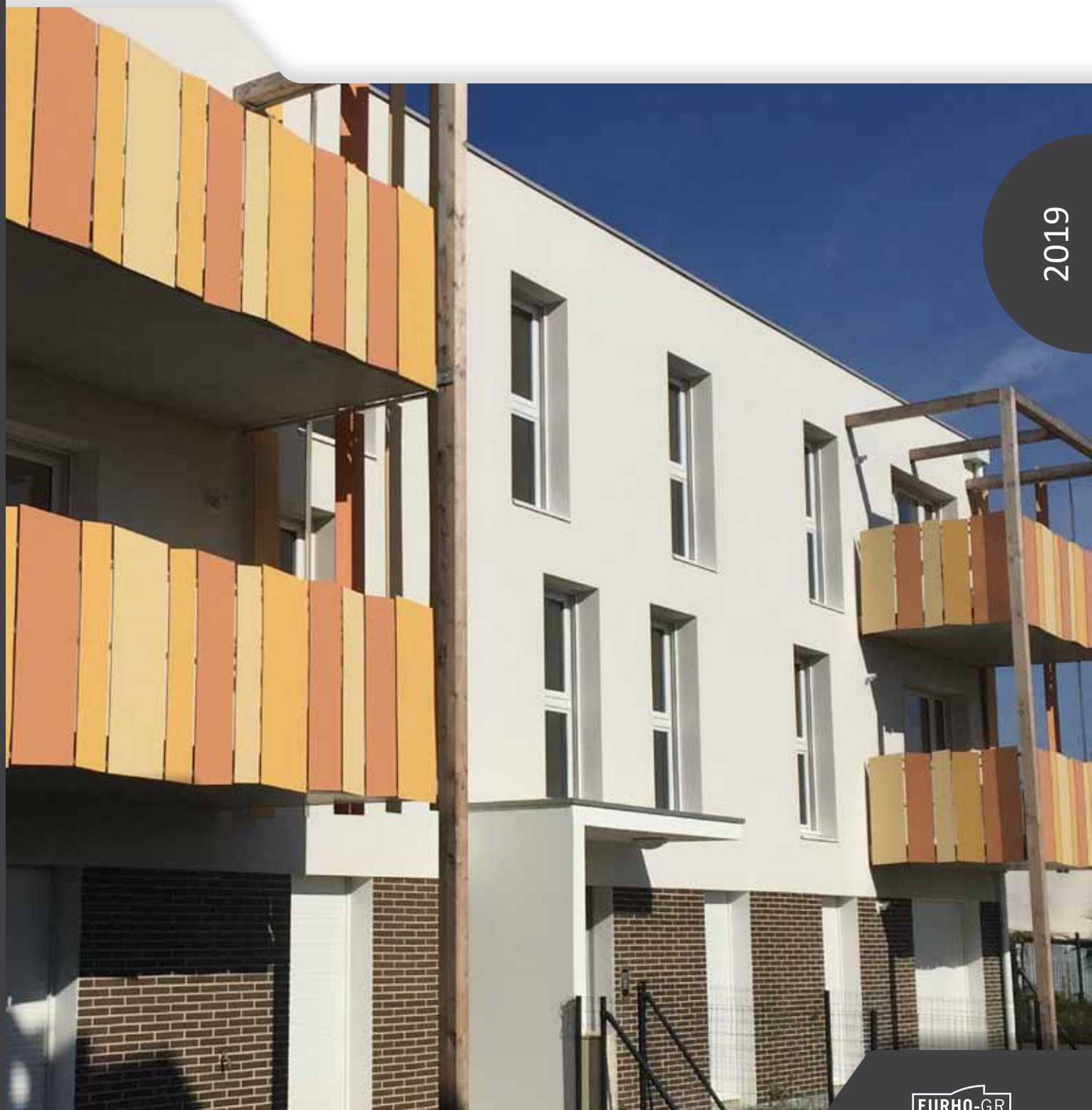


RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

2019



Résidence Le Transat à Trignac, livrée en 2019.



Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EURHO-GR®, premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes de l'habitat, puis adapté à l'échelle européenne par le réseau Eurhonet, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les cinq dimensions de la RSE.

SOMMAIRE

4 ÉDITO

6 PRÉSENTATION DE LOGIOUEST

9 NOTRE DÉMARCHE RSE

10 NOS PARTIES PRENANTES

12 NOS OBJECTIFS RSE

14 LES TEMPS FORTS 2019

18 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)

38 GOUVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES (GOUV)

44 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 de LogiOuest
Président du Comité exécutif
du Groupe Polylogis

L'année 2019 a été une année riche en événements et actions, principalement marquée par l'accélération des résultats obtenus dans le cadre du projet d'entreprise du Groupe Polylogis, VISION 2022, qui a vécu sa deuxième année de déploiement.

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.

Ces trois axes ont été complétés sur l'année 2019 par un atelier des sens, lieu d'échange et de partage avec le personnel de proximité, qui a construit des propositions et irrigué de ses réflexions les axes stratégiques.

L'année 2019 a été l'occasion de faire un bilan à 18 mois des avancées de ce projet d'entreprise. Ce bilan a été présenté début 2020 par les cadres de Polylogis à l'ensemble du personnel, dans des formats de réunion réduits en nombre de participants, propices à l'échange.

Pour ne citer que quelques exemples de chantiers dimensionnants menés en 2019 : réalisation d'un cadre stratégique de patrimoine Groupe, création d'une filière achat Groupe, recherche et souscription de nouveaux modes de financements, création d'un intranet et d'un site commercial Groupe, cartographie des métiers et des organisations, lancement de la filière de formation interne, réflexions sur la création d'une filiale d'aménagement et d'une filiale pour gérer les sorties d'hébergement d'urgence, réorganisation juridique de la tête de Groupe, partenariat avec Immo de France Ile-de-France, formation des managers, amélioration de la connectivité de l'entreprise (4G, visioconférences), etc.

Outre les résultats, ce bilan a également porté sur les méthodes, la façon de conduire le projet, pour s'assurer de la bonne réalisation des objectifs programmés en deuxième partie de projet. Ce temps de dialogue et de partage a ainsi permis au Comité exécutif de Polylogis d'aménager les éléments qui devaient l'être pour continuer à faire de VISION 2022 un objet d'échanges fructueux, créateur de plus-value pour les sociétés du Groupe, en lien avec une valeur fondamentale du projet, l'Esprit de Groupe.

S'agissant plus spécifiquement de LogiOuest, l'année 2019 a été l'occasion de célébrer ses 60 ans en réunissant l'ensemble du personnel à travers une journée co-organisée et

co-financée par l'entreprise et le CSE – là encore une belle illustration de notre valeur « Esprit de Groupe ».

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 lancé une démarche expérimentale de sécurisation sur les tours Malleray à Cholet via l'installation de vidéoprotection et le renforcement de notre partenariat avec la police. Les bons résultats constatés vont nous amener à dupliquer la démarche sur 2020. Face à la complexification de certaines situations résidentielles, nous avons également structuré une démarche de diagnostics de développement social et urbain que nous avons testée sur deux sites en 2019. L'idée est de croiser les regards des différents intervenants dans la gestion de nos ensembles immobiliers pour trouver des réponses concrètes aux problèmes du quotidien. Enfin, l'année 2019 a été celle de la mise en œuvre pratique de la nouvelle réglementation sur les attributions née de la loi LEC, en particulier celle liée aux quotas d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV pour lesquels nos équipes de location se sont mobilisées.

Sur le plan de la préservation de l'environnement, nous poursuivons nos actions d'amélioration énergétique du parc en investissant sur nos chaufferies collectives (trois ont fait l'objet de travaux en 2019) et en isolant les combles et les planchers bas sur l'ensemble du patrimoine (15 355 m² de combles et 28 225 m² de planchers bas dans le cadre d'un marché s'étalant sur 2019 et 2020).

Sur le volet de la gestion, nous avons testé avec succès l'éco-pâturage sur la résidence des Roches à Nantes, avons accompagné nos locataires des Balcons de la Maine dans la création d'un "jardin extraordinaire" et poursuivons l'amélioration de la gestion différenciée des espaces verts initiée depuis deux ans suite à la suppression de l'utilisation des produits phytosanitaires. Bien sûr, nous donnons l'exemple en travaillant sur nos propres consommations : plateaux déjeuners durables pour les réunions et fin des bouteilles d'eau en plastique au siège.

S'agissant de notre contribution à une économie durable, l'année 2019 a été celle du lancement d'un nouveau plan de travaux à 3 ans, basé sur un diagnostic exhaustif du patrimoine et visant à démultiplier nos interventions sur le bâti de nos résidences. Nous avons également, en lien avec le projet VISION 2022, augmenté le nombre de ventes HLM et avons négocié un plan de vente à 6 ans avec l'Etat et les collectivités qui trouve sa formalisation dans notre nouvelle convention d'utilité sociale (CUS). Enfin, 2019 est l'année de mise en œuvre effective de notre politique d'achat Groupe, avec un zoom sur l'achat d'un outil de gestion des diagnostics immobiliers.

Sur le plan de la valorisation des ressources humaines, nous avons vécu une année 2019 riche, avec la poursuite de nos pratiques participatives d'optimisation, débutées par les circuits comptables et poursuivies par l'activité recouvrement et accompagnement social. Nous avons également lancé un site intranet Groupe et accéléré la formation de nos nouveaux collaborateurs pour renforcer l'efficacité de nos actions. Enfin, nous nous sommes engagés auprès des forces armées pour les accompagner dans le logement de

leur personnel, un élément essentiel de leur besoin en terme de politique RH.

Sur le plan de la gouvernance et de la relation aux parties prenantes, l'année 2019 a été une année de dialogue avec l'Etat et les collectivités locales via la concertation sur la CUS et la mise en place de pratiques collaboratives avec les élus, via des ateliers d'urbanisme, pour définir les programmes d'urbanisme d'envergure. Du point de vue de la déontologie et de la sécurité, nous avons accéléré nos actions de protection des données personnelles, dans le cadre du RGPD, et déployé, avec la commission santé, sécurité et conditions du travail, du matériel adapté pour nos collaborateurs qui en avaient besoin pour prévenir tout risque sur leur santé et leur sécurité. Vous découvrirez également dans ce rapport un article sur la gouvernance du projet d'entreprise VISION 2022.

Enfin, impossible de conclure cet éditorial sans évoquer la situation pandémique que connaît la France, qui affecte notre population et qui constitue un fléau de même niveau, qu'en son temps la grippe espagnole. Face à cette situation inédite, LogiOuest, dans le cadre des décisions prises au COMEX de Polylogis, a élaboré un plan de continuité de ses activités, de façon prioritairement à protéger nos collaborateurs et à limiter autant que possible les effets économiques de cette crise sans précédent.

De façon à accompagner les premières dispositions gouvernementales, nous avons relayé immédiatement dans nos immeubles, dans notre personnel les gestes de prévention nécessaires pour limiter les effets de la pandémie. Nous avons aussi souhaité aider autant que possible les personnels de santé qui ont un rôle central pour

enrayer l'épidémie, et pour soigner les malades, en faisant un don de 2600 masques FFP2 dès le début de la crise ; de même nous avons jugé utile de réduire de quinze jours les délais de paiement aux entreprises de moins de 100 collaborateurs.

Les collaborateurs des services administratifs et techniques ont été incités à pratiquer le télétravail, ce qui nous permet d'avoir à ce jour une quarantaine de collaborateurs reliés et opérationnels, grâce à la forte mobilisation de nos services informatiques.

Les personnels de terrain en charge de la propreté, de la sortie des ordures ménagères restent mobilisés dans leur fonction pour assurer la continuité de ces services essentiels à nos clients, malgré la fermeture temporaire de nos lieux d'accueil à nos clients.

Ces mesures ont été possibles par la forte mobilisation de nos personnels à qui je rends hommage pour leur attitude courageuse et responsable dans cette période de crise.

Nous vivons la crise et nous efforçons d'assurer la continuité du service, et nous nous adaptons aux décisions prises par l'exécutif dans l'intérêt national. Il est donc trop tôt pour imaginer les conséquences humaines, sociales et économiques du COVID 19.

Gageons cependant qu'avec les forces dont nous disposons, dont en premier la qualité de nos personnels, nous serons bien armés pour répondre aux défis de notre nouvel environnement.

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, qui compte aujourd'hui 15 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 2019, la société poursuit son engagement dans ses démarches structurantes, tant au niveau local notamment avec les réflexions collectives et transversales sur

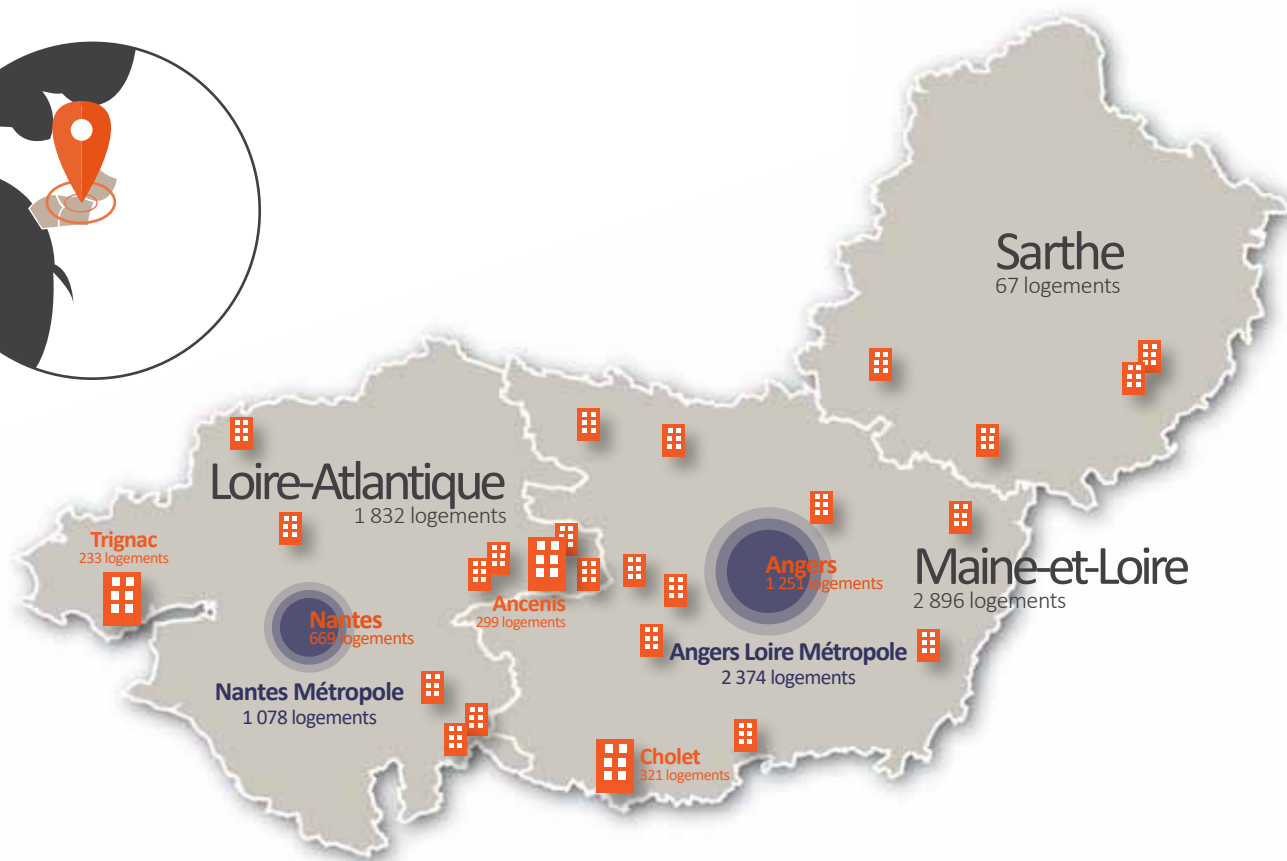
l'amélioration des pratiques et des processus, qu'au niveau du Groupe Polylogis avec l'investissement fort des équipes dans le projet d'entreprise "Vision 2022".

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

→ NOTRE IMPLANTATION

en nombre de logements (hors foyers)

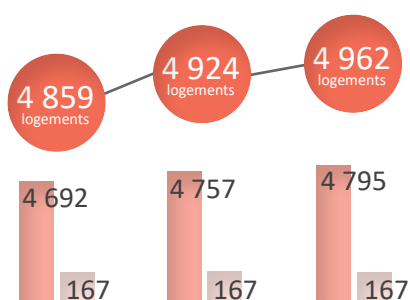
Au 31 décembre 2019, LogiOuest gère 4 962 logements (4 795 logements locatifs et 167 logements foyers).



→ NOS CHIFFRES CLÉS 2019

PATRIMOINE TOTAL

2017 2018 2019



■ Logements locatifs
■ Structures collectives (foyers, CHRS, résidences autonomie, etc.)

81 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)



22 604 K€

Chiffre d'affaires total (hors charges récupérables)

21 944 K€

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



57%

de locataires recevant des aides au logement

15%

des titulaires de bail de plus de 65 ans

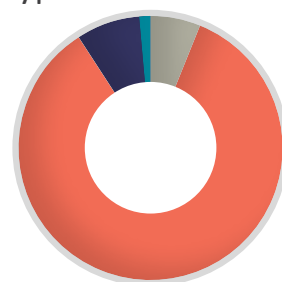


573

Attributions dans l'année
2018 : 687 / 2017 : 709

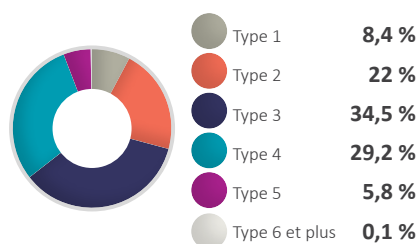
RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS:

par type de financement

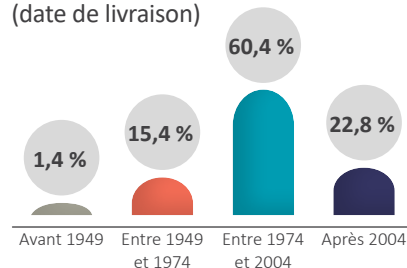


"Très social" (PLAI, PLA-TS)	6 %
"Social" (PLUS, PLA)	83,4 %
"Social Intermédiaire" (PLS,...)	9,7 %
Locatif non conventionné à loyers maîtrisés	0,9 %

par typologie



par période de construction (date de livraison)

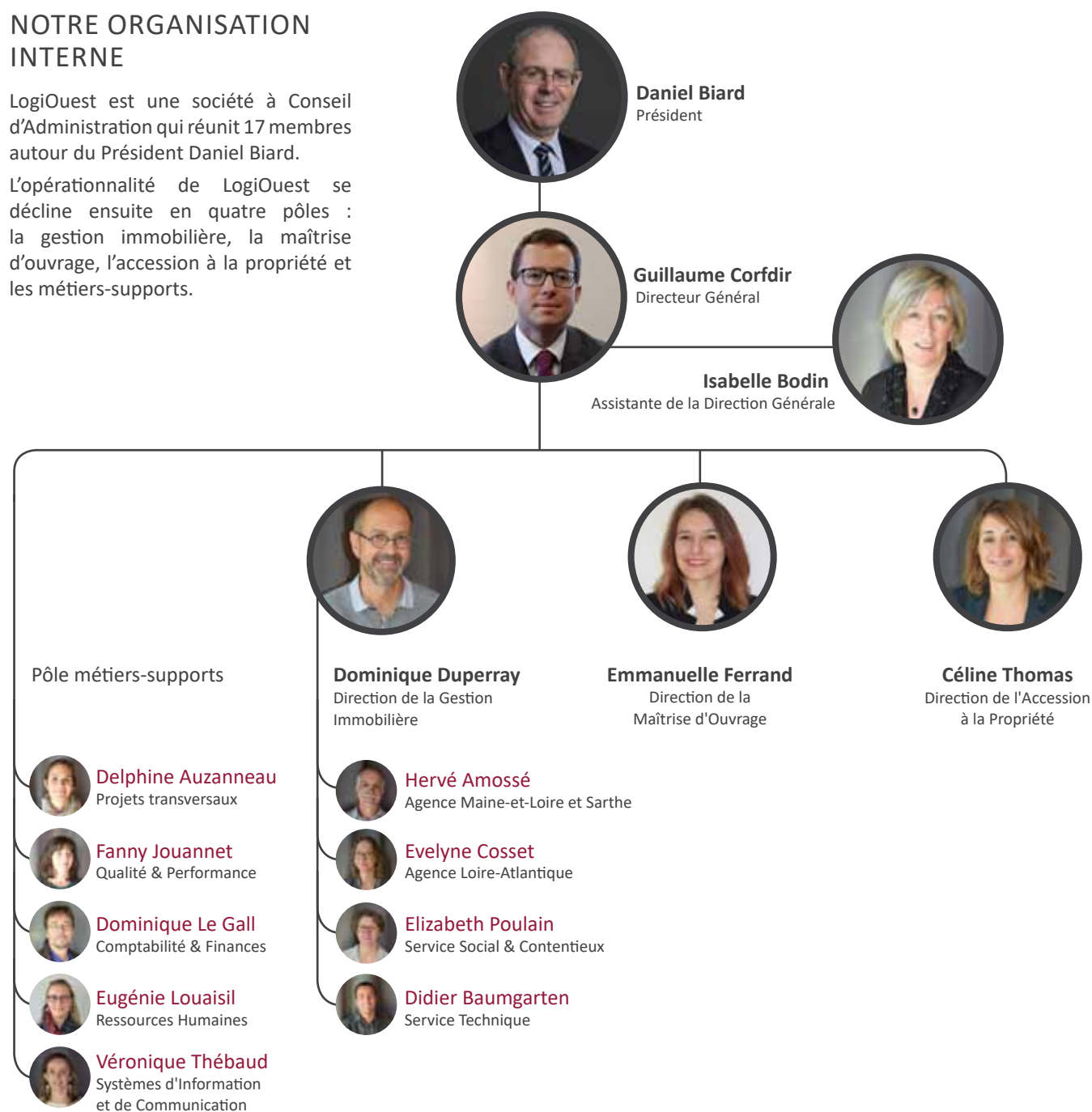


NOTRE ORGANISATION

NOTRE ORGANISATION INTERNE

LogiOuest est une société à Conseil d'Administration qui réunit 17 membres autour du Président Daniel Biard.

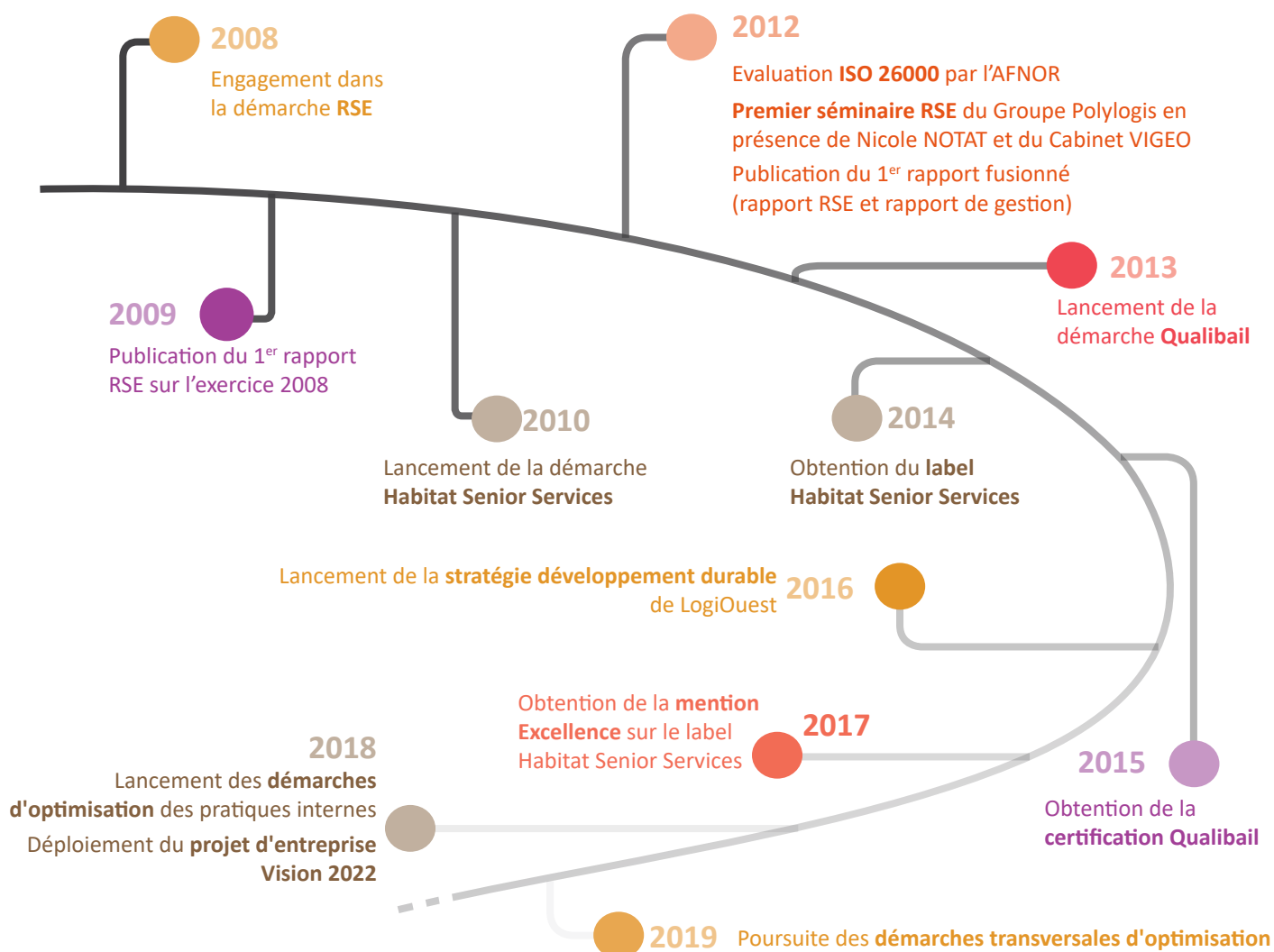
L'opérationnalité de LogiOuest se décline ensuite en quatre pôles : la gestion immobilière, la maîtrise d'ouvrage, l'accession à la propriété et les métiers-supports.



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® : l'ensemble des indicateurs EURHO-GR® sont inclus dans les tableaux de reporting ; les données fournies ont fait l'objet d'une vérification de cohérence par DELPHIS ; 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, toujours en concertation avec 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
- convention du personnel

➔ VOIR PAGES 34, 35, 37, 39 et 43



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 18, 38, 39 et 43



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

➔ VOIR PAGES 25 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 18, 19, 23, 30, 31, 38, 40 et 43



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 PAGES 24, 27, 31 et 33



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 18, 19, 23 à 25, 27, 40 et 43

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, pensions de famille, 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 7% du parc en 2025 et intégrer les pratiques existantes en termes de politique senior dans nos procédures (objectif global à 12% du parc en 2025 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.
- Augmenter le niveau de construction actuel (100 logements par an) malgré 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 situations de violence faite aux femmes avec SOS Femmes 49.



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Développer la nouvelle stratégie énergétique qui tient compte de la baisse des ressources et du passage d'une politique de réhabilitation lourde à une politique de remplacement de composants par bouquets de travaux.
- 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, éco-pâturage, ruches, communication sur les espaces végétaux, ...) et déployer annuellement une action innovante en faveur du développement durable.



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

- Se doter d'un nouvel outil stratégique de gestion des actifs immobiliers (PSP).
- Déployer et actualiser le nouveau plan pluriannuel d'entretien adapté à l'état du patrimoine et à 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'accès à la propriété et tendre vers 35 ventes en 2021.
- Appliquer le plan de vente sur 6 ans avec les demandes d'autorisation et la planification des mises en vente.
- Acheter 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, relation clients,...).
- Mettre en œuvre la démarche de formation interne et la valoriser dans notre plan de formation.
- Favoriser le "mieux travailler ensemble", répondre aux besoins individuels et collectifs 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 (en lien avec la démarche de mise en conformité avec le RGPD): dématérialisation, gestion documentaire, gestion des mails, automatisation, ...

- À démarrer
- Démarrage
- En cours
- Avancé
- Réalisé
- ✕ Non atteint



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 le nouveau référentiel interne de qualité de service.
- Poursuivre la démarche d'amélioration de notre accueil physique et téléphonique.
- Continuer le travail d'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).



LES TEMPS FORTS 2019

RETOUR SUR LES ÉVÈNEMENTS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE !

25
janvier



Vision 2022, le projet du Groupe

Organisation d'un séminaire avec au programme le bilan de la première année de Vision 2022 et des Ateliers de sens, un regard sur les nouveautés pour 2019 et présentation de la nouvelle équipe "Turbo Team".

15
février



Un jardin collectif pour les habitants des Balcons de la Maine à Angers (49)

Dessiné à la fin des travaux de



résidentialisation et animé aujourd'hui par notre partenaire SICLE, il est un lieu de rencontre pour les habitants petits et grands qui souhaitent semer, arroser, désherber et cueillir autant de légumes que de fleurs comestibles.

26
février

Livraison de la résidence Le Capitole à Nantes

18 logements (6 T1, 9 T3 et 3 T4) en Usufruit Locatif Social situés Place Washington, sur le Boulevard des Américains. Une résidence qui bénéficie d'un emplacement de choix proche des commerces et du cœur de ville.

21
février



Partenariat, réflexion collective et innovation

À l'initiative d'ENGIE Cofely, LogiOuest a participé à une démarche de design thinking, ou co-innovation, dont l'objectif était d'identifier et de répondre aux besoins des bailleurs autour notamment de la gestion de patrimoine ou encore de la relation avec les occupants : deux ateliers de travail en février et mars 2019 et une restitution des échanges avec l'ensemble des bailleurs participants en septembre.

23
mai



Convention des cadres du Groupe

Au programme : le projet d'entreprise Vision 2022 et la thématique "performance et esprit d'équipe" en compagnie d'Astrid GUYART et Pauline RANVIER, Championnes d'escrime.



juin-juillet



Optimisons ensemble nos pratiques !

Au cours d'ateliers de réflexion collective, l'équipe du Service social et contentieux, accompagnée des Responsables d'agence, a formalisé le processus de recouvrement de LogiOuest et bâti un plan d'actions d'amélioration. Ce plan, constitué de 19 actions, devra permettre in fine d'optimiser les pratiques et de gagner en productivité.

LogiOuest s'engage !

Annuellement, LogiOuest organise une rencontre entre les salariés parrains et marraines et l'association *Nos Quartiers ont du Talent* (NQT) pour échanger sur leur engagement en faveur de l'accompagnement des jeunes diplômés dans leur recherche d'emploi.

11
juillet



du 13 au 18
juin

En partenariat avec le Quart'Ney, Maison de Quartier Associative, participation de LogiOuest à la 18^{ème} édition du festival angevin de théâtre amateur « Le Tout pour le Tout » en organisant pour ses locataires un tirage au sort leur permettant de gagner des places pour assister à des représentations théâtrales.

18
juin



60 ans, ça se fête !

LogiOuest a réuni l'ensemble de son personnel pour célébrer ses 60 ans ! Au programme : visite de l'Escale Atlantique et des chantiers navals de Saint-Nazaire, tournée du patrimoine de Trignac et dîner croisière sur l'Erdre.



11
juillet

**LogiOuest, partenaire des
Rendez-Vous de l'Erdre**



En choisissant d'être partenaire de cet événement, LogiOuest a permis à ses locataires de plusieurs résidences nantaises d'y participer, via un tirage au sort réalisé chaque année depuis 2016.

Dimanche 1^{er} septembre, 40 locataires de LogiOuest ont pu assister au concert du groupe Enez et faire une balade en bateau sur l'Erdre.



19
septembre

L'occasion de revenir sur les résultats 2018, les différents projets entrepris parmi lesquels Vision 2022, le déploiement d'une nouvelle application pour les gardiens "SoWell", le plan d'actions suite à la dernière enquête de satisfaction clients. Elizabeth Poulain, Responsable du Service Social et Contentieux, a été mise à l'honneur en recevant la médaille du travail (30 ans).

Guillaume Corfdir a convié l'ensemble du personnel de logiOuest à la traditionnelle **Journée annuelle du personnel** qui se déroulait à Beaucouzé (49).



02
octobre



**Première
expérience
d'éco-pâturage
aux Roches,
Nantes (44)**

Accueillis et baptisés par les enfants présents, Olaf et Bobby, deux moutons d'Ouessant, ont emménagé dans un espace de 1700m² à l'arrière de la résidence dont les vastes espaces verts sont difficiles à entretenir. Pour LogiOuest, c'est une première expérience d'écopâturage avec l'entreprise Les Moutons de l'Ouest.

14
octobre



Livraison de la résidence Capella Située sur l'île de Nantes, cette résidence est composée de 48 logements dont 16 logements pour LogiOuest acquis en VEFA.



24
octobre

Des boîtes à idées et une fresque murale pour collecter les avis des habitants !

LogiOuest a organisé un atelier "Boîte à idées" en lien avec le centre socio-culturel *La Fontaine* sur la résidence Les Savarières à Saint-Sébastien-sur-Loire (44). Objectif : collecter les points forts ou faibles de la résidence et les améliorations que les locataires souhaitent y voir apparaître.

Cet événement s'est tenu dans le cadre du diagnostic d'usages et de gestion du site et des réflexions de l'atelier de sens "*Faire du locataire l'auteur et l'acteur de son logement*" (projet de Groupe Vision 2022).



21
octobre

Première pierre aux Balconnières de Nantes
LogiOuest a officiellement lancé la réhabilitation de 98 logements et la construction de 35 autres logements répartis en deux ensembles immobiliers. Livraison prévue en juin 2021.



26
octobre

Évènement mémoire sur la résidence La Haute Gagnerie à Trignac (44)

En vue de la démolition prochaine des tours de La Haute Gagnerie, la Mairie de Trignac et LogiOuest ont organisé une exposition photo pour immortaliser ces deux tours. C'était aussi l'occasion de présenter le nouveau projet, d'informer les habitants sur le déroulé du chantier et surtout de répondre à leurs questions. Prochaine étape, au premier trimestre 2020, avec le lancement des travaux de déconstruction des tours.



7
novembre

Lancement du projet Habitat Inclusif à Ancenis (44)

LogiOuest propose des logements au sein de son parc à des personnes atteintes de troubles psychiatriques, sortantes du Centre Hospitalier Spécialisé de Blain (44), accompagnées par quatre autres partenaires.

9
décembre

Inauguration de la résidence Le Transat à Trignac (44), composée de 30 logements locatifs aidés répartis en deux bâtiments.

Nouveauté dans les halls : un tableau d'affichage connecté permet à LogiOuest d'informer en temps réel ses locataires sur des événements d'intérêt général ou des questions d'intendance.



12
décembre

Mise en ligne du nouveau site internet Groupe



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

ATTRIBUTION AUX MÉNAGES DU PREMIER QUARTILE HORS QPV

La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 proposait des mesures phares dans son volet Logement. La première était l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 25% des ménages les plus pauvres ayant déposé une demande de logement (le premier quartile).

Au vu du taux très bas de la proportion des ménages relevant de ce premier quartile dans les attributions des bailleurs hors QPV, la loi avait laissé aux Métropoles, aux Communautés Urbaines ou d'Agglomération la possibilité de faire évoluer la proportion de ces attributions de

façon progressive pour atteindre le taux de 25% aux alentours des années 2025/2030.

La loi Évolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a drastiquement renforcé les obligations des bailleurs en imposant les 25% dès 2019. Dans les faits, l'atteinte de cet objectif s'avère compliquée. Sur Nantes Métropole, le niveau atteint par les bailleurs sociaux sur 2019 est de 14,5%. LogiOuest avec 17,6% fait figure de bon élève. Sur Angers Loire Métropole, les bailleurs sociaux ont réalisé 19,8% des attributions à des ménages relevant du premier quartile ; LogiOuest affiche un score quasi identique de 19,5%.

L'atteinte de l'objectif est complexe pour plusieurs raisons. La première difficulté réside dans la faible part

des logements abordables dans le patrimoine situés sur ces quartiers. Le patrimoine le plus abordable est occupé par les locataires les moins fortunés ce qui est la genèse des quartiers prioritaires. La seconde difficulté est le niveau très faible du revenu fiscal de référence pour des ménages relevant du premier quartile sur les territoires les plus tendus.

Pour un étudiant, c'est envisageable avec peu ou pas de ressources mais pour un ménage avec enfants, le taux d'effort mais surtout le reste à vivre tombe souvent aux alentours de 10 € par jour ce qui est le minimum requis par la Commission d'Attribution de Logements. Si le logement proposé est équipé d'un mode de chauffage individuel, le reste à charge est augmenté de ce coût non maîtrisé, ce qui fragilise un peu plus l'attribution.

CHOLET : DISPOSITIF DE SÉCURISATION DE LA RÉSIDENTE MALLERAY

Afin de retrouver puis maintenir une ambiance quotidienne calme et sereine, de bon voisinage dans nos immeubles de la résidence Malleray, deux actions ont été menées conjointement :

- LogiOuest a pleinement adhéré au dispositif de Gestion Partenariale Opérationnelle (GPO) mis en place et orchestré par les services de la police nationale. Ces rencontres bimensuelles mettent en évidence d'une part toutes les actions menées par les services de police et la mairie, et

d'autre part toutes les actions et aménagements proposés par les bailleurs pour traiter et résoudre des troubles et faits identifiés.

- Suite aux constats de dégradations quotidiennes et de regroupements de jeunes gens dans les parties communes, LogiOuest a proposé, pour la première fois sur son parc, l'installation d'un système de vidéosurveillance sur les quatre tours du site. Parallèlement, les portes de hall ont aussi été remplacées par un modèle de haute qualité anti-vandale.

Ces travaux couplés à une surveillance accrue des services de police dans les parties communes ont



eu pour résultat un retour immédiat à la tranquillité tant attendue par les habitants. Les dégradations ont presque totalement disparu et le climat est désormais apaisé, le bien vivre ensemble a repris ses droits.



LogiOuest et les habitants célèbrent ensemble la Fête des Voisins, le 24 mai 2019.

DES DIAGNOSTICS POUR AMÉLIORER LA VIE COLLECTIVE SUR LES SITES

Face à la complexification de certaines situations résidentielles, LogiOuest a déployé deux diagnostics de sites en 2019, basés sur les méthodes d'analyse du développement social urbain (DSU).

Le diagnostic DSU permet de disposer d'une vision transversale et d'assurer la cohérence des actions du bailleur sur une résidence, sur un îlot.

L'objectif est de garantir l'attractivité du patrimoine et le bien vivre

ensemble, en agissant de façon coordonnée sur la tranquillité et la sécurité, la gestion de proximité, l'équilibre social des résidences, les usages et la prestation technique proposée (logements et communs).

Le diagnostic commence par une visite de site, rassemblant différents profils professionnels internes (gestion, attribution, technique, proximité). Les premiers constats effectués lors de cette visite sont complétés de rencontres avec des acteurs du quartier, interagissant avec le site étudié. Des habitants sont également interrogés sur leur vision de la situation.

Différents indicateurs sont aussi collectés pour mettre en perspective des données plus qualitatives, récoltées sur le terrain.

L'ensemble de l'analyse donne lieu à un projet de site « sur-mesure », adapté aux enjeux et réalités de terrain. Ce plan d'actions, une fois hiérarchisé, est animé pendant une année complète puis donne lieu à une première phase d'évaluation.

TÉMOIGNAGE

Evelyne Cosset
Responsable de l'agence
Loire-Atlantique

« Le diagnostic de site permet de réunir tant les services internes que les acteurs externes dans un objectif commun de bien vivre ensemble. Sur le site des Savarières à Saint-Sébastien-sur-Loire, nous avons présenté ce travail à la Mairie, qui nous soutient pleinement dans le déploiement de nos actions et qui a souligné l'intérêt de cette démarche transversale. Nous avons rapidement mis en place des actions sur cette résidence, même si nous sommes confrontés au manque d'implication de nos locataires, que nous tentons de consulter par différents moyens pour les rendre acteurs de leur lieu de vie. »



La résidence Les Savarières à Saint-Sébastien-sur-Loire (44) fait l'objet d'un diagnostic.



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

2017

2018

2019

▲ 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	-10,73 %*	1,39 %	0,80 %
Offre en structures collectives	-11,64 %*	0 %	0 %
Nombre de logements neufs livrés ou acquis	81 logements	93 logements	64 logements
Nombre de logements anciens acquis	0 logement	1 logement	0 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	1	33	7	34	6	20
T2	19	49	32	47	19	46
T3	19	71	23	68	34	65
T4	30	84	24	81	5	81
T5	12	104	8	93	0	0
T6 et +	0	0	0	0	0	0

Répartition par catégorie¹ (en nombre de logements)

« Très social »	10	28	16
« Social »	43	65	26
« Social Intermédiaire »	28	0	22
« Intermédiaire »	0	0	0
« Logements non conventionnés à loyers maîtrisés »	0	1	0

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	13,79 %	15,56 %	16,77 %
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	3,90 %	4,12 %	4,09 %
Labels / certifications concernés	Label Habitat Senior Services		
Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	5,99 %	6,62 %	7,47 %
Caractéristiques des logements concernés	Adaptation des salles de bain (douche) à minima.		

SOC 1.5

Offre spécifique en structures collectives

(en nombre de places)

Étudiants (résidences universitaires)	0	0	0
Personnes âgées autonomes	137	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.)	0	0	0
Total	167	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

2017

2018

2019

▲ 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»	5,17	5,18	5,37
Parc «Social»	5,79	5,82	5,84
Parc «Social intermédiaire»	6,67	6,69	6,92
Parc «Intermédiaire»	6,21	6,21	6,29
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	8,76	8,79	8,85
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année			
Parc «Très social»	5,48	5,89	6,11
Parc «Social»	5,93	6,68	7,01
Parc «Social intermédiaire»	6,63	NA	10,24
Parc «Intermédiaire»	NA	NA	NA
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	NA	7,95	NA

La hausse globale des loyers au 1^{er} janvier 2019 a été de 1,25%. L'ensemble des logements livrés ont concerné la zone 2, ce qui a renchéri le niveau moyen des logements, notamment sur les catégories PLAI et PLS dont LogiOuest compte moins de logements.

SOC 2.2

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

Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	21,93 %	22,85 %	24,10 %
Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	23,60 %	28,07 %	24,20 %

Le taux d'effort moyen des entrants est équivalent quelque soit le niveau des ressources inférieur ou supérieur à 60% des plafonds.

SOC 2.3 Évolution du montant global des loyers²

0 %

0 %

1,25 %

Après deux années sans augmentation des loyers, ceux-ci ont été revalorisés de 1,25% ce qui a permis de compenser quelque peu la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

SOC 2.4

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

0,02

-0,24

0,26

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

0,34

-0,09

0,21

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	1	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

280

263

251

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

509

507

504

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 2.7 Taux de mutation interne

Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement

7,33 %	7,42 %	5,93 %
0,99 %	0 %	0 %

Le taux de mutation interne est en forte baisse sur 2019. Une véritable prise en compte des besoins de nos locataires demandeurs d'un nouveau logement dans le cadre du parcours résidentiel mais également dans la prise en compte des difficultés économiques est à développer.

SOC 2.8

Soutien à l'accès à la propriété

Logements existants vendus à des particuliers	19 logements*	29 logements**	26 logements
dont Logements vendus à des locataires de l'organisme	8 logements	3 logements	6 logements
Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	16 logements	24 logements	21 logements

* En 2017, en plus des 19 logements vendus à des particuliers, LogiOuest 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 LogiOuest).

SOC 3

Contribution à la mixité et au développement social des territoires

2017	2018	2019
------	------	------

▲ 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	16,36 %	16,30 %	16,75 %
25-39 ans	45,98 %	49,34 %	49,21 %
40-59 ans	28,91 %	27,07 %	25,65 %
60-74 ans	5,22 %	5,82 %	5,93 %
75 ans et +	3,53 %	1,46 %	2,44 %
Ressources des ménages			
< 60 % du plafond de ressources	77,43 %	80,49 %	72,77 %
comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	20,59 %	18,05 %	24,96 %
> 100 % du plafond de ressources	1,97 %	1,46 %	2,27 %
Composition des ménages			
Personne seule	37,66 %	40,90 %	43,46 %
Famille monoparentale	30,75 %	29,69 %	28,27 %
Couple sans enfant	9,17 %	9,90 %	10,99 %
Couple avec enfant(s)	21,58 %	18,78 %	16,23 %
Autre configuration (cohabitation, colocation, ...)	0,85 %	0,73 %	1,05 %

SOC 3.2

Soutien financier aux projets locaux

portés par les associations de locataires	202 €	103 €	9 664 €
portés par d'autres associations	11 485 €	10 219 €	19 807 €

SOC 3.3

Locaux mis à disposition d'associations

Associations de locataires	2	2	2
Autres associations	8	9	9



SOC A / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

Depuis 2018, la délégation du Conseil Départemental d'Ancenis-Loireauxence (Loire-Atlantique) a mis en œuvre une rénovation de son action sociale de proximité visant à améliorer l'accès aux droits des personnes et leur inclusion. Un objectif : s'appuyer sur les ressources des territoires et les acteurs locaux pour ensemble organiser et améliorer le service rendu aux habitants, dans le cadre d'un Projet Territorial des Solidarités.

Concrètement, il s'agit de mieux se connaître, d'échanger et de réfléchir collectivement aux besoins d'accueil et d'accompagnement des publics en demande sociale. En effet, nous, bailleurs sociaux, sommes amenés à informer et à orienter parfois le public vers d'autres partenaires pour les demandes qui ne relèvent pas directement de nos missions.

En tant qu'acteur intervenant dans le champ du secteur social sur ce territoire, LogiOuest a participé à l'élaboration de la charte partenariale de l'Accueil Universel en Pays d'Ancenis validée fin 2019. L'Espace Départemental des Solidarités d'Ancenis-Loireauxence (EDS) a vu le jour et l'équipe des professionnels a invité les différents acteurs locaux à un petit déjeuner partenarial en novembre 2019. À LogiOuest, la Gestionnaire des sites situés sur le Pays d'Ancenis, la Conseillère Sociale chargée d'accompagner les familles en difficultés ainsi que la Responsable du Service social et contentieux ont répondu à cette invitation.

Ce moment de rencontre a permis de mieux se connaître, d'échanger et d'appréhender les façons de travailler et de faciliter, de ce fait, l'accompagnement des locataires en situation de fragilité.

SOC B / GESTION DE PROXIMITÉ ET PROGRAMMES DE COHÉSION SOCIALE

Sécurisation et apaisement de la résidence des Bouts de Bois rue de Belfort à Angers :

Théâtre de jeux bruyants d'enfants dans la journée et de petite délinquance et trafics en soirée, le parc municipal du Pré Pigeon est enfermé entre deux bâtiments, propriétés d'un syndic de copropriété et de bailleurs sociaux (parmi lesquels LogiOuest). Un cocktail qui a fait naître un climat social très conflictuel sur cet espace, sous les porches et dans certains halls.



Une étude partenariale menée avec la Ville d'Angers et tous les acteurs a permis une concertation avec l'ensemble des locataires et propriétaires. Des solutions ont été proposées collectivement et menées à terme.

Les deux porches ont été fermés et leurs accès sécurisés par les bailleurs. Une seule entrée subsiste pour le public non résident, maintenue pour l'entretien des espaces verts par la municipalité qui a aussi posé une caméra de vidéosurveillance sur le parc.

Des bacs dédiés à un jardin partagé ont été mis à disposition des résidents dans le cheminement central et un récupérateur d'eau a été installé par LogiOuest. Les composteurs collectifs déjà présents ont vu un regain d'intérêt et d'utilisation. Les différents espaces, dallages, pelouses, cheminements ont été réinvestis par les résidents et le climat social s'est apaisé.

Le parc est de nouveau un espace de convivialité et de tranquillité pour les habitants.

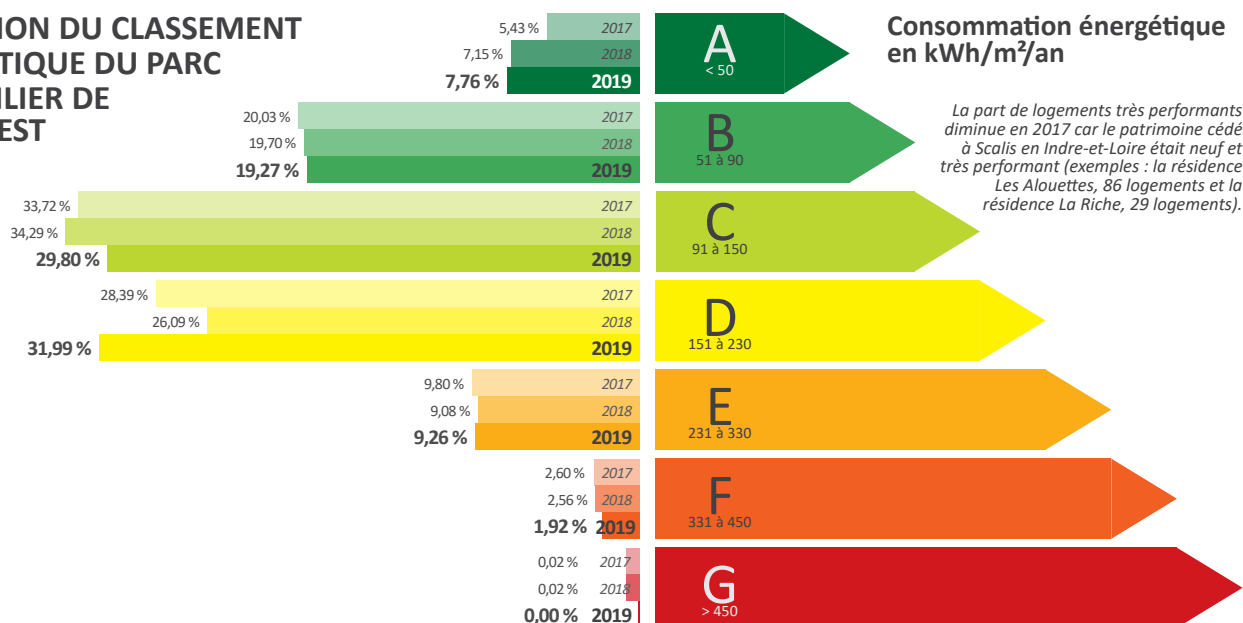


SOC C / SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

En 2019, LogiOuest a déployé sa campagne de sécurisation des tableaux électriques. Cegelec Loire Océan, attributaire de ce marché qui porte sur 830 logements, a pour mission de remplacer tous les tableaux électriques des logements les plus anciens en intégrant un différentiel 30 mA, ainsi que d'ajouter une liaison équipotentielle des salles de bain lorsqu'elle n'y était pas. Une seconde vague de travaux est prévue en 2020 portant sur environ 600 logements supplémentaires.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ÉVOLUTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PARC IMMOBILIER DE LOGIOUEST



LOGIOUEST S'ENGAGE CONCRÈTEMENT POUR RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

DES CHAUDIÈRES ÉCONOMES EN ÉNERGIE

LogiOuest a rénové en 2019 trois chaudières collectives qui alimentent en chauffage et en eau chaude trois résidences sur les secteurs d'Angers et de Saint-Barthélemy-d'Anjou. 209 logements au total ont ainsi bénéficié d'une réduction des coûts de chauffage et de production d'eau chaude. Quatre anciennes chaudières réparties sur les trois chaufferies ont été remplacées par des chaudières à condensation. Les anciennes chaudières restées en place dans les

chaufferies ne sont utilisées qu'en cas de grand froid ou de panne des chaudières neuves. Les chaudières à condensation récupèrent la chaleur latente par liquéfaction de la vapeur d'eau contenue dans les produits de combustion et réduisent de façon significative la consommation en gaz naturel.

ISOLATION DES COMBLES ET DES PLANCHERS BAS

Améliorer la performance énergétique des logements est un axe important dans la politique d'entretien et d'amélioration du patrimoine. Plusieurs actions sont en cours de déploiement, notamment l'isolation des combles perdus et des planchers bas. Le plancher bas est la partie qui sépare un espace chauffé d'un espace non chauffé, le plus souvent il s'agit d'un vide sanitaire ou d'une cave pour une

habitation individuelle, ou d'un garage en sous-sol pour un immeuble collectif. Concernant l'isolation des combles perdus, il s'agit d'isoler une surface non habitable sous toiture permettant ainsi de limiter les déperditions de chaleur qui peuvent être importantes.

En mars 2018, LogiOuest a lancé un marché pour l'isolation des combles puis, un an après, c'est le Groupe Polylogis, dans sa volonté d'harmoniser les marchés d'envergure, qui a lancé le marché d'isolation des planchers bas.

L'entreprise Enerlis est attributaire de ces deux marchés. Après un diagnostic sur site, Enerlis a proposé la technique la plus adaptée.

Dans le cadre de ces marchés, ce sont 15 355 m² de combles qui ont été isolés et 28 225m² de planchers bas actuellement en cours d'isolation.



Rencontre au Jardin Extraordinaire des Balcons de la Maine à Angers (49)

DES MOUTONS POUR ENTREtenir LES ESPACES VERTS ? LOGIOUEST RELEVLe LE DEFi

Installée au cœur d'un immense îlot de verdure, la résidence *Les Roches* à Nantes est l'une des plus grandes au sein du parc de LogiOuest. Sa topographie et l'imbrication du bâtiment au pied d'un rocher rendent son entretien particulièrement complexe pour le gardien présent à temps plein sur ce site. Il a donc sollicité l'entreprise d'éco-pâturage **Les Moutons de l'Ouest** pour remédier aux difficultés rencontrées pour tondre de vastes espaces peu carrossables.

Après une visite de site, Quentin Noire, cofondateur et gérant de cette entreprise d'éco-pâturage basée à Nantes, a donc proposé l'installation de deux moutons d'Ouessant pour entretenir une zone de 1700m².

Le mercredi 2 octobre 2019, ces deux moutons de la plus petite race du monde se sont installés avec la bienveillance des locataires venus les accueillir. Enfants et parents ont pu les observer et apprendre les règles à respecter pour une bonne cohabitation avec ces voisins d'un nouveau genre : ne pas les nourrir, ne pas jeter de déchets dans leur enclos,...

Baptisés Bobby et Olaf par les enfants de la résidence, ils font désormais partie intégrante de la vie de cette résidence.



TÉMOIGNAGE de **Quentin Noire**, Cofondateur et gérant de **Les Moutons de l'Ouest**:

*"Le projet d'éco-pâturage avec la Résidence Les Roches nous tient particulièrement à cœur! Lors de nos visites de suivi des moutons, nous échangeons avec certains résidents et les retours sont très positifs : amélioration du cadre de vie (« les moutons sont juste sous nos fenêtres ! »), création d'échanges spontanés entre résidents de différentes générations, sensibilisation à la nature, ... Nous avons aussi remarqué une vraie bienveillance des résidents envers les animaux qui surveillent de près leur bien-être. Bref, un beau projet pour **Les Moutons de l'Ouest**, à la fois social et environnemental."*

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

2017

2018

2019

▲ 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	5,43 %	7,15 %	7,76 %
B 51-90 kWh/m²/an	20,03 %	19,70 %	19,27 %
C 91-150 kWh/m²/an	33,72 %	34,29 %	29,80 %
D 151-230 kWh/m²/a	28,39 %	26,09 %	31,99 %
E 231-330 kWh/m²/an	9,80 %	9,08 %	9,26 %
F 331-450 kWh/m²/an	2,60 %	2,56 %	1,92 %
G bâti énergivore	0,02 %	0,02 %	0 %
Données non disponibles	NA	1,11 %	0 %

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

Source : diagnostics de performance énergétique

< 6 kg CO ₂ /m²/an	3,28 %	3,24 %	3,55 %
6-10 kg CO ₂ /m²/an	8,23 %	10,85 %	11,82 %
11-20 kg CO ₂ /m²/an	23,23 %	22,49 %	22,79 %
21-35 kg CO ₂ /m²/an	36,96 %	36,68 %	34,47 %
36-55 kg CO ₂ /m²/an	24,25 %	21,65 %	25,42 %
56-80 kg CO ₂ /m²/an	3,99 %	3,93 %	1,92 %
> 80 kg CO ₂ /m²/an	0,06 %	0,04 %	0,02 %
Données non disponibles	NA	1,11 %	0 %

Logements récents (< 5 ans)

Source : diagnostics de performance énergétique

Performance énergétique (en kWh/m²/an)	Moyenne	88	82	54
	Médiane	63	54	47
Emissions de gaz à effet de serre (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	10	9	11
	Médiane	11	9	11

Patrimoine locatif total

Source : diagnostics de performance énergétique

Performance énergétique (en kWh/m²/an)	Moyenne	184	180	144
	Médiane	162	161	144
Emissions de gaz à effet de serre (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	25	24	27
	Médiane	21	21	28

ENV 1.2

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

Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	5,86 %	7,00 %	6,94 %
Logements reliés à un chauffage urbain	12,28 %	13,03 %	12,93 %
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	1,16 m³/m²/an	1,09 m³/m²/an	1,1 m³/m²/an
Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	64,4 %	63,4 %	66,8 %

ENV 1.4

Logements équipés de dispositifs hydro-économiques²

Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques ²	37,40 %	100 %*	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

▲ 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	0 %	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 CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.)	49,3	32,7	38,2
Nombre de véhicules de service	17	17	22
Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO ₂ /Km)	114,7	116,7	108,8
Nombre de véhicules de fonction	6	7	9
Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO ₂ /Km)	102,4	98,1	97,4

ENV 2.4

Sites fonctionnels

Consommation énergétique moyenne (en kWh/m ² /an)	-	-	170
Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO ₂ /m ² /an)	-	-	23
Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels	-	-	Sites classés E, F et G en priorité.

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

ENV A / SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

Le Jardin Extraordinaire a pris racine sur la Résidence Les Balcons de la Maine à Angers, Quartier Roseraie depuis février 2019, après des travaux de réaménagement des espaces extérieurs.

Pour favoriser la mobilisation habitante, LogiOuest a choisi d'être accompagné par la coopérative angevine SICLE (acronyme de Société d'Intérêt Commun pour L'Environnement) spécialisée dans la conception et l'animation d'espaces verts respectueux de leur environnement et dont l'équipe se déplace exclusivement à vélo.

Plus d'une dizaine d'ateliers théoriques et pratiques se sont succédé tout au long de l'année 2019 pour constituer un groupe d'habitants jardiniers et faire vivre les espaces dédiés. Semis, plantation, désherbage, binage et créativité étaient les maîtres mots de cette première année au Jardin Extraordinaire.

Une Fête du Jardin, le 27 septembre 2019, a permis de faire connaître la démarche auprès des habitants, acteurs du quartier et du végétal de la Ville d'Angers. Une deuxième saison au jardin est prévue pour 2020.

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

Salariés :

Depuis 2019, afin de limiter les déchets, lors d'événements tels que des formations ou des groupes de travail, LogiOuest propose dorénavant à ses collaborateurs des plateaux repas pensés pour une pause déjeuner plus durable ! Plats frais faits maison, plateau réutilisable et recyclable, couverts en inox, le

tout livré chaud sans utilisation de micro-ondes.

Parallèlement et afin de prolonger la démarche, les bouteilles d'eau en plastique ont été supprimées et sont désormais remplacées par des bouteilles en verre.

Fournisseurs :

Le projet urbain d'envergure sur le site de la Haute Gagnerie à Trignac prévoit la démolition des tours existantes pour recréer un îlot d'habitation répondant mieux aux besoins de la population.

Cette déconstruction génère inévitablement des déchets.

L'entreprise Charier retenue dans le cadre de la conception-réalisation pour la partie déconstruction et désamiantage, s'engage dans une démarche de tri et de gestion raisonnée des déchets.

D'abord le tri sélectif, les déchets de la déconstruction sont triés par les opérateurs de la société de démolition, de manière sélective, afin de dissocier les déchets bois, plastiques, verres, métaux...

Les déchets verts sont également acheminés vers un centre de recyclage des végétaux.

Puis le concassage sur un site dédié géographiquement proche du chantier (30 min) pour limiter les nuisances sonores, stocker le concassage en vue d'un réemploi de ces déchets.

De plus, la mise en forme des plateformes se fera par un remblaiement constitué de matériaux recyclés issus de leur plateforme de recyclage et par un nivellement des terres du site. Cette solution permet de limiter les transports et de limiter l'utilisation des ressources naturelles.

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

Après deux années de transition environnementale menée par notre régie des espaces verts sur Angers, voici un premier bilan suite à la suppression de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Le désherbage manuel étant très chronophage, deux actions d'amélioration ont été mises en oeuvre pour l'optimiser :

- achat et mise à disposition du personnel de terrain de roto-fils à batterie peu bruyants et des outils adaptés au désherbage mécanique,
- suppression de petits massifs et reprise de ces espaces en espaces pelouse.

Afin de préserver la biodiversité sur nos espaces verts plus grands, une taille progressive a été mise en place. Les massifs proches des bâtiments sont taillés deux fois par an, à l'automne puis au printemps après les floraisons. Un regarnissage en copeaux est programmé environ tous les 5 ans. Les interventions sur les seconds massifs sont annualisées et quelques fleurs sauvages y font leur apparition. Les fonds de parcelles et grosses haies ne sont rabattus que tous les deux ou trois ans afin de laisser la nature reprendre un peu ses droits et la biodiversité s'y développer. On observe l'apparition de petits insectes et papillons qui provoquent aussi le retour des petits oiseaux communs.

Le bilan est très positif. Il faut maintenant accepter la présence des herbes folles et des fleurs sauvages qui font aussi partie de notre quotidien et donnent de la couleur aux espaces extérieurs.



Atelier au Jardin Extraordinaire de la résidence Les Balcons de la Maine à Angers, le 10 septembre 2019.

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

UNE NOUVELLE METHODE POUR LE PLAN D'INVESTISSEMENT TRAVAUX

Parce que la réponse aux besoins des populations et des collectivités locales passe également par la rénovation et l'adaptation du bâti existant, LogiOuest lance son nouveau plan d'investissement travaux.

Lancé en 2018, l'audit complet du parc immobilier s'est achevé en début 2019. Ce grand chantier transversal qui a mobilisé l'ensemble des équipes a été l'occasion pour LogiOuest de redéfinir sa politique d'investissement et de gros entretien de son patrimoine immobilier.

Cette nouvelle méthodologie permet d'assurer un entretien plus homogène sur l'ensemble des résidences en intervenant sur un plus grand nombre de sites au lieu de concentrer le budget disponible sur quelques immeubles.

Ce travail de programmation a été réalisé pendant une période de contrôle de LogiOuest par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Sociale (ANCOLS). Cette opportunité a permis de prendre en compte immédiatement les conseils et observations des auditeurs, notamment sur la méthode utilisée.

Les travaux sur l'ensemble du parc immobilier sont aujourd'hui programmés sur 5 ans. Chaque résidence ou ensemble pavillonnaire a fait l'objet d'un diagnostic des besoins avec les équipes concernées (Gardien, Responsable de secteur, Responsable d'agence).

Si le volet Thermique est un axe majeur, la sécurité des biens et des personnes (sécurité électrique dans les logements, ...) et la qualité de service des parties communes (accessibilité PMR, interphones, éclairage led à détection de mouvement) font également partie des enjeux de ce plan pluriannuel de travaux.

L'axe énergétique a impulsé un travail approfondi sur les logements classés E, F et G sur lesquels un audit énergétique a été réalisé.

Cet audit a permis de définir des scénarios de bouquets de travaux permettant d'améliorer leur performance énergétique et de faire progresser l'étiquette du DPE.

Les bénéfices sont donc nombreux pour les résidents avec un impact direct sur le confort des habitations et des consommations énergétiques.

LA VENTE HLM ET LA LOI ELAN

Depuis le 23 novembre 2018, les dispositions relatives à la vente HLM ont totalement été revues.

En effet, suite à la promulgation de la loi Elan, la demande de vente de patrimoine a été modifiée. Auparavant, lorsqu'un bailleur social souhaitait vendre du patrimoine, il en faisait la demande auprès de la collectivité et du Préfet annuellement. Désormais, l'Etat a demandé aux bailleurs sociaux une visibilité sur six ans et donc de proposer pour le 31 décembre 2019, dans leur Convention d'Utilité Sociale (CUS), un plan de vente sur la même durée.

Nous avons donc rencontré, au cours de cette année, les différents élus afin

d'élaborer notre plan de vente sur six ans. La signature de notre CUS vaudra autorisation du plan de vente.

En sus de la CUS, de nouvelles conditions sont venues encadrer la vente de logements occupés et vacants. À présent, si un locataire souhaite se porter acquéreur de son logement, il doit obligatoirement l'occuper depuis au moins deux ans.

Les prix de vente ne sont plus soumis aux Domaines, ils sont fixés directement par le bailleur social.

En ce qui concerne les logements vacants, le décret du 15 novembre 2019 fixe également les modalités de classement des offres d'achat.

Si les offres d'achat sont égales ou supérieures au prix de vente, le logement est donc proposé à la vente à l'acheteur au rang le plus élevé dans l'ordre de priorité suivant :

- toute personne physique remplissant les conditions de ressources à l'accession à la propriété parmi lesquelles sont prioritaires les locataires de logements de bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que leurs Gardiens d'immeuble ;
- puis, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
- enfin, toute autre personne physique (sans plafonds de ressources).

Les mesures de publicité applicables lors de la vente d'un logement vacant sont restées sensiblement les mêmes. La grande différence reste que les offres d'achat émises par les clients doivent être classées selon l'ordre des priorités énumérées ci-dessus.

LE GROUPE POLYLOGIS SE DOTE D'UN NOUVEL OUTIL POUR GÉRER LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET AINSI MIEUX CARTOGRAPHIER SON PATRIMOINE

L'année 2020 verra le déploiement de la plateforme de gestion des diagnostics immobiliers. Cette application permettra de gérer de façon autonome les données de l'ensemble des diagnostics immobiliers sur le patrimoine du Groupe Polylogis.

L'amiante, le plomb, les diagnostics de performance énergétique, l'état des risques et pollutions ou encore les diagnostics des installations d'électricité et de gaz seront gérés par l'application.

Grace à de nombreuses interfaces avec nos applications métiers, Diaginfo va permettre de stocker de façon ordonnée l'ensemble des diagnostics et leurs données de façon semi-automatisée. L'agrégation des données au fil des commandes liées notamment à la relocation des logements va rapidement permettre d'obtenir une cartographie du patrimoine.

Cette base constituera une aide à la décision précieuse, notamment dans le cadre de la maintenance immobilière.

Les utilisateurs de Diaginfo sont nombreux puisque les diagnostics concernent aussi bien les activités de gestion locative que de maîtrise d'ouvrage ou encore d'accession à la propriété.

Trois sessions de formation se sont déroulées par groupe de 5 à 6 personnes durant le mois de novembre 2019 afin de se familiariser à ce nouvel outil.

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		2017	2018	2019
ECO 1.1 Autofinancement net rapporté aux loyers quittancés		9,2 % des loyers	11,4 % des loyers	10,7 % des loyers
ECO 1.2 Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement (y compris remplacement composants et GE)		1 258 €/log.	928 €/log.	1 000 €/log
ECO 1.3 Effort annuel moyen en investissement dans le parc		2013-2017	2014-2018	2015-2019
	Investissement annuel moyen	16 083 332 €	13 096 645 €	13 166 591 €
	Par logement acquis ou produit	128 224 €/log.	129 390 €/log.	118 073 €/log.
ECO 1.4 Équilibre financier moyen des opérations	Croissance du parc	2017	2018	2019
	Fonds propres	10,28 %	9,92 %*	12,17 %
	Emprunts	87,67 %	82,67 %	78,85 %
	Subventions	2,05 %	7,41 %	8,98 %
	Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	12 784,11 €/log.	11 508,80 €/log.	11 959,38 €/log.
	Amélioration du parc			
	Fonds propres	1,23 %	4,45 %	100 % **
	Emprunts	89,28 %	91,54 %	0 %
	Subventions	9,49 %	4,01 %	0 %
ECO 1.5 Taux de vacance au 31 décembre (en % du parc), dont :	TOTAL	4,86 %	4,29 %	4,59 %
	Moins de 3 mois en exploitation	1,15 %	0,92 %	1,02 %
	Plus de 3 mois en exploitation	1,04 %	0,99 %	0,90 %
	Taux de vacance technique ¹	2,66 %	2,38 %	2,67 %
	dont taux de logements neutralisés définitivement	1,77 %	1,77 %	1,75 %

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

** En 2019, seul du remplacement de composants livré, financé uniquement avec des 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

2017

2018

2019

▲ 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	3 972 k€	3 813 k€	3 706 k€
Fournisseurs et prestataires	33 789 k€	17 011 k€	15 498 k€
Administrations fiscales	3 328 k€	3 339 k€	3 383 k€
Banques	2 324 k€	2 324 k€	2 331 k€
Actionnaires	75 k€	75 k€	135 k€
État (Cotisations à des fins redistributives)	559 k€	353 k€	1 504 k€

ECO 2.2

Heures d'insertion générées par l'activité économique

9 063 heures

9 618 heures

9 699 heures

ECO 2.3

Nombre et typologie des partenaires économiques

Nombre de fournisseurs et prestataires	601	611	518
Part d'entreprises locales*	78,54 %	78,56 %	72,20 %
* entreprises dont l'adresse de facturation est située : Région Pays de la Loire			

ECO 2.4

Délai de paiement moyen des fournisseurs

31 jours

30 jours

30 jours

ECO A / POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES

La filière achat du Groupe Polylogis permet de mutualiser les achats des filiales et d'uniformiser les pratiques. Une attention particulière est portée au respect environnemental dans la passation des marchés. Une analyse des pratiques des fournisseurs en la matière est effectuée dans la majorité des marchés. Certains d'entre eux sont également organisés de façon à ce que les petites et moyennes entreprises locales puissent répondre à la consultation, ce qui permet notamment de limiter les distances des déplacements.

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

LE GROUPE POLYLOGIS LANCE SON SITE INTRANET

L'intranet du Groupe Polylogis est accessible à l'ensemble des salariés du Groupe depuis le 21 octobre 2019.

Ce projet, piloté par Sophie Paulin-Roy, Chef du service communication, s'inscrivait dans le cadre de VISION

2022 et poursuivait de multiples objectifs :

- mieux communiquer (actualités du Groupe et des sociétés, offres d'emploi avec possibilité de postuler en ligne),
- créer du lien entre les salariés (possibilité d'adresser un message de bienvenue aux nouveaux arrivants ou de félicitation des promus),

- favoriser la vie des collaborateurs (accès direct aux applicatifs utiles),
- encourager les initiatives et favoriser l'émulation des collaborateurs.

Des évolutions sont d'ores et déjà programmées pour améliorer l'outil en continu.

LE LIEN POLYLOGIS-ARMÉE

Selon la revue annuelle 2019 du Haut comité d'évaluation de la condition militaire : *"L'indicateur de mesure du moral (I2M) dans les armées rend compte en 2018 des mêmes réalités qu'en 2017. L'insatisfaction continue à se concentrer sur les problématiques de logement, d'hébergement et de moyens disponibles pour les missions"*.

La question du logement est donc un point central dans la problématique de gestion des ressources humaines des armées.

LogiOuest s'engage pour améliorer les conditions de logement des personnels de défense et a déjà réalisé pour cela deux programmes de maisons individuelles sur Avrillé et Saumur (49) qui leur sont entièrement réservés.

D'autres programmes sont à venir, qu'il s'agisse des logements pour les gendarmes de Carquefou et d'Ancenis (44), ainsi qu'un potentiel nouveau programme de logements au bénéfice de l'armée de terre sur Avrillé.

FORMATION DES SALARIÉS: PRIORITÉ AUX NOUVEAUX ET AUX COLLABORATEURS PROMUS

L'objectif de LogiOuest est de rendre ses collaborateurs opérationnels et performants, satisfaits et engagés professionnellement. En 2019, LogiOuest a construit son plan de formation en respectant deux grandes priorités :

- **accompagner les nouveaux entrants** en leur proposant des formations métiers et/ou des formations autour des logiciels utilisés,
- **accompagner les collaborateurs ayant bénéficié d'une évolution de poste ou d'une promotion** pour monter en compétence tant d'un point de vue technique que managérial.

En parallèle, à l'échelle du Groupe Polylogis, la création de l'école de formation interne devrait amplifier cette démarche, en proposant notamment des formations sur les outils informatiques indispensables pour une bonne prise de poste et une intégration réussie.



Traditionnelle Journée du personnel, le 19 septembre 2019 à Beaucozé (49).

POURSUIVONS L'OPTIMISATION DE NOS PRATIQUES !

En 2018, LogiOuest a initié un travail d'optimisation des pratiques autour des circuits comptables et financiers de l'entreprise. Fort prometteuse et portée par le Directeur Général qui préside chaque comité de pilotage mensuel, cette démarche est désormais appliquée pour d'autres activités de LogiOuest. En 2019, c'est la thématique du recouvrement et de l'accompagnement social des locataires qui a fait l'objet d'une analyse sous cet angle.

Le concept

Cette méthodologie consiste à réfléchir collectivement sur des problématiques identifiées en amont et de parvenir à recenser et rassembler des solutions en un plan d'actions très concret dont les objectifs sont cadrés et délimités dans le temps.

Trois phases donc :

- **"Connaître"** : identifier et formaliser les processus et les façons de faire,
- **"Challenger"** : réfléchir collectivement à leur optimisation en intégrant les acteurs internes et externes,
- **"S'améliorer"** : augmenter la performance des activités de l'entreprise.

L'enjeu est fort car il s'agit ici de tendre vers l'efficience de l'organisation, des méthodes mais aussi des technologies au service des salariés.

Regard posé sur l'activité de recouvrement et d'accompagnement social

Lancée à l'automne 2018 dans le cadre de mouvements de personnel au sein du Service social et contentieux de LogiOuest, la démarche a commencé par une étude réalisée pour analyser les possibilités de répartition des activités et pour identifier les

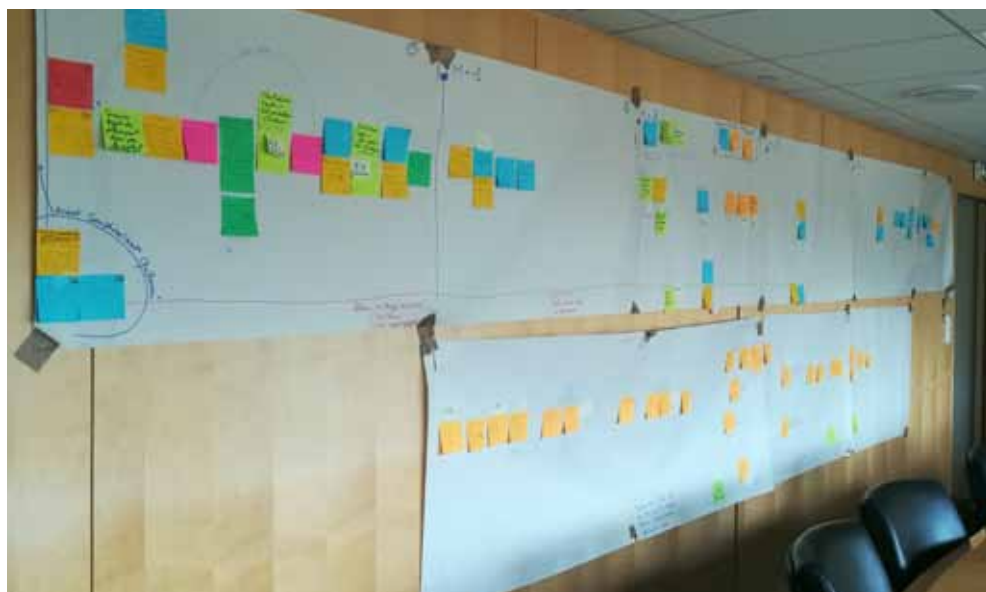
dysfonctionnements ou points de blocage rencontrés par les salariés.

Concrètement, cinq phases ont été nécessaires pour aboutir au plan d'actions d'amélioration :

- étude des besoins et recensement des problématiques lors d'entretiens individuels,
- proposition et arbitrage sur l'organisation et le fonctionnement,
- réflexion collective et participative en groupes de travail autour du processus du recouvrement de l'entreprise,
- au fil de l'eau, identification et recensement des difficultés rencontrées (documentaires, techniques, informatiques, organisationnelles, ...), construction du plan d'actions et nomination des pilotes membres de l'activité concernée,
- pilotage mensuel du plan d'actions.

Ce travail donne naissance en décembre 2019 à un plan d'actions composé de 18 lignes, chacune source d'amélioration concrète pour les collaborateurs impactés. Un projet de longue haleine, collectif et complexe qui a mobilisé chaque acteur et actrice du Service social et contentieux, principal critère de succès d'une telle méthodologie.

D'autres thématiques stratégiques pour l'entreprise sont aujourd'hui étudiées sous l'angle de la performance et de l'efficacité.



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

2017

2018

2019

▲ 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	97,97 %	95,76 %	96,73 %
CDD (Hors CDD de remplacement)	2,03 %	4,24 %	3,28 %
Interim	0 %	0 %	0 %
Contrats spécifiques			
Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	5,25 salariés	0,16 salarié	0 salarié
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	1 salarié	0,58 salarié	0 salarié
Stagiaires	25 stagiaires	14 stagiaires	13 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	39	45	36	41	38	42
Âge (% des salariés)						
< 25 ans	0 %	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %
25-55 ans	42 %	43 %	35 %	45 %	36 %	45 %
> 55 ans	5 %	8 %	10 %	6 %	10 %	6 %
Catégories (% des salariés)						
Ouvriers de maintenance / personnel de service	4 %	0 %	4 %	0 %	4 %	0 %
Personnel de proximité / Gardiens	14 %	11 %	16 %	12 %	30 %	10 %
Employés administratifs / Employés et Ouvriers	0 %	4 %	0 %	9 %	0 %	10 %
Agents de maîtrise	23 %	32 %	21 %	25 %	9 %	25 %
Cadres	4 %	6 %	4 %	8 %	4 %	8 %
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2 %	1 %	3 %	0 %	1 %	0 %

HR 1.3

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap

	2017	2018	2019
Travailleurs handicapés employés durant l'année	7 salariés	7 salariés	3 salariés
Équivalent en ETP	5,4	4,9	2,7
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	9,2 k€	5,5 k€	2,4 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	22 k€	NA	21,50 k€	NA	21,70 k€	NA
Personnel de proximité / Gardiens	21,50 k€	21,60 k€	20,90 k€	21,10 k€	22,24 k€	22,34 k€
Employés administratifs / Employés et Ouvriers	NA	21,60 k€	9,40 k€*	21 k€	NA	21,02 k€
Agents de maîtrise	31,30 k€	26,30 k€	26,50 k€	27,20 k€	27,36 k€	27,52 k€
Cadres	51,10 k€	44,80 k€	44,50 k€	40,60 k€	42,55 k€	42,90 k€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	#	#	#	#	#	#

* Employé homme = apprenti.

HR 1.5

Écart de rémunérations ¹

Rémunération médiane	24 k€	26 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)

15,78 %

15,85 %

15,88 %

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

2017

2018

2019

▲ 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	0	0	0	0	0	0
Personnel de proximité	13	112	14	140	23	280
Employés administratifs	8	123	7	81	7	182
Agents de maîtrise	31	606	20	228	22	497
Cadres	7	186	9	255	9	189
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2	49	2	28	1	21

HR 2.2

Accès à la formation
(salariés en CDI)

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années	79,49 %	91,11 %	72,22 %	90,24 %	78,95 %	88,10 %

HR 2.3

Recrutement et mobilité interne

Nombre de mobilités internes dans l'année	2	4	5
dont : Nombre de promotions internes dans l'année	2	3	4
Total de postes pourvus dans l'année (recrutements externes + mobilités internes)	7	9	10

HR3

Santé et bien-être des salarié(e)s

2017

2018

2019

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

HR 3.1

Taux d'absentéisme
(% des jours ouvrés)

Taux d'absentéisme global	7,34 %	7,54 %	5,66 %
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	3,07 %	4,13 %	4,19 %
Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	7 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 %

HR A / PRÉVENTION DU HARCÈLEMENT ET RISQUES PSYCHO-SOCIAUX ET PROMOTION DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Soucieux de la santé de ses collaborateurs, cette année LogiOuest a souhaité sensibiliser le personnel de proximité aux risques physiques que présente leur poste par le biais d'une formation "Gestes et Postures". L'objectif était de prendre conscience de l'importance des bons gestes et d'adopter les bonnes postures dans le travail au quotidien afin de :

- préserver son corps,
- prendre (ou reprendre) de bonnes habitudes,
- prévenir les accidents,
- atténuer la fatigue au travail.

Les 11 collaborateurs ayant suivi cette formation ont formulé de très bons retours sur cette formation (80% de satisfaction). Une nouvelle session devrait être organisée en 2020.

Raisons d'omission

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

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

LES ATELIERS D'URBANISME DU BOIS-DU-ROY

L'opération de renouvellement urbain du Bois-du-Roy, résidence d'Avrillé (49), revêt un enjeu particulièrement fort pour LogiOuest.

Celle-ci a débuté le 15 mars 2010 avec la signature de la concession d'aménagement du Bois-du-Roy. LogiOuest était propriétaire de 80% de la superficie de la zone, grâce au foncier servant d'assiettes à 8 immeubles à démolir totalisant 150 logements.

La réurbanisation du site s'est faite depuis par tranches successives : 62 logements locatifs conventionnés construits sur une première tranche, puis 60 logements supplémentaires, 7 commerces en pied d'immeubles et un centre commercial construits dans une seconde tranche. Enfin, 85 logements locatifs conventionnés ont été réalisés dans le cadre d'une troisième tranche de travaux.

À l'issue de cette phase, restait à LogiOuest un important foncier qui constituera la quatrième et dernière tranche de l'opération. La société s'est retrouvée avec les élus face à un double défi programmatique et urbain sur cette tranche. 207 logements locatifs conventionnés collectifs ayant déjà été reconstruits, il n'apparaissait pas opportun de continuer à densifier le quartier avec ce type de produit sauf à contrevenir aux objectifs de mixité sociale de l'opération. Par ailleurs, l'offre de surface commerciale déjà créée saturait la demande, et les promoteurs privés susceptibles de développer de l'habitat collectif privé ont montré peu d'appétence pour le site du fait de la fin du PINEL sur Avrillé. Enfin, le terrain de la tranche 4, en terme urbain, fait la transition entre de l'habitat collectif nouvellement créé d'un côté et un tissu pavillonnaire de l'autre. Cette pièce urbaine avait besoin d'être soignée pour faire la couture entre ces deux morceaux de ville.

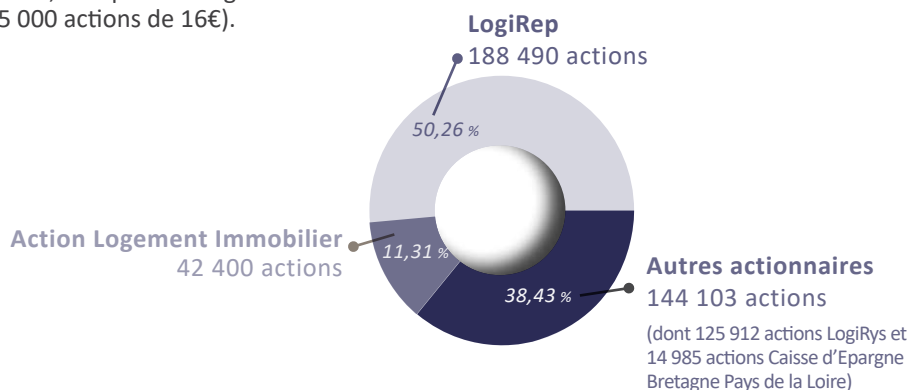
Pour avancer sur le sujet et co-construire la réponse avec les élus d'Avrillé, LogiOuest s'est fait accompagner par Monsieur De Crozé, associé du cabinet Rolland, qui a animé un atelier d'urbanisme associant LogiOuest et la ville. Cet atelier, qui s'est réuni à trois reprises, a permis de construire un projet répondant à l'ensemble des enjeux :

- une qualité urbaine assurée par un traitement qualitatif de l'espace public,
- du locatif social individuel pour répondre à une demande croissante sur Avrillé,
- des lots à bâtir, également très demandés, au contact de la zone pavillonnaire, avec une diversité de forme architecturale souhaitée, la cohérence d'ensemble étant assurée par le traitement de l'espace public.

La consultation est en cours pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce projet.

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2019, le capital de LogiOuest s'élève à 6 000 000 € (375 000 actions de 16€).





Rencontre du groupe Vision 2022 "Nouveaux produits et services", le 14 juin 2019 à Angers.

LOGIOUEST FÊTE SES 60 ANS

Le 18 juin 2019, la direction et le CSE ont co-organisé et co-financé les 60 ans de LogiOuest. Cette journée a commencé par la visite et un déjeuner à notre agence de Nantes. Nous sommes ensuite partis visiter les chantiers de l'Atlantique à St Nazaire. Nous avons profité de notre passage sur la côte pour visiter les chantiers de LogiOuest en cours sur la ville de Trignac. Nous avons également eu un exposé sur le projet emblématique de démolition des tours de Trignac et de leurs remplacements par 65 nouveaux logements.

Pour terminer cette journée riche et ensoleillée, nous sommes montés à bord des bateaux Nantais pour y diner et faire une croisière sur l'Erdre...

Une journée positive, conviviale et appréciée par l'ensemble du personnel.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présidence	Daniel BIARD
Représentant l'actionariat de référence (catégorie 1)	- LogiRep représenté par Karine JULIEN - 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)	- Dominique CLAUDIUS-PETIT - Franck GIROUARD - Christian GIUGANTI - LogiRys représenté par Bernard JARRY - Philippe JUSTEAU, Vice-Président - Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire représentée par Pascal LORHO - APASLOG représenté par Laurence LUCAS - Pierre MENGIN - Jean-François MICHEL
Direction Générale	Guillaume CORFDIR



LES TOURS DE TRIGNAC (44), UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ENVERGURE CO-CONSTRUIT AVEC LES ÉLUS

Les tours de la Haute Gagnerie, totalisant 81 logements répartis en deux ensembles de 10 étages, sont, depuis les années 70, un élément marquant du paysage urbain de Trignac. Situé au cœur de la ville, ce patrimoine ne correspondait plus aux besoins de la ville en termes architectural, environnemental et social. C'est pour cela qu'en accord avec les élus locaux, LogiOuest a souhaité s'engager dans un projet urbain d'envergure et emblématique de démolition et de construction d'un nouveau programme immobilier.

L'enjeu pour LogiOuest était d'engager une démarche permettant de co-construire le projet avec les élus de Trignac. Pour cela, des ateliers d'urbanisme ont été organisés en 2017 afin de permettre aux élus de la ville de définir les contours du futur projet. L'idée était de partir de ce qui fait l'urbanité d'un site (lieux de rencontre, formes urbaines, usage) pour qu'ensuite, l'architecte-urbaniste qui accompagnait la démarche (cabinet Cap Urbain), puisse le retranscrire sous forme de projet.



LogiOuest souhaitait, sur la base de ce premier travail, pouvoir proposer aux élus un choix parmi trois projets de coûts comparables, à un stade de conception avancé (niveau permis de construire) pour pouvoir confronter des visions différentes de la ville et proposer un réel choix aux élus. Pour cela, LogiOuest a choisi une procédure appelée « conception-réalisation » qui permet de confier à un seul groupement d'entreprises la conception et la réalisation d'un projet qu'il définit. L'intérêt est que, dans ce type de procédure, les différents groupements qui candidatent présentent un projet abouti à un jury, constitué pour l'occasion, auquel revient le choix du projet lauréat.

La première étape de cette procédure a été lancée en septembre 2018, où trois entreprises ont été retenues pour remettre une offre. Au printemps 2019, ces offres ont été analysées par le cabinet Cap Urbain et l'équipe de maîtrise d'ouvrage de LogiOuest. Sur la base d'un rapport d'analyse, le jury constitué de monsieur Le Maire de Trignac, de la Communauté d'Agglomération de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), de deux architectes et urbanistes-paysagistes et des représentants de LogiOuest s'est réuni le 11 septembre 2019 pour le choix final. Au cours de cette audition, les 3 équipes sélectionnées ont pu présenter leur projet et échanger avec le jury pour défendre leurs partis pris architecturaux et urbains. Le jury a délibéré à l'unanimité en faveur du projet d'Eiffage Construction Atlantique Vendée, conçu par le cabinet d'architectes ASA Gimbert qui a séduit grâce à son projet architectural, son insertion urbaine et sa programmation. Ce projet retenu propose la construction de 65 logements collectifs.

Dans la suite de cet appel d'offre, le projet était présenté aux riverains et recevait un bon accueil le 26 octobre 2019.

Pour l'occasion, une exposition photo avait également été organisée pour immortaliser ces deux tours et le point de vue exceptionnel qu'elles offraient sur les alentours.

C'était aussi l'occasion pour Monsieur Aufort, Maire de Trignac et Monsieur Corfdir, Directeur Général de LogiOuest, de présenter le nouveau projet, d'informer les habitants sur le déroulé du chantier et surtout de répondre à leurs questions.



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

2017

2018

2019

▲ 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

33,33 %

NA*

NA

Part de femmes dans le Directoire

NA

NA

NA

Part de femmes en Conseil d'Administration

27,78 %

27,78 %

27,80 %

* 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

2017

2018

2019

▲ 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

2017

2018

2019

Taux de satisfaction globale*

85 %

86 %

81 %

* 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

46

43

49

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

Depuis la parution, le 25 mai 2018, du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) qui encadre le traitement des données personnelles, le Groupe Polylogis s'est engagé dans une démarche de mise en conformité copilotée par le Délégué à la Protection des Données du Groupe et, localement dans chaque filiale, par des Coordinateurs Informatique et Libertés et des référents métiers. Ce projet structurant est un projet d'envergure pour le Groupe car il implique l'ensemble des collaborateurs administratifs, techniques, opérationnels. Les méthodes de travail évoluent, la sensibilisation et l'accompagnement du personnel restent des enjeux majeurs dans la conformité au RGPD et un système de veille et de contrôle sur la protection des données personnelles s'est développé.

GOV B / ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

VISION 2022 est le projet du Groupe Polylogis à horizon 2022. Il est organisé autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes subdivisés en 13 plans de progrès et 43 objectifs. À ces axes stratégiques se rajoutent les Ateliers de sens structurés autour de 6 thèmes et 14 objectifs. La mise en place d'un projet d'un tel niveau d'ambition pour le Groupe a nécessité la mise en place d'une gouvernance de projet forte et structurée pour la bonne mise en œuvre des objectifs dont le caractère "mesurable, quantifiable" se voulait être un pivot du projet, comme l'avait annoncé Daniel Biard lors de son discours de lancement du projet. Une chaîne de responsabilité a donc été mise en place.

Le Comité Exécutif impulse et dirige la mise en œuvre de la démarche. Les garants (un par axe stratégique et un pour l'atelier des sens) encadrent et accompagnent les pilotes. Ils rapportent au Comité Exécutif. Enfin, les pilotes assurent l'atteinte des objectifs, animent leurs groupes de travail et rapportent aux garants. Cette organisation a permis jusqu'à présent la mobilisation coordonnée de plus de 200 collaborateurs dans les différentes sociétés et groupes de travail de VISION 2022.

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

En 2019, la réalisation de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2025 a été l'occasion d'aller à la rencontre des collectivités locales sur lesquelles LogiOuest est implanté (EPCI et Départements).

L'objectif de ces rencontres dites "d'association" est d'échanger sur l'ensemble des enjeux patrimoniaux et de développement de LogiOuest sur les territoires, et d'informer sur les tendances de l'occupation sociale. Les six années de durée de la CUS seront l'occasion de nouvelles rencontres de ce type, qui favorisent une meilleure coopération entre LogiOuest et ses partenaires collectivités.

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

La réhabilitation des Balconnières sur Nantes-Erdre a débuté en septembre 2019. Madame Guiheneuf, Administratrice Indecosa-CGT représentante des locataires au Conseil d'Administration de LogiOuest, a participé activement à la concertation préalable à ce projet.

Locataire de cet ensemble immobilier, elle est un relais précieux entre les locataires et notre Chargé de travaux qui suit cette opération. Son écoute des doléances des locataires et sa remontée d'informations est une richesse pour améliorer le service rendu auprès des habitants.

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

L'employeur est tenu par la loi de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale de ses salariés.

Par délégation du CSE et pour remplir son rôle, la commission santé, sécurité et conditions de travail (CSSCT) a sondé les collaborateurs afin de connaître leurs besoins sur le poste de travail. Ce travail collaboratif et la remontée des informations aux membres du CSSCT ont permis d'équiper des salariés en souris ergonomiques (en lien avec leur médecin traitant), en repose-pieds et en fauteuils adaptés aux problèmes lombaires. Ce dialogue a permis de déceler d'autres demandes d'équipements (hors équipements de protection individuelle) comme des trousseaux de premiers secours dans les véhicules de service, de fonction et dans tous les services du siège social et des agences.

LogiOuest comptant une part importante de personnel de terrain parmi ses équipes, il est impératif de maintenir un dialogue permanent sur les attentes en termes d'équipements et de sécurité en lien avec les agences.

Résultat financier

Le bilan et le compte de résultat 2019 ont été établis selon les dispositions de l'instruction comptable.

Le résultat de l'exercice fait apparaître un bénéfice après IS de 3 967 K€ qui se décline de la manière suivante :

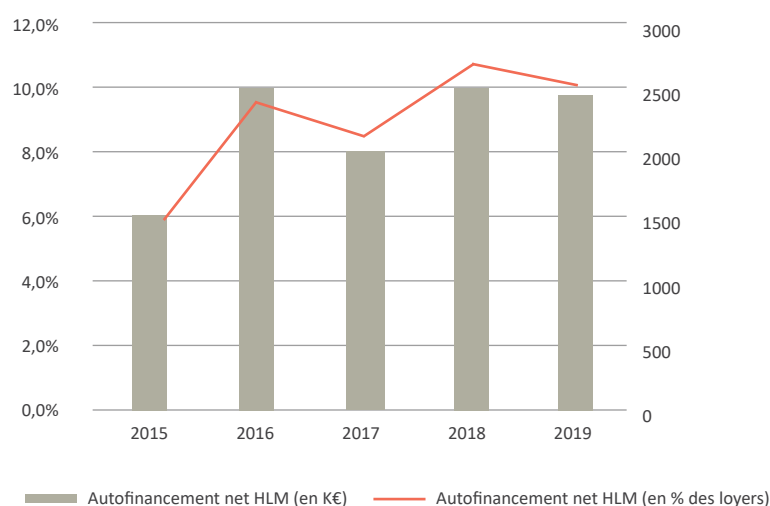
Résultat d'exploitation * : 1 516 K€

Résultat financier : 258 K€

Résultat exceptionnel : 2 193 K€

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

Evolution de l'autofinancement (source DIS)



Données principales (en K€)*

	2018	2019
Produits d'exploitation	22 986	23 548
Résultat net	4 158	3 967
Autofinancement net hlm (DIS)	2 455	2 338
Soit en % des loyers et produits financiers (DIS)	10,8 %	10,2 %
Annuité d'emprunt (DIS)	8 944	8 337
Soit en % des loyers (annuité / loyers)	41,6 %	38,0 %
Coût de fonctionnement par logement (dépense de fonctionnement / loyers) (en € par logement)	1 037	945
Taux de la vacance commerciale	1,9 %	1,9 %
Taux des impayés	9,5 %	9,0 %
Trésorerie	15 203	18 958

* Projeté selon méthode DIS

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

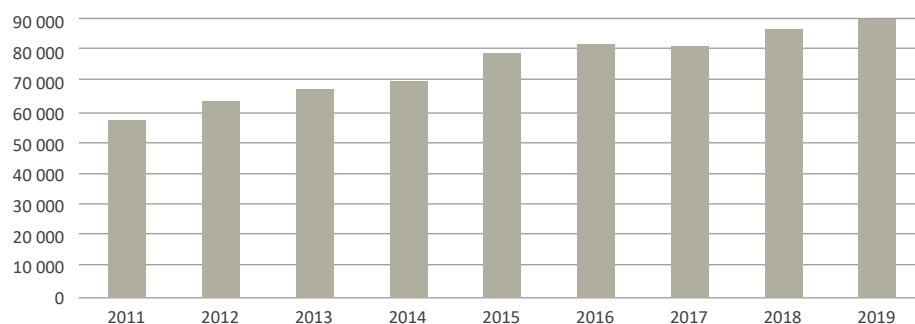
Bilan actif

	2018	2019		
	Net	Brut	Amort.	Net
Immobilisations	221 279	325 020	106 011	219 008
Immobilisations incorporelles	1 038	1 638	536	1 102
Immobilisations corporelles	209 336	311 684	105 476	206 209
Immobilisations financières	6 041	6 179	0	6 179
Immobilisations en cours	4 863	5 518	0	5 518
Actif circulant et disponibilités	22 431	29 495	3 780	25 715
Stocks et en cours	3 042	5 227	2 113	3 114
Créances d'exploitation	3 743	5 075	1 667	3 408
Créances diverses	443	235	0	235
Valeur mobilière de placement	169	169	0	169
Disponibilités	15 034	18 789	0	18 789
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif	243 710	354 515	109 791	244 723

Bilan passif

	2018	2019
Capitaux propres	86 021	89 329
Capital	6 000	6 000
Réserves	55 616	59 640
Report à nouveau (pro forma)	0	0
Résultat de l'exercice	4 159	3 967
Subvention d'investissement	20 246	19 722
Provisions réglementées	1 562	2 108
Provisions pour risques	65	30
Provisions pour charges	1 497	2 078
Dettes	156 127	153 286
Dettes financières	150 801	148 556
Dettes d'exploitation	5 301	4 685
Produits constatés d'avance	25	45
Total Passif	243 710	244 723

Évolution des capitaux propres (en k€)



BILAN ET RÉSULTATS FINANCIERS

Exercice 2019

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYSE BUDGÉTAIRE

	2018 Réal	2019 Réal	Variation	
			En K€	En %
Logements	19 680	20 063	383	1,9 %
Box et parkings	969	974	5	0,5 %
Foyers et PSLA	510	517	7	1,4 %
Autres loyers (Commerces-Bureaux ...)	271	274	3	1,1 %
Surloyer	93	116	23	24,7 %
Production immobilisée	187	356	169	90,4 %
Autres prestations de services	514	562	48	9,3 %
Autres produits de gestion courante	14	43	29	207,1 %
Subventions d'investissements virées aux résultats	667	635	-32	-4,8 %
Marges sur ventes (Stock)	81	8	-73	-90,1 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	22 986	23 548	562	2,4 %
Dotations aux amortissements	6 624	6 804	180	2,7 %
Intérêts sur opérations locatives	2 324	2 319	-5	-0,2 %
Achats non stockés	208	172	-36	-17,3 %
Entretien courant et REA	1 653	1 407	-246	-14,9 %
Gros entretien	965	1 742	777	80,5 %
Charges externes de gestion locative	191	195	4	2,1 %
Coûts de fonctionnement (Hors Masse salariale)	1 843	2 233	390	21,2 %
Masse salariale	3 225	3 060	-165	-5,1 %
Autres impôts et taxes	2 504	2 521	17	0,7 %
Charges récupérées	-4 462	-4 953	-491	11,0 %
Charges récupérables	4 789	4 978	189	3,9 %
Dotations nettes aux provisions gros entretien	507	490	-17	-3,4 %
Pertes sur charges récupérables	-24	120	144	-600 %
Dotations nettes aux pertes de charges	0	0	0	0,0 %
Pertes sur créances irrécouvrables	337	748	411	122,0 %
Dotations nettes aux provisions douteuses	-33	-450	-417	1263,6 %
Autres dotations nettes	0	435	435	100,0 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 651	21 821	1 170	5,7 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 335	1 727	-608	-26,0 %
Revenus des titres immobilisés	198	150	-48	-24,2 %
Autres produits financiers	90	108	18	20,0 %
Charges financières	0	0	0	0,0 %
RESULTAT FINANCIER	288	258	-30	-10,4 %
Plus ou moins value ventes aux occupants	2 018	1 934	-84	-4,2 %
VNC sorties de composants	-29	0	29	0,0 %
Résultat exceptionnel sur opérations de Gestion	272	-23	-295	-108,5 %
Autres exceptionnels	-46	-41	5	-10,9 %
Dotations nettes sur résultat exceptionnel	-484	323	807	-166,7 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 731	2 193	462	26,7 %
Part. des salariés aux fruits de l'expansion	-195	-211	-16	8,2 %
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0,0 %
RESULTAT NET	4 159	3 967	-192	-4,6 %
RESULTAT HORS VENTES HLM	2 141	2 033	-108	-5,0 %
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 455	2 338	-117	-4,8 %

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	Montant total des prélèvements
2016	2017	0,20 €	4,39 €	74 994,80 €	0,81 €
2017	2018	0,20 €	4,39 €	74 994,80 €	0,81 €
2018	2019	0,36 €	8,82 €	134 989,56 €	1,62 €

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 31/12/2019 majoré de 1,50 % (soit 2,25 %) sur la totalité du capital libéré.

Le résultat de l'exercice après IS au 31/12/2019 de 3 967 203,54 € serait affecté de la façon suivante :

Réserve légale	0,00 €
Réserves statutaires ou contractuelles	1 900 355,32 €
Réserve sur cessions immobilières	1 931 848,22 €
Dividende à payer	135 000 €
TOTAL	3 967 203,54 €

Les capitaux propres, à fin 2019, 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	38 795 581,56 €	40 695 936,88 €
Autres réserves	20 244 445,74 €	22 176 293,96 €
Résultat de l'exercice	3 967 203,54 €	0,00 €
Subvention	19 721 621,05 €	19 721 621,05 €
TOTAL	89 328 851,89 €	89 193 851,89 €
Dividendes à payer		135 000 €

Événement Post clôture

A la date d'établissement de ce rapport, les conséquences économiques liées au COVID 19 ne sont pas évaluables.

Néanmoins, la baisse du volume des ventes, la dégradation du recouvrement et la hausse de la vacance liée à l'impossibilité de faire entrer dans les lieux de nouveaux entrants auront un impact sur les comptes de la société dans les mois à venir.

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.

