Le stationnement sera géré à l'échelle de la résidence, soit un emplacement



par logement. Un parking couvert de 6 places sera réalisé sous l'un des bâtiments, les autres places étant aériennes.

Dans l'objectif de créer des bâtiments encore moins énergivores et permettre aux occupants de limiter leur consommation d'énergie, LogiOuest a remporté en 2018 l'appel à projet pour la construction du premier bâtiment préfigurateur de la Réglementation Thermique 2020 sur le territoire de la métropole nantaise, labellisé E+/C- (énergie/carbone).

Le label E+C- a pour but de généraliser à horizon 2020 les bâtiments à énergie positive (Bépos), ayant une empreinte carbone la plus réduite possible sur l'ensemble de leur cycle de vie, de la conception jusqu'à la démolition.

Ce nouveau défi a orienté le cabinet Ad'Hoc Architecture (architecte de ce projet) dans le choix d'éléments

constructifs novateurs des bâtiments, tels que :

- structure béton porteuse intérieure et façades béton ou poteau-poutre béton conformes aux règles parasismiques,
- enveloppe ossature bois, parement bois massif ou bardage zinc,
- couverture en zinc à faible pente (10 %) posée sur un bloc de toiture composé de caissons préfabriqués,
- menuiseries extérieures mixtes bois-aluminium,
- panneaux photovoltaïques,
- Calibel pour l'isolation acoustique des cages d'ascenseur, escalier et entre les logements,
- ballon thermodynamique branché sur l'extraction collective de la VMC simple flux hygroréglable pour chaque logement,
- bonne orientation pour chaque logement,
- articulation avec le bâti existant,
- enveloppe performante.



Le 5 juillet 2018, les salariés de LogiOuest ont disposé autour d'un pot de fleur de la terrasse du siège social à Angers un tricot fabriqué par les collègues de Trois Moulins Habitat, en provenance directe de Rubelles (77).

Une oeuvre collaborative qui renforce les liens entre salariés des deux entités :
"Le fil continue, ainsi que la collaboration au sein du Groupe Polylogis" !

TRICOTONS et TISSONS DES LIENS !

Depuis plusieurs mois, les salariés et habitants de Trois Moulins Habitat, autre filiale du Groupe Polylogis basée en Seine-et-Marne, tricotent et assemblent leurs créations pour embellir les arbres des résidences et du siège social de TMH.

L'une de ces oeuvres collaboratives a voyagé jusqu'à Angers pour s'installer sur la terrasse de LogiOuest.

Le fil continue, ainsi que la collaboration au sein du Groupe Polylogis.


Trois Moulins
Habitat
Groupe Polylogis


LogiOuest
Groupe Polylogis



ENV A / SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

Dans le cadre de sa stratégie développement durable, LogiOuest propose le programme CLEO à ses locataires.

Développé par la société Economie d'Énergie, ce programme vise à sensibiliser, informer et former aux enjeux des économies d'énergie.

Lors de la Semaine HLM, les locataires de la résidence du Bois du Roy à Avrillé (49) ont été invités à rejoindre les animateurs de CLEO pour pédaler et activer le broyeur d'une Smoocyclette.

Ils ont dégusté de délicieux smoothies composés de fruits, notamment offerts par le SPAR de la place du Bois du Roy.

En fin d'année 2018, 850 locataires de LogiOuest (soit 18%) étaient inscrits au programme CLEO en ligne.

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

Salariés :

LogiOuest a souhaité sensibiliser ses salariés durant l'édition 2018 de la Semaine du Développement Durable en installant un lombricomposteur dans l'espace restauration de son siège social avec l'intervention de Label Verte.

La deuxième saison du Corporate Garden (Jardin d'Entreprise) a également été lancée à cette occasion : les récoltes de tomates cerises et autres herbes fraîches ont été consommées par les salariés déjeunant chaque midi sur place.



Fournisseurs :

En septembre 2018, les 44 logements de la résidence Les Peupliers 2 dans le quartier angevin de Belle Beille, ont été raccordés au nouveau réseau de chaleur du quartier qui produit l'eau chaude et le chauffage pour les résidents. Le réseau est alimenté par une chaufferie qui fonctionne à 80% au bois. Elle est complétée par deux chaudières d'appoint qui fonctionnent au gaz.

Économique, environnementale et sociale, la chaufferie bois répond aux objectifs de la rénovation verte. Elle alimente 1 100 logements sur 15km de réseau sur l'ensemble du quartier.

Le bois engendre une diminution de 80% des rejets de CO₂ par rapport au gaz utilisé dans le passé. Les copeaux de bois utilisés par la chaufferie sont les déchets des forêts et des scieries locales.

Grâce à une gestion durable des forêts, la consommation en bois ne dépasse pas le volume produit. Les 12 000 tonnes de bois utilisées annuellement proviennent pour 70% d'un rayon de moins de 50km. L'approvisionnement des 30% restant se fait dans un rayon inférieur à 100km.

La chaufferie participe ainsi pleinement à l'emploi local et au soutien de la filière bois.

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

La résidence Andromède est située au cœur de l'éco-quartier des Perrières à La Chapelle-sur-Erdre (44).

LogiOuest a signé une charte sur l'entretien écologique et la gestion différenciée des espaces verts sur les parties privatives de ses résidences avec la commune.

Ainsi, les règles appliquées pour la gestion des espaces publics et des espaces privés sont identiques.

Cette charte repose sur trois grands principes :

- **jardiner avec sagesse pour protéger et conserver la biodiversité** : agir avec la nature et non contre elle, par des pratiques d'entretien respectueuses du patrimoine végétal local (désherbage manuel sans utilisation de produits phytosanitaires) ;
- **jardiner avec sobriété pour préserver et partager les ressources limitées** : utiliser avec modération les ressources naturelles par des pratiques d'entretien protectrices de notre bien naturel commun (tontes espacées et réalisées uniquement sur les espaces proches des immeubles) ;
- **jardiner avec plaisir pour garder l'esprit de liberté et de créativité** : être un jardinier éco-responsable, par des pratiques d'entretien conciliant nécessité et satisfaction.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ENV 1

Limitation des impacts du parc et de son occupation

2016

2017

2018

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

ENV 1.1

Classement énergétique du patrimoine

Source : diagnostics de performance énergétique

A bâti très performant	7,04 %	5,43 %	7,15 %
B 51-90 kWh/m²/an	12,39 %	20,03 %	19,70 %
C 91-150 kWh/m²/an	32,13 %	33,72 %	34,29 %
D 151-230 kWh/m²/a	31,87 %	28,39 %	26,09 %
E 231-330 kWh/m²/an	12,92 %	9,80 %	9,08 %
F 331-450 kWh/m²/an	3,63 %	2,60 %	2,56 %
G bâti énergivore	0,02 %	0,02 %	0,02 %
Données non disponibles	NA	NA	1,11 %

Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre

Source : diagnostics de performance énergétique

< 6 kg CO ₂ /m²/an	6,11 %	3,28 %	3,24 %
6-10 kg CO ₂ /m²/an	2,45 %	8,23 %	10,85 %
11-20 kg CO ₂ /m²/an	23,17 %	23,23 %	22,49 %
21-35 kg CO ₂ /m²/an	34,34 %	36,96 %	36,68 %
36-55 kg CO ₂ /m²/an	26,98 %	24,25 %	21,65 %
56-80 kg CO ₂ /m²/an	6,89 %	3,99 %	3,93 %
> 80 kg CO ₂ /m²/an	0,06 %	0,06 %	0,04 %
Données non disponibles	NA	NA	1,11 %

Logements récents (< 5 ans)

Source : diagnostics de performance énergétique

Performance énergétique (en kWh/m²/an)	Moyenne	86	88	82
	Médiane	59	63	54
Emissions de gaz à effet de serre (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	11	10	9
	Médiane	11	11	9

Patrimoine locatif total

Source : diagnostics de performance énergétique

Performance énergétique (en kWh/m²/an)	Moyenne	186	184	180
	Médiane	164	162	161
Emissions de gaz à effet de serre (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	25	25	24
	Médiane	21	21	21

ENV 1.2

Part des logements alimentés en énergies renouvelables¹ (tout ou partie)

Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	4,32 %	5,86 %	7,00 %
Logements reliés à un chauffage urbain	12,96 %	12,28 %	13,03 %
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	1,08 m³/m²/an	1,16 m³/m²/an	1,09 m³/m²/an
Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	67,0 %	64,4 %	63,4 %

ENV 1.4

Logements équipés de dispositifs hydro-économiques²

Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques ²	38,43 %	37,40 %	100%*
Nombre d'installation de récupération d'eau de pluie	1 installation	1 installation	1 installation

* En avril 2017, LogiOuest a mandaté ses prestataires multi-services pour procéder à l'équipement en kits hydro-économiques (mousseurs et douchettes notamment) des logements alors encore dépourvus, lors des visites d'entretien annuelles (exercice 2017-2018).

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-économiques.



ENV 2

Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme

2016

2017

2018

▲ 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

Logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale

Logements neufs

68,04 %

0 %

0 %

Nom des labels/certifications

Pas de labellisation des logements mais exigence thermique au moins au niveau HPE 2012

Logements réhabilités

0 %

0 %

0 %

Les logements réhabilités ont bénéficié d'une nouvelle étiquette liée aux consommations d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre, apportant aux locataires un meilleur confort. En moyenne, ils ont gagné un niveau énergétique.

ENV 2.2

Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »

0 %

0 %

0 %

ENV 2.3

Emissions de CO₂ liées aux déplacements³

Total des émissions de CO₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.)

54,20

49,33

32,66

Nombre de véhicules de service

17

17

17

Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO₂/Km)

118,70

114,71

116,69

Nombre de véhicules de fonction

7

6

7

Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO₂/Km)

108,00

102,43

98,14

ENV 2.4

Sites fonctionnels

Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)

-

-

-

Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO₂/m²/an)

-

-

-

Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels

-

-

-

> Les DPE n'ont pas été réalisés sur les sites fonctionnels.

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

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée

NA Information non applicable

L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

LOGIOUEST MAINTIENT SES INVESTISSEMENTS DANS LE CONTEXTE DE RÉDUCTION DES LOYERS

La réduction de loyers de solidarité instituée en 2018, et qui prendra son plein effet en 2020, associée à la hausse de la TVA sur les travaux d'investissement, affecte durablement les finances des bailleurs sociaux.

Pour LogiOuest, l'effort demandé est de l'ordre de grandeur de l'autofinancement net réalisé en 2017 (2 millions d'euros). Les investissements des bailleurs sociaux

étant particulièrement importants et attendus sur les territoires, que ce soit en construction neuve ou en amélioration du patrimoine existant, la société s'est organisée pour maintenir ses capacités d'investissement.

Les mesures suivantes ont été prises en 2018 :

- non remplacement de 6 postes et rationalisation immobilière,
- renégociation de la dette auprès de la CDC,
- lancement de chantiers thématiques et participatifs d'optimisation des process,
- réévaluation du programme de vente HLM.

Ces mesures ont permis de doter la société d'une perspective stable en matière d'investissement, malgré ce contexte de raréfaction de la ressource. Cette trajectoire a été actée dans le Plan à Moyen Terme validé au Conseil d'Administration de décembre 2018, et suppose de poursuivre le travail engagé sur les coûts de fonctionnement dans le cadre du projet Vision 2022.

Grâce à ce travail, la société est en mesure de poursuivre la construction ou l'acquisition de 100 logements par an, et de réaliser 3,8 millions d'euros d'investissement sur le patrimoine existant chaque année.

LOGIOUEST PROMeut LE PARCOURS RÉSIDENTIEL VIA LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION

Depuis 2007, en tant qu'opérateur global de l'habitat, LogiOuest propose à ses clients le Prêt Social Location-Accession (PSLA). Ce dispositif permet de les accompagner dans leur parcours résidentiel en optimisant leurs capacités à devenir propriétaire en toute sécurité à l'issue d'une période locative. Les ménages sont guidés et conseillés depuis la signature du contrat de location-accession jusqu'à la levée d'option.

Ce dispositif est aussi une réponse aux stratégies d'habitat des collectivités car il favorise la mixité sociale.

La location-accession s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes (plafonds PSLA) et ne

disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession. Comme dans le cas d'une opération locative classique, le logement est financé par un opérateur Hlm.

*Depuis 12 ans,
LogiOuest a accompagné
37 locataires dans leur choix
de devenir propriétaires.*

La location-accession permet de devenir progressivement propriétaire d'un logement en 2 phases :

- **la phase locative** : les clients sont locataires-accédants du logement (qui reste la propriété de LogiOuest). À ce titre, ils versent au bailleur une redevance mensuelle équivalente à une part locative correspondant à un loyer et une part acquisitive assimilée à une épargne qui sera déduite du prix de vente lors de l'achat du logement.

- **La phase accession** : lorsque les locataires-accédants le souhaitent, selon les dispositions prévues au contrat de location-accession, ils peuvent lever l'option, et ainsi devenir propriétaires du logement. Le prix de cession du logement correspondant au prix fixé dans le contrat de location-accession est minoré de 1% à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Le PSLA permet aux locataires-accédants de bénéficier d'avantages fiscaux :

- TVA réduite (5,5 %),
- minoration du prix de vente de 1% par année de location,
- exonération de taxe foncière pendant 15 ans,
- pas d'avance de fonds pendant la réalisation des travaux de construction,
- accession sécurisée,
- prix de vente encadrés.



Le 30 juin 2018 à Avrillé, lancement du programme "Cléo et Moi"

INSERTION PAR L'EMPLOI

Depuis de nombreuses années, LogiOuest travaille avec des associations de réinsertion par l'emploi. Sur le Maine-et-Loire, c'est

avec Tremplin Travail que l'agence travaille pour les remplacements de personnels de terrains lors de congés ou d'arrêts maladie (2 724 heures en 2018). Cette association d'insertion a pour objectif d'associer les enjeux économiques et humanistes.

LogiOuest échange donc tout naturellement sur les capacités à faire évoluer leurs intervenants vers des postes en contrat à durée déterminée ou indéterminée lors de libération de postes de gardien ou d'employé d'immeuble.

Retour sur le parcours réussi de Frédéric Cimier, aujourd'hui gardien sur les sites Le Petit Rocher, Les Alizés et Les Lys du Roy.



Frédéric Cimier,
Gardien à Angers

Suite à un licenciement puis une période de chômage, Frédéric Cimier a multiplié les petits boulots en CDD et ce pendant trois années. En 2014, il est missionné par Tremplin Travail pour faire des entretiens ménagers et des remplacements dans diverses entreprises.

En mars 2015, il intègre les équipes de LogiOuest via l'association en remplacement d'un employé d'immeuble nouvellement retraité. Puis, tout en maintenant le dispositif

Tremplin Travail, et au vu de son investissement dans le poste, LogiOuest propose à Frédéric Cimier une formation interne de gardien, tuteurée par un gardien expérimenté.

Au 1^{er} janvier 2016, Frédéric Cimier est titularisé et embauché en CDI comme gardien. Il prend la responsabilité des sites Le Petit Rocher et Les Alizés, puis, en 2018, son périmètre s'étend avec deux résidences supplémentaires en gestion : Les Lys du Roy et Le Hameau du Lac Bleu à Avrillé (49).

Au cours de l'année 2018, deux autres salariés en CDD sont passés par le partenariat entre LogiOuest et Tremplin Travail dans le cadre de remplacement de personnel.

LogiOuest adhère pleinement à la philosophie de Tremplin Travail : *"En combinant les valeurs de solidarité, de professionnalisme, de respect et de qualité, nous œuvrons pour une société plus juste et plus solidaire, mettant l'humain au premier plan."*



Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales "Loyauté des pratiques" et "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). Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ECO 1 Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine		2016	2017	2018
ECO 1.1 Autofinancement net rapporté aux loyers quittancés		10,2 % des loyers	9,2 % des loyers	11,4 % des loyers
ECO 1.2 Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement (y compris remplacement composants et GE)		1 096 €/log.	1 258 €/log.	928 €/log.
ECO 1.3 Effort annuel moyen en investissement dans le parc		2012-2016	2013-2017	2014-2018
	Investissement annuel moyen	19 590 260 €	16 083 332 €	13 096 645 €
	Par logement acquis ou produit	128 842 €/log.	128 224 €/log.	129 390 €/log.
ECO 1.4 Équilibre financier moyen des opérations	Croissance du parc	2016	2017	2018
	Fonds propres	6,63 %	10,28 %	9,92 %*
	Emprunts	82,73 %	87,67 %	82,67 %
	Subventions	10,64 %	2,05 %	7,41 %
	Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	8 697,93 €/log.	12 784,11 €/log.	11 508,80 €/log.
	Amélioration du parc			
	Fonds propres	2,54 %	1,23 %	4,45 %
	Emprunts	97,46 %	89,28 %	91,54 %
	Subventions	0 %	9,49 %	4,01 %
ECO 1.5 Taux de vacance au 31 décembre (en % du parc), dont :	TOTAL	4,72 %	4,86 %	4,29 %
	Moins de 3 mois en exploitation	1,45 %	1,15 %	0,92 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,97 %	1,04 %	0,99 %
	Taux de vacance technique ¹	2,30 %	2,66 %	2,38 %
	dont taux de logements neutralisés définitivement	1,37 %	1,77 %	1,77 %

* Ratio constaté sur les livraisons 2018. Les nouveaux programmes engagés sont plutôt autour de 20% de fonds propres.

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

**ECO 2****Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs**

2016

2017

2018

▲ 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	4 407 k€	3 972 k€	3 813 k€
Fournisseurs et prestataires	24 065 k€	33 789 k€	17 011 k€
Administrations fiscales	3 470 k€	3 328 k€	3 339 k€
Banques	3 243 k€	2 324 k€	2 324 k€
Actionnaires	75 k€	75 k€	75 k€
État (Cotisations à des fins redistributives)	261 k€	559 k€	353 k€

ECO 2.2

Heures d'insertion générées par l'activité économique

7 299 heures

9 063 heures

9 618 heures**ECO 2.3**

Nombre et typologie des partenaires économiques

Nombre de fournisseurs et prestataires	684	601	611
Part d'entreprises locales*	78,22 %	78,54 %	78,56 %
* entreprises dont l'adresse de facturation est située : Région Pays de la Loire			

ECO 2.4

Délai de paiement moyen des fournisseurs

42 jours

31 jours

30 jours**ECO A / POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES**

LogiOuest propose à ses locataires de tester *Selectra*, plateforme comparative de contrats de fourniture d'énergie (tarifs dérégulés), de téléphonie-internet et d'assurance habitation, qui permet aux locataires de réaliser des économies sur leurs factures.

Depuis le lancement du partenariat le 1^{er} décembre 2017, plus de 60 locataires de LogiOuest ont fait appel aux services de *Selectra* et ont souscrit à plus de 80 contrats via la plateforme. Plus de 70% des contrats souscrits étaient relatifs à de la fourniture d'énergie en 2018.

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

Depuis longtemps, la RSE s'inscrit au cœur de la politique de Ressources Humaines du Groupe.

Concrètement, l'ensemble des actions RH menées au sein des différentes entités poursuivent des objectifs communs et responsables :

- l'amélioration continue de la qualité de vie au travail,
- le maintien d'un dialogue social de qualité,
- la valorisation des parcours professionnels,
- le recrutement et la progression des jeunes,
- la formation et le développement des compétences.

C'est autour de ces principaux enjeux que Polylogis s'attache à construire et développer sa politique RH.

Promouvoir l'emploi

Avec le projet d'entreprise Vision 2022, le Groupe renforce sa politique de développement et de valorisation de ses équipes avec plusieurs plans de progrès entièrement dédiés aux ressources humaines.

Renforcer la Qualité de Vie au Travail

En 2018, plusieurs réflexions ont été menées au sein du Groupe afin de proposer aux partenaires sociaux des modes d'organisation du temps de travail privilégiant l'articulation entre la vie privée et la vie professionnelle tels que le télétravail ou encore le recours aux horaires variables.

La DRH a également poursuivi ses travaux sur l'amélioration du cadre de travail (étude sur les open space du siège social à Suresnes (92) notamment).

Relations sociales

Co-Construire un dialogue social de qualité

La qualité du dialogue social est un facteur essentiel de la performance de l'entreprise. Convaincu qu'il constitue également une source de progrès importante, la Direction des Ressources Humaines s'efforce de réunir les conditions favorables à un dialogue social de qualité en lien avec les valeurs du Groupe et en plaçant les collaborateurs au cœur de ses préoccupations.

Les accords signés en 2018 témoignent de la volonté du Groupe et des partenaires sociaux de négocier efficacement au plus près de l'intérêt des collaborateurs et dans le respect des contraintes de l'entreprise :

- Négociation Annuelle Obligatoire et Accord de mise en place d'un Comité Social et Économique (CSE),
- présentation aux instances représentatives du personnel du bilan social 2016 / 2017,
- entrée en vigueur d'un nouveau règlement intérieur et de la charte éthique,
- mise en place du e-congés pour gérer et visualiser les plannings des absences,
- présentation à la CSST (Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail) du rapport annuel écrit faisant le bilan de la situation générale de la santé, de la sécurité et des conditions de travail ainsi que du programme annuel de la prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail.

Déployer une communication interne importante

La communication interne se décline via plusieurs supports :

- le **bulletin interne Polylogis** bimestriel est remis avec le bulletin de paie et apporte une information complète sur la vie du Groupe à l'ensemble des collaborateurs,
- l'**Intranet** permet de consulter notamment les documents RH tels que les organigrammes,
- les **Flash Infos** adressés par mail aux collaborateurs, reprennent l'actualité du Groupe,
- la diffusion de **plaquettes d'information RH** (prélèvement à la source, épargne salariale, congés, santé, sécurité au travail).

En 2018, la DRH du Groupe a, de nouveau, diffusé le BSI (Bilan Social Individuel) au titre de l'année 2017. Cet outil pédagogique explique la politique globale de l'entreprise en matière de rémunération. Ce document entièrement individualisé, regroupe l'ensemble des composantes de la rémunération (directe et indirecte) et les avantages sociaux perçus sur l'année.

En 2018, environ 130 nouveaux collaborateurs pour le Groupe Polylogis

Développer les dispositifs d'intégration

Le 7 décembre 2018, les nouveaux salariés ont été invités à participer au séminaire annuel présentant l'organisation du Groupe, ses activités et ses métiers. Sur l'année, trois autres séminaires RH se sont déroulés autour du projet Vision 2022 et des valeurs du Groupe.



En 2018, la traditionnelle Convention des Cadres du Groupe rassemble 235 participants

Favoriser l'engagement des collaborateurs

Le dispositif d'intéressement du Groupe qui associe chaque collaborateur au résultat consolidé de l'ensemble des sociétés du Groupe a fait l'objet d'un accord signé en 2017 par l'ensemble des organisations syndicales pour une nouvelle période de trois ans. L'actionnariat salarié développé par APASLOG, l'Association Pour l'Actionnariat des Sociétés du Groupe Polylogis, participe directement à renforcer l'adhésion des collaborateurs au développement de l'entreprise. En 2018, une centaine de collaborateurs supplémentaires ont décidé d'adhérer à APASLOG.

Santé et sécurité

En 2018, la création du poste de préventeur a permis de développer des actions concrètes pour limiter les accidents de travail et, plus globalement, améliorer tous les problèmes de santé au travail. Le préventeur du Groupe est en lien étroit avec la CSST pour établir la politique de santé et sécurité au travail. Des plaquettes d'information (port d'EPI, écrans, ...) sont régulièrement diffusées et des réunions d'information seront mises en place en 2019.

Formation

Soutenir une politique de formation efficace

La formation au sein du Groupe est en elle-même un puissant levier de RSE dans la mesure où elle soutient efficacement le développement et l'adaptation des compétences en sécurisant notamment les parcours professionnels internes. De nombreuses formations collectives

ont eu lieu en 2018 : formations gardiens avec la Fédération des ESH et Franchir, formations des Responsables de Gestion de Patrimoine, ...

**Le plan de formation 2018 :
517 salariés formés lors de 73
sessions collectives et 45 stages
individuels**

Par ailleurs, des cursus individualisés sont venus compléter le plan de formation mis en œuvre par le Groupe. Enfin, plusieurs collaborateurs ont pu suivre les formations développées par la Fédération des ESH comme le parcours certifiant de Sciences-Po "Regard sur un secteur en mutation" ou encore "BIM et maquette numérique en maîtrise d'ouvrage et gestion du patrimoine : quelles stratégies pour les organismes Hlm ?". Toujours dans le cadre du partenariat avec Sciences-PO, Polylogis organise des cycles de conférences animées par des experts sur des questions de société intéressant le logement social et son environnement.

Mener une politique volontariste en matière d'emploi des jeunes

en maintenant un niveau élevé de recrutement des contrats en alternance, en développant l'accueil des stagiaires et en prolongeant lorsque c'est encore possible le recours à des contrats aidés. En 2018, ce sont 24 alternants et 94 stagiaires qui ont rejoint le Groupe. En octobre 2018, la DRH Groupe a organisé sa première journée de l'alternance pour favoriser et dynamiser l'intégration de jeunes alternants au sein des organisations. L'accueil des jeunes en formation a comme principale finalité

leur recrutement permanent au sein de l'entreprise. Au total, ils auront été une vingtaine à intégrer le Groupe en 2018 à la suite d'une alternance, d'un stage ou à l'issue d'un contrat aidé.

Égalité de traitements

Le Rapport Égalité a été présenté aux partenaires sociaux du Groupe lors des NAO. Il porte notamment sur : l'embauche et la formation des personnels en situation de handicap et sur l'accord égalité hommes-femmes. Suite à la signature, le 12 décembre 2011, de l'accord cadre Groupe en faveur de l'égalité hommes-femmes, il a été décidé par les parties de travailler, notamment, sur :

- l'articulation entre les activités professionnelles et l'exercice de la responsabilité familiale avec une attention particulière donnée aux femmes enceintes,
- les conditions de travail : dès le premier mois de grossesse, les entreprises proposeront, si possible, aux femmes enceintes (prioritairement) et à toutes les personnes 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 besoins et aux demandes d'adaptation compatibles avec l'organisation de l'entreprise.

FUSION DES LIEUX D'ACCUEIL ANGEVINS & DIAGNOSTIC DE MAUVAISES POSTURES AU TRAVAIL

En octobre 2017, dans un contexte de mouvements de personnel et dans une volonté de réduction des coûts de gestion, une réflexion sur le rapatriement au siège social de l'agence de gestion angevine a été engagée.

Au-delà des charges de fonctionnement escomptées par la fusion des deux entités, ce fut l'occasion de réfléchir à la disposition spatiale des bureaux et services, à la qualité de l'accueil des visiteurs mais également à l'amélioration de la qualité de vie au travail des collaborateurs.

Les choix d'aménagement au siège ont été axés en fonction de plusieurs objectifs :

- maintenir la dynamique d'équipe existante de l'agence,

- privilégier la proximité de services ou groupes en fonction de l'importance des flux de relations existants ou des synergies à favoriser,
- fusionner les deux lieux d'accueil (siège et agence Maine-et-Loire) et déterminer une nouvelle organisation,
- redonner une image plus moderne de notre espace d'accueil avec la création de boxes en libre-service favorisant les rendez-vous clients.

Ces réflexions ont été menées entre la Direction de la Gestion Immobilière, dont le personnel était le plus impacté, le Directeur et son Assistante, chargée de la mise en œuvre et de la coordination des différentes parties prenantes de ce transfert.

Des concertations avec les collaborateurs ont ensuite eu lieu pour les ajustements et les choix des aménagements

dans les bureaux : emplacements des meubles et du matériel, travaux de rafraîchissement (peinture, sols, rangements, ...). Les travaux de rénovation et de transformation des bureaux ont également été suivis en interne par la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage.

Ce projet a également nécessité de nouvelles installations informatiques et de télécommunication.

Les 8 et 9 mars 2018, après cinq mois de chantier, l'équipe de l'agence du Maine-et-Loire a pu prendre possession de ses nouveaux locaux.

Au cours du mois suivant, une spécialiste de l'ergonomie de la médecine du travail est intervenue dans les bureaux afin notamment de :

- faire le point sur les aménagements,
- détecter et prévenir les mauvaises postures,
- donner des conseils sur le positionnement des écrans et des téléphones ainsi que sur la hauteur des sièges,
- mettre en place un système d'alerte et de sécurité de l'accueil.



LE CSE, NOUVELLE INSTANCE CHEZ LOGIOUEST

Les collaborateurs de LogiOuest ont été appelés aux urnes en 2018 pour élire leurs représentants. Cette élection s'est déroulée par voie électronique en deux tours, dont le second a été clôturé fin novembre 2018. Pour cette nouvelle élection, la société a fait le choix d'anticiper l'obligation de mettre en place un Comité Social et Economique (CSE) au 1^{er} janvier 2020, et de

passer directement à cette nouvelle organisation.

Le CSE élu fusionne l'ensemble des instances représentatives du personnel (IRP), délégués du personnel (DP), comité d'entreprise (CE) et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT), en reprenant l'ensemble de leurs prérogatives.

Pour les 10 élus (5 titulaires et 5 suppléants), c'est l'occasion de travailler différemment, en ayant une vision intégrée des problématiques de l'entreprise pour enrichir le dialogue social.

Un accord de mise en place du CSE a été signé avec la CFDT à l'occasion de cette élection et un règlement intérieur a été co-élaboré par les membres du CSE et l'employeur lors de la première réunion de cette instance, dans un climat particulièrement constructif.

L'accord de mise en place prévoit la création d'une commission santé, sécurité, conditions de travail, la mutualisation des heures de délégations entre titulaires et suppléants et la possibilité pour les suppléants de participer aux réunions du CSE.

#bonnepratique

LOGIOUEST FAVORISE LE PARCOURS PROFESSIONNEL DE SES SALARIÉS

LogiOuest a toujours encouragé le parcours professionnel de ses collaborateurs. Une fois encore, en 2018, dans le cadre de mouvements de personnel, la société a permis à plusieurs de ses salariés d'évoluer au sein des services : des promotions internes mais aussi des évolutions de carrières depuis l'externe.

Ces mouvements de personnel ont en partie été rendus possible par un changement d'organisation des services techniques. LogiOuest a fait le choix de revoir le fonctionnement de ses activités techniques, jusqu'alors rassemblées en une seule direction, pour les répartir en deux pôles distincts : la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, en charge des opérations de construction neuve, d'entretien et de rénovation du parc, et le Service Technique, particulièrement en charge des achats, de l'administration des charges locatives, des contrats et de l'astreinte technique d'urgence.



Evelyne Cosset
Responsable de l'agence 44

De Chargée de clientèle à Responsable d'agence

Suite au départ de la Responsable d'agence de Loire-Atlantique à l'été 2018, Evelyne Cosset, alors Chargée de clientèle depuis 12 années, a saisi l'opportunité d'évolution et repris les clés de l'agence nantaise. Un beau challenge à relever : prise de responsabilités, management étendu à toute l'équipe de l'agence, mission de représentation de l'entreprise dans les instances extérieures, ...

Devenir Référent Technique pour l'entreprise avec l'expérience terrain au plus près des locataires

Après 7 ans au poste de Responsable d'agence Adjoint sur le département de la Loire-Atlantique, au printemps 2018, Didier Baumgarten a pris le pilotage du Service Technique de LogiOuest. En plus de sa nouvelle fonction au sein de l'entreprise, Didier a assuré l'intérim puis la période de tutorat sur son précédent poste, permettant ainsi à son successeur, Laurence Bernard, une prise de fonction dans de bonnes conditions.



Didier Baumgarten
Responsable Technique

Du management de projets au management d'équipe

LogiOuest permet également des évolutions de poste depuis l'externe. En octobre 2018, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage a été confiée à Emmanuelle Ferrand, nouvellement recrutée pour le poste. Une mission d'ampleur pour Emmanuelle, alors Responsable de programmes depuis 4 ans chez un autre bailleur angevin.



Emmanuelle Ferrand
Responsable de la Maîtrise d'Ouvrage

OPTIMISONS NOS PRATIQUES !

Améliorer ses pratiques, ses méthodes, ses outils, est un enjeu pour chaque entreprise dans un objectif d'efficience et de compétitivité. C'est le travail qu'a initié LogiOuest en 2018.

En complément des dispositifs transversaux déjà en place sur la qualité de service, et sous l'impulsion de la Direction Générale, LogiOuest a imaginé, construit et engagé une démarche d'optimisation des pratiques. La méthodologie est simple :

- décomposer les processus afin d'identifier les liens et interfaces, les phases de non-qualité et les doublons,
- inviter les experts-métiers internes et externes à réfléchir aux solutions potentielles,
- co-reconstruire des processus efficaces en y intégrant des outils opérationnels et managériaux, des bonnes pratiques et des indicateurs de suivi.

Les 19 et 20 mars 2018, un séminaire a été organisé pour réfléchir collectivement à l'optimisation des flux comptables et financiers de l'entreprise.

Pendant deux jours, une quinzaine de collaborateurs a été invitée à réfléchir aux enjeux, aux problématiques et aux solutions possibles.

Deux experts-métiers du Groupe Polylogis ont également été intégrés à la démarche afin d'élargir le périmètre de réflexion et, parfois, d'objectiver les idées.

Après l'exercice du "Qui fait quoi ?" et le recensement des points positifs et des axes d'amélioration de l'activité comptabilité et finances de LogiOuest, trois groupes de travail et deux ateliers ont été proposés :

- financements et subventions,
- clôture comptable : méthodologie, délais, organisation,
- optimisation 360°, à partir des axes d'amélioration préalablement identifiés,
- interfaces RH/Comptabilité, gestion des frais professionnels,
- circuit des factures.

Au terme de ce séminaire, un plan d'actions a été rédigé. Il est piloté chaque mois par un comité dédié. Fin décembre 2018, 50% des actions étaient clôturées.

D'autres thématiques stratégiques pour l'entreprise sont aujourd'hui étudiées sous l'angle de la performance et de l'efficacité : activité d'accompagnement social et de recouvrement, organisation de l'accueil dans les locaux angevins, gestion de l'information et dématérialisation, ...

Le travail d'optimisation des pratiques engagé par LogiOuest est un projet collectif.



Tous les participants réunis en fin de séminaire pour la conception du plan d'actions général.



Les indicateurs ci-dessous renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les droits de l'Homme, et aux Questions Centrales de la norme ISO 26000 sur les "Droits de l'Homme" et les "Relations et conditions de travail". Ils s'inscrivent dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

HR1

Équité d'accès et de conditions d'emploi

2016

2017

2018

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

HR 1.1

Répartition des effectifs par type d'emploi

(% des ETP, effectifs en moyenne annuelle)

CDI	98,02 %	97,97 %	95,76 %
CDD (Hors CDD de remplacement)	2,07 %	2,03 %	4,24 %
Interim	0 %	0 %	0 %
Contrats spécifiques			
Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	7,67 salariés	5,25 salariés	0,16 salarié
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	0 salarié	1 salarié	0,58 salarié
Stagiaires	29 stagiaires	25 stagiaires	14 stagiaires

HR 1.2

Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Nombres de salariés en CDI	44	42	39	45	36	41
Âge (% des salariés)						
< 25 ans	0 %	1 %	0 %	2 %	1 %	1 %
25-55 ans	45 %	41 %	42 %	43 %	35 %	45 %
> 55 ans	6 %	7 %	5 %	8 %	10 %	6 %
Catégories (% des salariés)						
Ouvriers de maintenance / personnel de service	5 %	0 %	4 %	0 %	4 %	0 %
Personnel de proximité / Gardiens	14 %	8 %	14 %	11 %	16 %	12 %
Employés administratifs / Employés et Ouvriers	0 %	3 %	0 %	4 %	0 %	9 %
Agents de maîtrise	27 %	29 %	23 %	32 %	21 %	25 %
Cadres	3 %	6 %	4 %	6 %	4 %	8 %
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2 %	2 %	2 %	1 %	3 %	0 %

HR 1.3

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap

	2016	2017	2018
Travailleurs handicapés employés durant l'année	7 salariés	7 salariés	7 salariés
Équivalent en ETP	4,8	5,4	4,9
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	1 k€	9,2 k€	5,5 k€
Compensation versée à l'AGEFIPH (si l'obligation d'emploi n'est pas remplie par les éléments ci-dessus)	0 €	0 €	0 €

HR 1.4

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie ¹

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers de maintenance / personnel de service	21,84 k€	NA	22 k€	NA	21,50 k€	NA
Personnel de proximité / Gardiens	21,84 k€	21,84 k€	21,50 k€	21,60 k€	20,90 k€	21,10 k€
Employés administratifs / Employés et Ouvriers	NA	20,85 k€	NA	21,60 k€	9,40 k€*	21 k€
Agents de maîtrise	31,64 k€	25,64 k€	31,30 k€	26,30 k€	26,50 k€	27,20 k€
Cadres	49,79 k€	42,68 k€	51,10 k€	44,80 k€	44,50 k€	40,60 k€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	#	#	#	#	#	#

* Employé homme = apprenti.

HR 1.5

Écart de rémunérations ¹

Rémunération médiane	25 k€	24 k€	26 k€
Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	3	3	3

HR 1.6

Avantages sociaux financés par l'employeur ² (% de la masse salariale)

14,97 %

15,78 %

15,85 %

¹ 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.

² 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.

HR2

Employabilité et évolution professionnelle

2016

2017

2018

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

HR 2.1

Volume annuel de formation par catégorie de salariés

	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
Ouvriers de maintenance	1	7	0	0	0	0
Personnel de proximité	35	434	13	112	14	140
Employés administratifs	10	203	8	123	7	81
Agents de maîtrise	20	546	31	606	20	228
Cadres	9	189	7	186	9	255
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	4	91	2	49	2	28

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
95,45 %	97,62 %	79,49 %	91,11 %	72,22 %	90,24 %

HR 2.3

Recrutement et mobilité interne

Nombre de mobilités internes dans l'année	4	2	4
dont : Nombre de promotions internes dans l'année	4	2	3
Total de postes pourvus dans l'année (recrutements externes + mobilités internes)	6	7	9

HR3

Santé et bien-être des salarié(e)s

2016

2017

2018

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

HR 3.1

Taux d'absentéisme
(% des jours ouvrés)

Taux d'absentéisme global	6,58 %	7,34 %	7,54 %
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	3,35 %	3,07 %	4,13 %
Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	16 AT/MP	7 AT/MP	7 AT/MP

HR 3.2

Contribution de l'employeur au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)

0,95 %

0,95 %

0,95 %

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 RISQUES PSYCHO-SOCIAUX ET PROMOTION DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Pour la 2^{ème} année consécutive, LogiOuest a souhaité accompagner ses collaborateurs dans la prévention des risques humains. En effet, Hôtesse d'accueil, Gardien d'immeubles ou encore Chargée de clientèle, chacun peut un jour ou l'autre se trouver en difficulté. C'est à l'organisme Crise-Up que LogiOuest a confié cette mission. Deux formations complémentaires ont été programmées :

- gérer et prévenir les agressions physiques et verbales,
- mieux réagir face à l'agressivité: "adapter la technique à la personne".

Ces formations permettent à LogiOuest de mettre en place une démarche de prévention des risques humains et une consolidation de la qualité de service auprès des locataires et usagers. Les échanges et mises en pratique avec l'animateur ont connu un fort succès. Ces sessions pourront être reconduites pour d'autres collaborateurs.

HR B / ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

La visioconférence est un procédé de plus en plus utilisé au sein des sociétés du Groupe Polylogis.

LogiOuest dispose de deux installations fixes (au siège à Angers et à l'agence de Nantes). La société a aussi permis l'installation de l'application de visioconférence sur des ordinateurs portables pour répondre au besoin des collaborateurs amenés à travailler avec des partenaires ou des collègues ne se situant pas sur le même site (d'autres agences ou d'autres filiales par exemple).

D'autres nouveautés sont attendues également en matière de facilitation des pratiques collaboratives et notamment dans le cadre du partenariat du Groupe Polylogis avec Sciences-Po : la diffusion aux cadres des conférences Sciences-Po grâce au système Streaming dans les différentes structures du Groupe.

Par rapport à la réunion physique de plusieurs collaborateurs de sites divers, la visioconférence confirme ses avantages :

- pas de déplacement (réduction des coûts),
- fluidité dans le travail de groupe (réduction des appels téléphoniques, des courriers ou mails multiples),
- promotion du travail collaboratif.

La visioconférence permet aux salariés de LogiOuest de réduire leurs déplacements et donc de contribuer à la démarche en faveur du développement durable.

Réunion dans le Groupe en visioconférence entre Angers et Suresnes.



GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

SATISFAIRE LES LOCATAIRES: RESULTATS 2018 ET PLAN D'ACTIONS

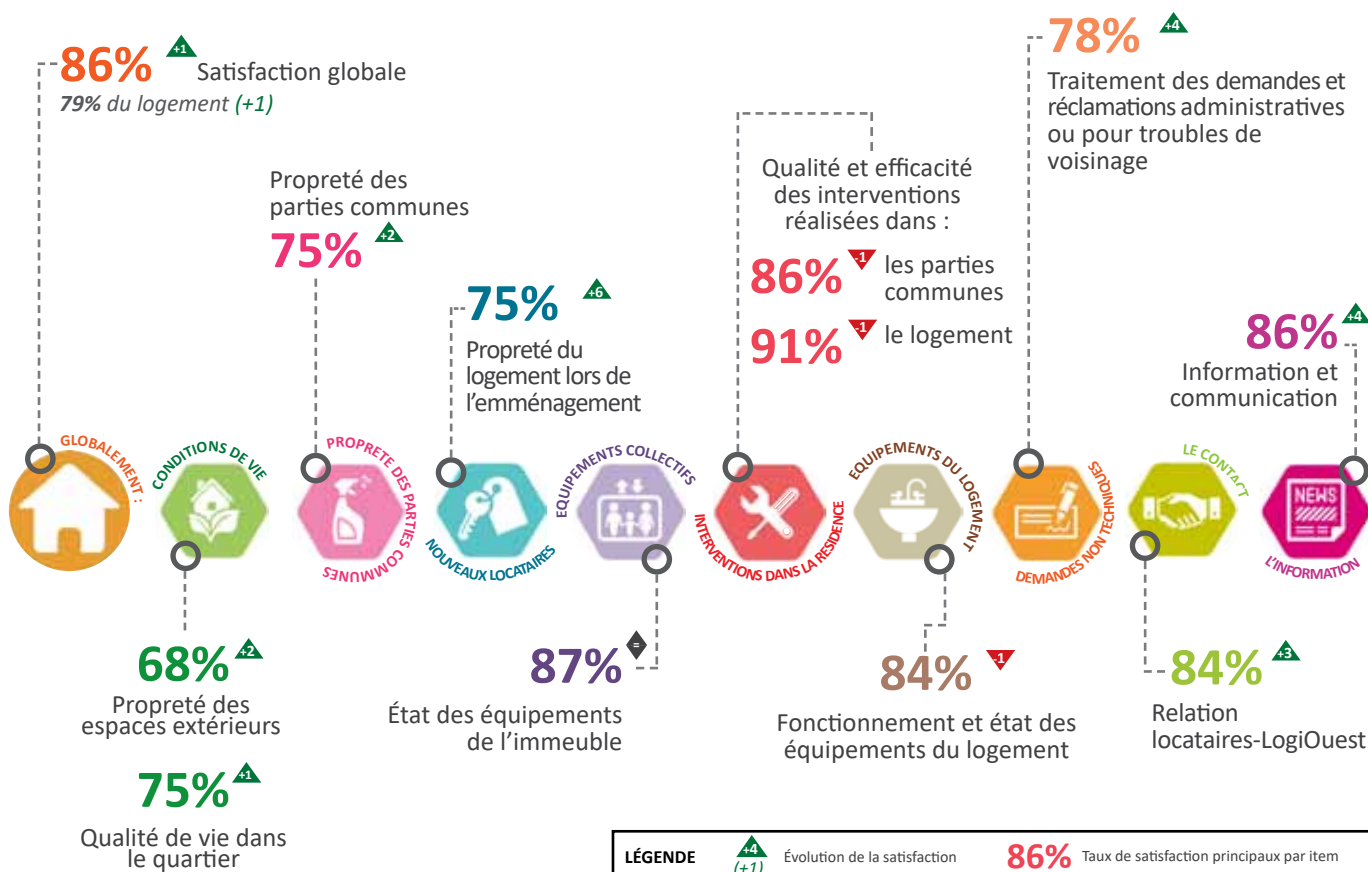
Conformément à sa démarche d'amélioration de la qualité de service, LogiOuest recueille chaque année l'avis de ses locataires sur les différentes étapes du parcours résidentiel mais également leur avis sur leur quartier, leur résidence, leur logement. Ce baromètre de satisfaction constitue le socle des réflexions entreprises ensuite en interne pour améliorer et optimiser les pratiques et procédures de la société. À l'été 2018, 500 locataires ont été enquêtés par téléphone par l'institut de sondage Règle de Trois.

"Êtes-vous satisfait de la propreté du logement lors de votre emménagement ? Globalement, comment jugez-vous le traitement de vos réclamations ? Quel regard portez-vous sur l'information autour des travaux dans votre résidence ? Que pensez-vous du rapport qualité/prix de votre logement ? ...", autant d'items de la vie quotidienne des habitants de LogiOuest qu'il est essentiel de maîtriser.

En 2018, des résultats stables ou en progression pour 14 items sur 16, avec un net progrès pour la qualité de l'accueil en agence (+ 5 points de satisfaction) ou auprès des gardiens (+ 6), pour la clarté des réponses apportées dans le cadre des

réclamations clients (+ 21), ou encore pour la propreté des logements à l'arrivée de nouveaux locataires (+ 6). Par ailleurs, les locataires estiment moins satisfaisants les items "Fonctionnement des équipements du logement" et "Qualité des interventions techniques dans le logement" (- 1 point par rapport à 2017).

Les équipes de LogiOuest travailleront en 2019 spécifiquement sur des actions d'amélioration en faveur du processus de traitement des demandes administratives et techniques mais aussi sur les méthodes d'information et de communication.





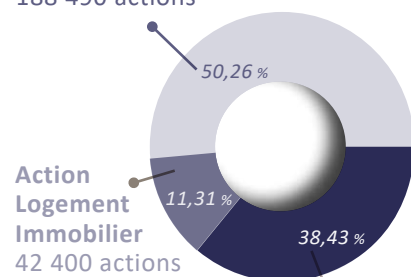
Inauguration des Dolantines, Verrières-en-Anjou (49)

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2018, le capital de LogiOuest s'élève à 6 000 000 € (375 000 actions de 16€).

LogiRep

188 490 actions



Autres actionnaires

144 103 actions

(dont 125 912 actions LogiRys et 14 985 actions Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire)



Agence de Loire-Atlantique de LogiOuest, Nantes(44)

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président-Directeur Général	Daniel BIARD
Représentant l'actionnariat de référence (catégorie 1)	- LogiRep représenté par Christian GIUGANTI - Action Logement Immobilier représenté par Jean-Pierre SIBERT
Représentant les collectivités territoriales (catégorie 2)	- Angers Loire Métropole représenté par Didier ROISNÉ - Communauté d'Agglomération du Choletais représentée par Frédéric PAVAGEAU - Conseil Régional des Pays de la Loire représenté par Roselyne BIENVENU
Représentant les locataires (catégorie 3)	- Patricia GUIHENEUF-JOLLY - Key NTUMBA - Sylviane TOUCHAIS
Représentant les autres actionnaires (catégorie 4)	- Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire représentée par Gilles LE CONTELLEC - Dominique CLAUDIUS-PETIT - Franck GIROUARD - LogiRys représenté par Bernard JARRY - Karine JULIEN - Philippe JUSTEAU, Vice-Président - APASLOG représenté par Laurence LUCAS - Pierre MENGIN - Jean-François MICHEL

LE PROJET D'ENTREPRISE "VISION 2022"

Polylogis a lancé en 2018 son projet d'entreprise baptisé "Vision 2022". Il réaffirme les valeurs du Groupe : intégrité, créativité, esprit de groupe, efficience, et les décline dans la mise en œuvre de trois axes stratégiques :

- créer de la valeur ajoutée par l'optimisation de nos coûts et des recettes,
- développer de nouveaux produits et services,
- accompagner notre transformation.

Interview de Karine Julien, Coordinatrice générale du projet VISION 2022, Directeur Général Adjoint de LogiRep et Secrétaire Générale du Groupe.

Interview de ...

Karine Julien



Comment s'est passée la genèse du projet VISION 2022 ?

Le besoin de faire un projet collectif, structuré, pour doter les sociétés du Groupe Polylogis d'une réflexion et d'objectifs communs s'était imposé dans les esprits, et ce avant les annonces gouvernementales de prélèvement de ressources sur les bailleurs sociaux (hausse de la TVA, réduction de loyer de solidarité).

Pour travailler ce projet, le Comité Exécutif (COMEX) s'est réuni deux jours en séminaire les 18 et 19 septembre 2017. Nous avons réfléchi collectivement à l'évolution que nous souhaitons pour le Groupe sur le long terme.

VISION est notre réponse à cette question. En partant des valeurs du Groupe, nous avons défini une ambition, une vision à horizon 2022, que nous avons structurée en 3 axes stratégiques et 33 objectifs, chacun rattaché à un plan de progrès piloté par un collaborateur du Groupe.

L'idée était d'aboutir à une vision réaliste, à des objectifs mesurables, atteignables, en impliquant le collectif

des collaborateurs pour atteindre ces objectifs. D'où le sous-titre de VISION "Réussir Ensemble".

Quelles sont les principales évolutions dans la conduite du projet et pourquoi ?

Nous avons voulu faire de VISION un projet itératif, construit avec tous. Cela suppose de faire participer les collaborateurs, les écouter, puis trier les informations et idées qu'ils remontent, et enfin en tenir compte dans la conduite du projet.

Lors des 93 réunions de présentation conduites en mai et juin 2018, l'ensemble des collaborateurs du Groupe a eu l'occasion de faire remonter son ressenti sur le projet, son analyse, ses propositions. L'analyse de cette matière dense a montré qu'il fallait impliquer davantage le personnel de terrain dans la vie et la conduite du projet. C'est pour cette raison que nous avons créé l'atelier des sens fin 2018, qui a pour vocation de faire des propositions et irriguer les 3 axes stratégiques du projet.

Nous avons aussi compris que les collaborateurs craignaient la perte d'attention portée aux clients dans

un contexte où les préoccupations financières étaient prégnantes du fait de l'instauration de la réduction de loyers de solidarité. C'est pourquoi nous avons enrichi le projet d'un plan de progrès sur la qualité de service, où nous définirons le standard de qualité que nous souhaitons offrir à tous nos clients, et les moyens de s'assurer de son application effective.

Enfin, l'informatique est apparue comme un levier important de la performance à renforcer dans le cadre du projet. La Direction des Systèmes d'Information du Groupe a, dans ce cadre, vu se renforcer ses effectifs et un comité de gestion du portefeuille des projets SI a été créé pour piloter les priorités informatiques en lien avec les utilisateurs.

Quels sont les premiers résultats concrets à un an du lancement de la démarche ?

La première et la plus belle des réussites, c'est la dynamique inter-société qui s'est mise en place, avec un sentiment perceptible de créer ensemble le Groupe de demain.

Les échanges sont aujourd'hui plus denses, plus nombreux, et j'ai le sentiment que des transversalités nouvelles sont en train de se créer, qui feront vivre demain notre valeur "Esprit de Groupe".

Sur les livrables de VISION, un certain nombre d'entre eux sont toujours en cours. Néanmoins, de nombreuses réalisations sont imminentes.

Sur l'axe d'optimisation de l'existant, nous avons :

- créé une direction technique et achats Groupe, et lancé une première série de marchés Groupe (contrôle technique, diagnostics, OPS, gaz,...),
- réduit la vacance locative tout en mettant en place les diagnostics obligatoires à la relocation,
- développé de nouvelles approches sur les Plans Stratégiques de Patrimoine en lien avec la vente HLM.

Sur l'axe de l'innovation, nous avons :

- identifié les nouveaux produits et services à travailler sur 2019 (pass habiter Polylogis, contrats multiservices, gestion internalisée de certaines résidences spécifiques, activité de syndic),
- défini et lancé la réalisation de nos produits digitaux tournés vers l'externe (site Web Groupe, espace locataire et application client mobile, extranet collectivités, site institutionnel), dont la plupart seront livrés courant 2019,
- mis en place, sur la base d'une notation par une agence indépendante, notre premier financement alternatif avec un investisseur privé.

Sur l'axe d'accompagnement de la transformation, nous avons :

- travaillé la cible de structuration juridique du Groupe, avec notamment les projets de

création d'une filiale de logement intermédiaire et d'hébergement d'urgence, mais aussi de fusion LogiRep-LogiStart,

- pratiquement fini la cartographie de nos organisations et processus, et commencé sur cette base des chantiers d'optimisation et de rapprochement des pratiques entre sociétés,
- engagé un travail de réflexion très important sur les ressources humaines (cartographie des métiers, parcours d'intégration, postes types, plans de formation, etc.).



Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la "Gouvernance" et "L'implication des parties prenantes" des lignes directrices du GRI, ainsi qu'aux principes fondamentaux et à la question centrale "Gouvernance" de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes est également au fondement des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

GOV 1

Instances de décision et systèmes de management

2016

2017

2018

▲ 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

Évaluations/Certifications des systèmes de management

Certification / évaluation 1

Champ

Qualité de service

Nom de la certification / de l'évaluation

Certification Qualibail

Périmètre

Activités de gestion locative des logements

Année d'obtention (ou de la première évaluation)

2015 / 2017

/ année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)

Certification / évaluation 2

Champ

Adaptation de l'habitat et services

Nom de la certification / de l'évaluation

Labellisation Habitat Senior Services

Périmètre

Toutes activités de LogiOuest

Année d'obtention (ou de la première évaluation)

2014 / 2017

/ année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)

En 2018, LogiOuest est labellisé Habitat Senior Services et n'est plus certifié Qualibail. Dès 2018-2019, LogiOuest retravaille ses démarches qualité autour de référentiels internes.

GOV 1.2

Parité dans les instances dirigeantes

Part de femmes en Comité de Direction

40 %

33,33 %

NA*

Part de femmes dans le Directoire

NA

NA

NA

Part de femmes en Conseil d'Administration

22,22 %

27,78 %

27,78 %

* Suite à la réorganisation des services début 2018, LogiOuest n'a pas maintenu le Comité de Direction. Parallèlement, LogiOuest organise tous les quadrimestres un Comité de Management qui n'est pas une instance dirigeante mais une instance d'échange et d'information pour les managers de l'entreprise.

GOV 2

Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts

2016

2017

2018

▲ 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

2016

2017

2018

Taux de satisfaction globale*

83 %

85 %

86 %

* d'après les réponses à la question:

Vous diriez de LogiOuest que vous en êtes globalement satisfait :
tout à fait, plutôt, plutôt pas, pas du tout ?

GOV 2.2

Satisfaction des salariés

Date des trois dernières enquêtes

NA

NA

NA

Taux de satisfaction globale

NA

NA

NA

Un baromètre qualité de vie au travail a été réalisé en 2016 par le Groupe Polylogis portant sur 58 questions dont les résultats ne sont pas synthétisables en une donnée unique.

GOV 2.3

Nombre de conventions actives avec les associations locales

44

46

43

Raisons d'omission

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



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

Document de référence répondant aux exigences de la Loi n°2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite Sapin 2, la Charte Éthique du Groupe Polylogis a été mise en place fin 2018 à LogiOuest. Celle-ci a un rôle de guide et accompagne les collaborateurs dans la conduite de leur activité au quotidien. Elle vise à protéger, sensibiliser sur les risques intrinsèques liés à l'exercice quotidien des métiers, et à fixer un certain nombre de règles qui devraient permettre de prévenir toute situation à risque.

GOV B / ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

La société LogiOuest, filiale du Groupe Polylogis, est une SA d'HLM à Conseil d'Administration. Son Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de l'entreprise et veille à leur bon déploiement. Il a notamment le pouvoir de nommer les mandataires sociaux.

En complément de ce Conseil d'Administration, se réunit un Comité Exécutif (COMEX) du Groupe Polylogis autour de son Président Daniel Biard, qui est aussi le P-DG de LogiOuest.

Il s'agit d'une instance de débat et de coordination entre les dirigeants des différentes sociétés du Groupe.

C'est notamment le COMEX qui est en charge de l'élaboration et du suivi du projet d'entreprise VISION 2022. Son intervention se situe en amont des Conseils d'Administration, sur les stratégies qu'il leur propose, et en aval sur le contrôle de l'atteinte des résultats du Groupe.

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

La municipalité d'Avrillé (49), en partenariat avec le service ingénierie territoriale du Conseil Départemental, réalise une étude pour une offre d'habitat et d'hébergement innovante pour seniors, connectée à des services à l'échelle de la commune.

Partenaire de la ville d'Avrillé, LogiOuest a souhaité participer activement aux groupes de travail des mois de janvier, juin et octobre 2018, en lien avec sa politique d'adaptation des logements pour répondre à l'enjeu sociétal du maintien à domicile.

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

Le 2 décembre 2018, se sont tenues les élections des représentants des locataires 2018 au sein du Conseil d'Administration de LogiOuest.

La parité femme/homme était la nouveauté du scrutin de ces élections. Trois listes (CNL, Indecosa CGT, CGL) ont été présentées au suffrage des locataires qui avaient la possibilité de voter par correspondance ou par internet.

Le niveau de participation a été de 16,6 %.

Chacune des listes a obtenu un siège : Sylviane Touchais (CNL) et Patricia Guiheneuf-Jolly (Indecosa-CGT) ont été réélues et Key Ntumba (CGL) a été élu.

Madame Touchais est membre de la Commission d'Attribution des Logements pour le Maine-et-Loire et la Sarthe. Madame Guiheneuf-Jolly occupe le même poste au sein de la CAL de Loire-Atlantique.

Les trois administrateurs sont aussi membres de droit du Conseil de

Concertation Locative de LogiOuest qui réunit chaque année la Direction de LogiOuest et les associations de locataires pour évoquer les dossiers de concertation locative et inciter les actions en faveur des locataires.

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

Sur une année pleine, environ un collaborateur sur trois de LogiOuest est amené à effectuer un déplacement professionnel avec son véhicule personnel. Ce déplacement est remboursé sur la base d'un forfait kilométrique.

Devant la hausse des prix du carburant constatée depuis 2016, les représentants du personnel ont engagé un dialogue avec la direction pour revaloriser le forfait kilométrique. Celui-ci a été aligné, fin 2018, sur le maximum permis par la législation sociale (barème des impôts), dans le cadre d'une harmonisation des pratiques au sein du Groupe Polylogis.

Cet ajustement a permis une augmentation significative des remboursements aux collaborateurs (+26% pour un véhicule de 5cv).

Résultat financier

Le bilan et le compte de résultat 2018 ont été établis selon les dispositions de l'instruction comptable.

Le résultat de l'exercice fait apparaître un bénéfice après IS de 4 158 K€ qui se décline de la manière suivante :

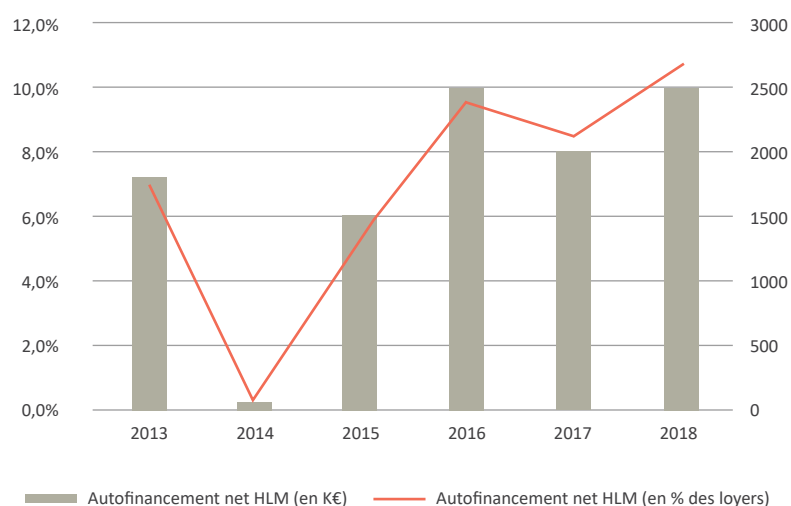
Résultat d'exploitation * : 2 139 K€

Résultat financier : 288 K€

Résultat exceptionnel : 1 731 K€

* minoration de la participation des salariés aux fruits de l'expansion

Evolution de l'autofinancement (source DIS)



Données principales (en K€)*

	2017	2018
Produits d'exploitation	23 328	22 986
Résultat net	5 231	4 158
Autofinancement net hlm (DIS)	2 010	2 455
Soit en % des loyers et produits financiers (DIS)	8,7 %	10,8 %
Annuité d'emprunt (DIS)	8 983	8 944
Soit en % des loyers (annuité / loyers)	41,1 %	41,6 %**
Coût de fonctionnement par logement (dépense de fonctionnement / loyers) (en € par logement)	1 044	959
Taux de la vacance commerciale	2,2 %	1,9 %
Taux des impayés	9,1 %	9,5 %
Trésorerie	16 266	15 203

* Projeté selon méthode DIS

** Le ration augmente du fait de la RLS

(DIS) : méthode de calcul : Dossier Individuel de Situation (E.S.H.)

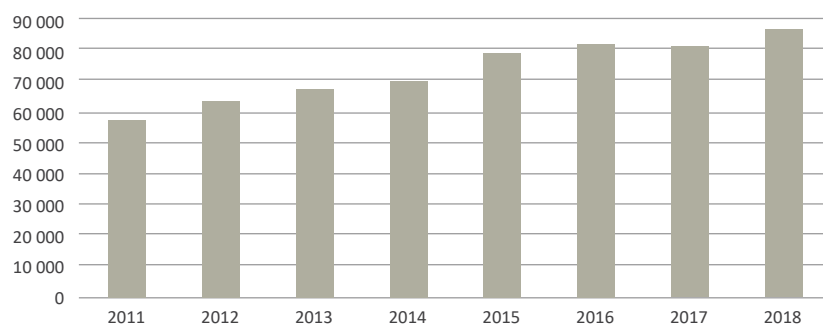
Bilan actif

	2017	2018		
	Net	Brut	Amort.	Net
Immobilisations	222 015	321 441	100 163	221 279
Immobilisations incorporelles	481	1 498	460	1 038
Immobilisations corporelles	204 426	309 039	99 703	209 336
Immobilisations financières	6 029	6 041	0	6 041
Immobilisations en cours	11 079	4 863	0	4 863
Actif circulant et disponibilités	23 951	26 661	4 230	22 431
Stocks et en cours	2 204	5 155	2 113	3 042
Créances d'exploitation	4 497	5 860	2 117	3 743
Créances diverses	947	443	0	443
Valeur mobilière de placement	2 310	169	0	169
Disponibilités	13 956	15 034	0	15 034
Charges constatées d'avance	37	0	0	0
Total Actif	245 966	348 102	104 393	243 710

Bilan passif

	2017	2018
Capitaux propres	81 689	86 021
Capital	6 000	6 000
Réserves	50 461	55 616
Report à nouveau (pro forma)	0	0
Résultat de l'exercice	5 230	4 159
Subvention d'investissement	19 998	20 246
Provisions réglementées	1 055	1 562
Provisions pour risques	65	65
Provisions pour charges	990	1 497
Dettes	163 222	156 127
Dettes financières	156 876	150 801
Dettes d'exploitation	6 335	5 301
Produits constatés d'avance	11	25
Total Passif	245 966	243 710

Évolution des capitaux propres (en k€)



COMPTE DE RÉSULTAT
ANALYSE BUDGÉTAIRE

	2017 Réal	2018 Réal	Variation	
			En K€	En %
Logements	20 060	19 680 *	-380	-1,9 %
Box et parkings	951	969	18	1,9 %
Foyers et PSLA	541	510	-31	-5,7 %
Autres loyers (Commerces-Bureaux ...)	270	271	1	0,4 %
Surloyer	47	93	46	97,9 %
Production immobilisée	97	187	90	92,8 %
Autres prestations de services	605	514	-91	-15 %
Autres produits de gestion courante	12	14	2	16,7 %
Subventions d'investissements virées aux résultats	577	667	91	15,7 %
Marges sur ventes (Stock)	169	81	-88	-51,9 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	23 328	22 986	-342	-1,5 %
Dotations aux amortissements	6 326	6 624	299	4,7 %
Intérêts sur opérations locatives	2 324	2 324	0	0 %
Achats non stockés	153	208	55	35,9 %
Entretien courant et REA	2 116	1 653	-355	-16,8 %
Gros entretien	1 271	965	-306	-24,1 %
Charges externes de gestion locative	233	191	-42	-18 %
Coûts de fonctionnement (Hors Masse salariale)	2 104	1 843	72	3,4 %
Masse salariale	3 473	3 225	-248	-7,1 %
Autres impôts et taxes	2 467	2 504	37	1,5 %
Charges récupérées	-5 104	-4 462	642	-12,6 %
Charges récupérables	5 046	4 789	-697	-13,8 %
Dotations nettes aux provisions gros entretien	-250	507	757	-302,8 %
Pertes sur charges récupérables	164	-24	-188	-114,6 %
Dotations nettes aux pertes de charges	-10	0	10	-100 %
Pertes sur créances irrécouvrables	188	337	149	79,3 %
Dotations nettes aux provisions douteuses	32	-33	-66	-201,5 %
Autres dotations nettes	131	0	-132	-100 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 664	20 652	-12	-0,1 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 664	2 334	-330	-12,4 %
Revenus des titres immobilisés	225	198	-27	-12 %
Autres produits financiers	69	90	21	30,4 %
Charges financières	0	0	0	0 %
RESULTAT FINANCIER	294	288	-6	-2 %
Plus ou moins value ventes aux occupants	2 029	2 018	-11	-0,5 %
VNC sorties de composants	-149	-29	120	-1 %
Résultat exceptionnel sur opérations de Gestion	494	272	-222	-44,9 %
Autres exceptionnels	-46	-46	0	0 %
Dotations nettes sur résultat exceptionnel	130	-484	-614	-472,3 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 457	1 731	-726	-29,5 %
Part. des salariés aux fruits de l'expansion	-185	-195	-10	0 %
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0 %
RESULTAT NET	5 231	4 159	-1 072	-20,5 %
RESULTAT HORS VENTES HLM	3 202	2 141	-1 062	-33,2 %
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 010	2 455	445	22,1 %

* Effet RLS expliquant la baisse de loyers

Affectation du Résultat

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

Exercice	Année de versement	Dividende par action	Montant total versé aux personnes physiques	Montant total versé aux personnes morales
2015	2016	0,20 €	4,39 €	74 994,80 €
2016	2017	0,20 €	4,39 €	74 994,80 €
2017	2018	0,20 €	4,39 €	74 994,80 €

LogiOuest propose de verser un dividende de 0,36 € par action ouvrant droit, au profit des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu, à l'abattement de 40 %.

Le dividende a été calculé conformément à la législation en vigueur, sur la base du taux du livret A au 31/12/2018 majoré de 1,50 % (soit 2,25 %) sur la totalité du capital libéré.

Le résultat de l'exercice après IS au 31/12/2018 de 4 158 938,28 € serait affecté de la façon suivante :

Réserve légale	0,00 €
Réserves statutaires ou contractuelles	2 009 732,29 €
Réserve sur cessions immobilières	2 014 205,99 €
Dividende à payer	135 000 €
TOTAL	4 158 938,28 €

Les capitaux propres, à fin 2018, se répartissent de la manière suivante :

	Avant répartition	Après répartition
Capital	6 000 000,00 €	6 000 000,00 €
Réserve légale	600 000,00 €	600 000,00 €
Réserves statutaires ou contractuelles	36 785 849,27 €	38 795 581,56 €
Autres réserves	18 230 239,75 €	20 244 445,74 €
Résultat de l'exercice	4 158 938,28 €	0,00 €
Subvention	20 245 627,49 €	20 245 627,49 €
TOTAL	86 020 654,79 €	85 885 654,79 €
Dividendes à payer		135 000 €



LogiOuest

Groupe Polylogis

13, boulevard des Deux Croix
CS 83029
49017 Angers Cedex 02

02 41 33 73 73

Ce rapport est imprimé sur du papier recyclé par
La Contemporaine.

La couverture est réalisée à partir d'une matière certifiée FSC (Forest Stewardship Council) et baptisée "*Curious matter*" conçue à partir de l'amidon contenu dans les épluchures de la pomme de terre Goya White, reconnue pour sa robustesse.

LogiOuest souhaitait proposer une expérience tactile originale à ses lectrices et lecteurs en optant pour cette matière révolutionnaire, une alternative au papier permettant la valorisation des déchets de l'industrie agroalimentaire.

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



Réalisation et conception graphique : LogiOuest ; Crédits photos : LogiOuest - Adobestock

FLASHEZ-MOI !
Retrouvez ce rapport sur www.logiouest.fr et sur www.polylogis.fr

