

RAPPORT 2010



DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
ET ENVIRONNEMENTALE

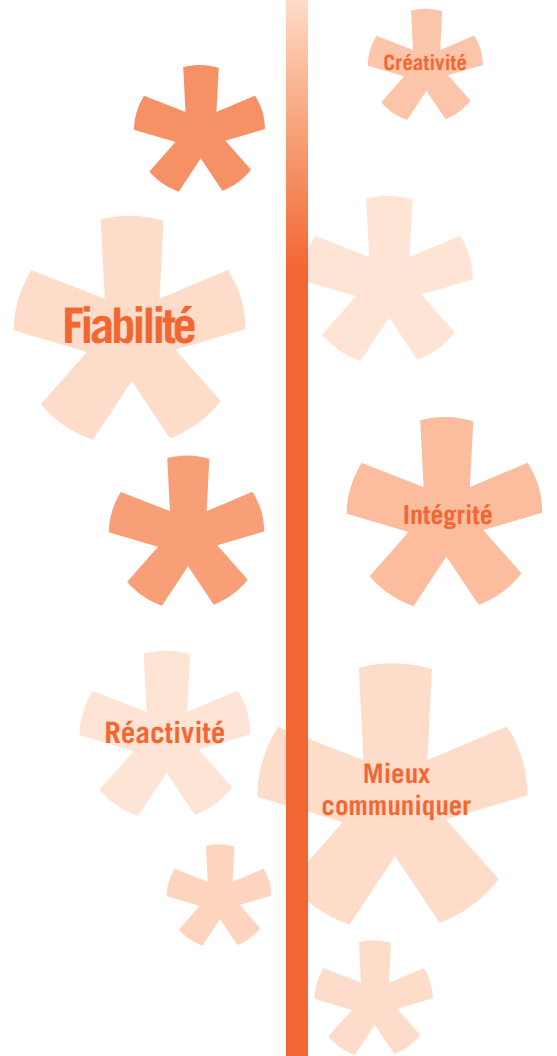




SOMMAIRE



La RSE dans le logement social	P.4
Carte d'identité	P.5
Les temps forts 2010	P.6
Les objectifs RSE de Trois Moulins Habitat	P.7
Promouvoir l'équilibre social des territoires	P.8
Préserver l'environnement	P.12
Assumer la responsabilité économique	P.17
Dynamiser la gouvernance et la vie institutionnelle	P.20
Développer les ressources humaines	P.23
Glossaire	P.31





ÉDITORIAL

Responsabilité Sociétale et Environnementale : Polylogis à l'initiative

Vous avez en main le deuxième rapport RSE de Trois Moulins Habitat.

Notre précédent rapport relevait en 2009 l'émergence de signaux reflétant le déclin manifeste de la santé environnementale de notre planète : dérèglement climatique, diminution et hausse du coût des ressources naturelles etc...

Il engageait le Groupe à l'initiative.

Celle-ci a pris la forme d'un plan d'action se déployant en direction des collectivités territoriales, des habitants et de nos collaborateurs :

- avec les collectivités locales, la gestion de proximité et l'accompagnement social constituent la clé de la réussite,
- aux habitants, nous devons garantir le meilleur coût de l'énergie, la stricte maîtrise des charges récupérables et la parfaite exécution des plans d'entretien de nos immeubles,
- notre gouvernance doit associer performance économique, performance sociale, esprit de responsabilité et goût du métier.

Par la conclusion de Conventions d'Utilité Sociale avec 5 collectivités territoriales, Trois Moulins Habitat s'enracine plus encore dans le développement des territoires et l'économie locale.

La sortie de terre de nos bâtiments BBC montre que le groupe Polylogis capitalise ses avancées au bénéfice de ses locataires. L'actionnariat salarié à travers l'association APASLOG participe aux instances dirigeantes du groupe dont il enrichit les orientations.

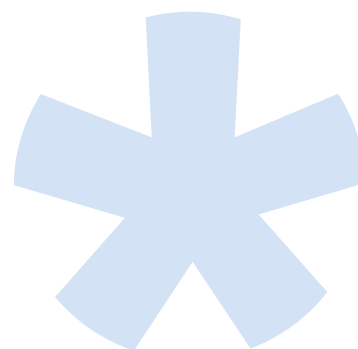
Enfin l'année 2010 enregistre une augmentation de l'effectif salarié de 4.3%, nous sommes désormais plus de mille, tandis que la part de la masse salariale consacrée à la formation atteint près de 3.3%, bien au delà de l'obligation légale.

Ce deuxième rapport montre avec éclat que nous sommes bien engagés sur le chemin du développement durable, continuant à avancer résolument.

Je vous en souhaite bonne lecture.



*par Daniel Biard
Président du Conseil d'Administration
de Trois Moulins Habitat
Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis*





LA RSE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Une collaboration européenne

EURHONET, the European Housing Network, est un réseau de plus de 25 sociétés de logement en France, Suède, Allemagne, Italie et Royaume-Uni. Elles ont en commun un même métier : le logement social ou public. Soumises à différentes législations, ces entreprises répondent toutes à un même objectif : elles œuvrent pour une société plus équilibrée où l'impact de leur activité sur leur environnement est maîtrisé grâce à des actions responsables.

la 1^{re} démarche européenne de RSE

Les entreprises membres d'EURHONET sont engagées dans la réalisation d'un modèle commun pour rendre compte de leur activité selon des critères de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE).

Ce concept peut être interprété de différentes façons. Pour EURHONET, il s'agit d'intégrer de façon volontaire les dimensions sociale, économique et environnementale dans l'activité des organismes, à travers une coopération avec les parties prenantes. Par cette démarche, nous entendons assurer pleinement et durablement notre responsabilité globale, tout en développant une attitude éthique envers les collaborateurs.

Ces temps de crise économique et sociale justifient davantage cet engagement volontaire au service d'un Habitat Responsable. Les entreprises associées à la démarche EURHO-GR® sont tout particulièrement conscientes de leur utilité, et, plus largement, de leur responsabilité économique, sociale et environnementale vis-à-vis des territoires sur lesquels elles exercent leurs activités dans le cadre d'une mission d'intérêt général.

Loin de toute démarche réglementaire contrainte, éditer un rapport EURHO-GR® ce n'est pas seulement rendre des comptes chaque année en toute transparence sur une performance globale passée. C'est aussi inscrire durablement son entreprise dans une stratégie définie et responsable. C'est l'engager sur des axes de progrès clairement identifiés avec des objectifs qualifiés et quantifiés dont les résultats futurs seront à leur tour communiqués.

*European HOusing - Global Reporting

EURHO-GR®, LE RÉFÉRENTIEL RSE DU LOGEMENT SOCIAL

Le référentiel EURHO-GR® présente une base commune de comparaison des pratiques et des performances, tout en traduisant et respectant la diversité des contextes locaux et nationaux. Le travail d'adaptation réalisé par les différents partenaires d'EURHONET a permis de mettre en commun 70% des indicateurs du référentiel pour les quatre pays utilisateurs (30% sont spécifiques aux contextes nationaux). L'ensemble des indicateurs permet de répondre à une question fondamentale : que recouvre aujourd'hui la responsabilité envers la société d'un organisme de logement social ?

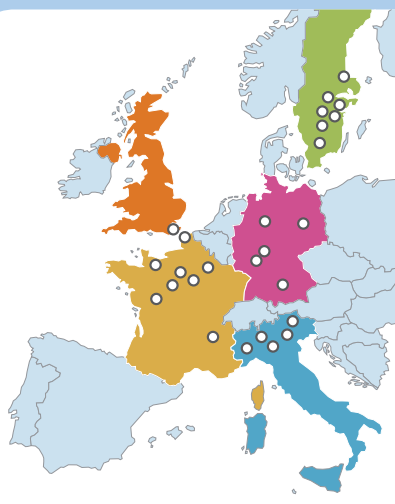
Le référentiel est organisé autour des 5 grands enjeux de notre secteur d'activité :

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

Le texte ci-dessus a été rédigé par Mikael Carlsson, responsable communication à Stångåstaden (Suède), pour le groupe RSE d'EURHONET.

Le référentiel d'indicateurs EURHO-GR®, permet de mesurer la performance des organismes de logement social.



**ESH adhérentes au projet :****France**

SDH
FSM
Habitat 62/59 Picardie
Le Foyer Rémois
Le Toit Angevin
LogiPays
DELPHIS

Italie

ALER Brescia
ALER Milano
ATC Torino
IACP
IPES Bolzano
ITEA Trento

Allemagne

Bauverein AG
DOGEWO 21
GBG Mannheim
GWG München
LWB

Suède

Familjebostäder
Gavlegårdarna
Mimer
Hyrebostäder
Stångåstaden
VatterHem
ÖrebroBostäder

Royaume-Uni

Canterbury City Council

26

sociétés réparties dans
5 pays d'Europe
adhérentes à Eurhonet

Carte d'identité

Trois Moulins Habitat gère un patrimoine locatif de près de 15 600 logements et locaux assimilés, situé pour l'essentiel en Seine et Marne (14 800 logements) mais également, depuis plus de 20 ans dans les Pyrénées Orientales, avec près de 800 logements à Perpignan et Cabestany. Véritable acteur local, Trois Moulins Habitat est présent dans 109 communes et 29 EPCI par l'intermédiaire de 3 agences, 7 antennes de gestion et 173 collaborateurs de terrain.

Trois Moulins Habitat : un acteur polyvalent du logement social

Avec Trois Moulins Habitat et les autres filiales spécialisées du groupe, Polylogis propose des solutions pour le logement à un éventail élargi de publics : logements traditionnels aidés et d'insertion, accession, accession sociale, logements pour étudiants et jeunes travailleurs, logements et foyers pour personnes âgées ou handicapées, accueil de publics spécifiques, locaux commerciaux.

Depuis 2003, Trois Moulins Habitat propose également, avec la vente de logements aux occupants, une nouvelle forme de parcours résidentiel sécurisé répondant à l'une des principales préoccupations actuelles de nos concitoyens.

* NOTRE OFFRE

- 15 600 logements
- 86 % de logements collectifs
- 14 % de logements individuels
- 1,4 % de logements adaptés au handicap ou mobilité réduite
- 27 ans d'âge moyen du patrimoine
- 376 logements en vente aux occupants (2.4 % de la totalité du patrimoine)

Implantation de Trois Moulins Habitat en Seine et Marne



Implantation de Trois Moulins Habitat dans les Pyrénées Orientales





LES TEMPS FORTS 2010



Janvier



Signature de la convention ANRU avec la ville de Provins pour une opération de réhabilitation et de résidentialisation du quartier Champbenoist.



Signature avec l'Etat d'un accord cadre relatif aux engagements d'utilité sociale applicables aux six prochaines années.

Mars



ST THIBAUT DES VIGNES - Clos de l'Erable. Travaux de résidentialisation, amélioration des parties communes et requalification des espaces extérieurs des 103 logements réceptionnés.

Février

Retour sur les événements qui ont marqué l'année !

Juin



MONTEREAU - Résidence de la Liberté. Inauguration d'un programme de 53 logements collectifs et 5 maisons individuelles.

Juillet



VILLEPARISIS - Rue de Ruzé. Inauguration d'un programme mixte de 80 logements locatifs et d'accession sociale à la propriété en partenariat avec LogiH, société filiale du groupe Polylogis.



Publication du livret des gestes verts « Vivre ensemble » destiné aux locataires.

Novembre



PERPIGNAN - Rue de la Briqueterie. Démarrage de notre premier chantier de 40 logements dans les Pyrénées Orientales.

Décembre



Les objectifs RSE de TMH

Promouvoir l'équilibre des territoires

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

Nos engagements

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

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

Développer les ressources humaines

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

Préserver l'environnement

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

Assumer sa responsabilité économique

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

Nos engagements

Après 73 actes régularisés en 2010, notre objectif est d'atteindre 100 ventes annuelles à partir de 2013.

Animer et améliorer la gouvernance

- › Atteindre les objectifs pris auprès de l'Etat par le biais de la Convention d'Utilité Sociale.
- › Etre à l'écoute des collectivités pour contribuer efficacement aux projets de territoires.
- › Développer une relation constructive avec les associations de locataires.
- › Définir les orientations stratégiques de manière concertée.



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES



Apporter une réponse quantitative

Les enjeux

L'Ile-de-France connaît une crise du logement sans précédent liée à l'insuffisance de l'offre locative.

En Seine et Marne, ce manque est particulièrement marqué sur la frange ouest du département.

Parallèlement, le schéma directeur de la région Ile-de-France identifie ce secteur comme une zone de développement économique et d'emploi.

Ce développement attendu, devrait dans le futur accroître le besoin en logements sociaux dans cette partie du département déjà déficitaire.

Répondre à cette demande en zones tendues représente donc un enjeu majeur et prioritaire pour Trois Moulins Habitat.

Premier bailleur social dans la Seine et Marne, Trois Moulins Habitat compte également exercer son rôle territorial en développant ponctuellement son offre de logements dans les secteurs moins urbanisés.

En Languedoc Roussillon, la population devrait croître, selon l'INSEE, de plus de 32 % d'ici 2030. Le taux d'équipement en logements sociaux s'établit à 10,3% contre une moyenne nationale supérieure à 17 % entraînant un déficit de l'offre déjà important.

Enfin, le niveau de ressources de 80 % de la population est compatible avec les plafonds HLM et milite pour un développement de notre présence dans cette région.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS

	2008	2009	2010
Très social (PLAI)	11,38%	9,46%	16,99%
Social (PLUS, PLUS CD)	88,62%	82,65%	79,54%
Intermédiaire (PLS, PLI)	-	7,89%	3,47%

LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

	2008	2009	2010
Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,13%	0,23%	0,47%
Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	-	-	-



Notre stratégie

Notre engagement dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale comporte une forte croissance de notre construction neuve. Cette croissance s'articule autour de trois axes : la construction de logements sociaux basse consommation, la maîtrise du coût global de chaque opération et la maîtrise des charges pour les locataires.

Notre performance

En 2010, TMH a livré 259 logements, la production moyenne de logements était entre 2000 et 2009 de 150 unités par an. Sur la période 2011-2016 elle devrait atteindre plus de 1700 logements.

CHIFFRES CLÉ

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES ENTRANTS

	2008	2009	2010
Taux d'effort des ménages entrants	37,12%	39,62%	27,10%

RÉPARTITION DES NIVEAUX DES LOYERS DES NOUVEAUX LOGEMENTS

	2008 PRIX MOYEN	2009 PRIX MOYEN	2010 PRIX MOYEN
Très social (PLAI, PLA-TS...)	5,47€/m ²	6,02€/m ²	5,81€/m ²
Social (PLUS, PLA)	6,19€/m ²	7,07€/m ²	6,58€/m ²
Intermédiaire (PLS, PLI)	-	8,23€/m ²	9,25€/m ²



TÉMOIGNAGE

Alain Fache,
Architecte DPLG
Atelier 77

Travailler sur des logements sociaux a toujours été un axe de pensée pour l'Atelier 77. Et dans cette recherche d'une réelle volonté architecturale pour ce type de programme, Trois Moulins Habitat est un partenaire préférentiel. Nous avons eu la chance de développer de nombreux projets à travers une collaboration de près de trente ans. Cette relation a su s'adapter aux nouvelles contraintes dans ce secteur. Que ce soit du point de vue de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cadre du développement durable, avec des projets qui répondent aux dernières réglementations thermiques voir les dépassant par l'utilisation de matériaux toujours plus performants et ceci sans jamais négliger l'esthétique et le confort de nos logements. Pour nous Atelier 77, la conception architecturale de logements sociaux est au niveau du logement en accession de type résidentiel. La notion de mixité sociale est omniprésente dans les réalisations de Trois Moulins Habitat. Trois Moulins Habitat et Atelier 77 ont toujours voulu garantir un niveau d'exigence et de qualité qui fait du logement social un véritable moteur de développement de l'architecture moderne."

* BONNE PRATIQUE



En 2010, Trois Moulins Habitat a poursuivi ses journées de sensibilisation au handicap. Plus de 70 collaborateurs ont ainsi déjà été formés. L'objectif étant de prendre conscience des difficultés rencontrées par nos locataires au quotidien, quel que soit leur handicap.

Ces journées de formation sous forme de « jeux de rôles » in situ, seront poursuivies courant 2011.

Proposer des logements accessibles aux seniors

Les enjeux

Face à l'accroissement du nombre de personnes en perte d'autonomie (près de 18% de nos locataires ont plus de 65 ans), l'enjeu majeur pour Trois Moulins Habitat est de répondre de manière adaptée malgré la multiplication des situations.

Notre stratégie

Engagés depuis des années dans une démarche forte et volontaire en faveur du handicap, notre politique en la matière constitue un élément majeur de différenciation.

Nos actions sont guidées par trois axes :

- l'accessibilité des immeubles,
- l'adaptation des logements au handicap,
- l'échange de logement.

Cette stratégie est complétée par des offres spécifiques dédiées à l'accueil des personnes âgées ou handicapées (EPHA, EPHAD, FAM) proposées par LogiRys, filiale spécialisée du groupe Polylogis.

Notre performance

En 2010, Trois Moulins Habitat a poursuivi sa collaboration avec le Pact 77. Près de 70 % de notre patrimoine a été diagnostiqué révélant ainsi les possibilités d'adaptation aux différents handicaps. Pour cette année, Trois Moulins Habitat a ainsi réalisé l'adaptation de :

17 logements accessibles au handicapés « fauteuil »,
12 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,

55 logements adaptés aux demandes des seniors,
Pour permettre d'optimiser nos procédures en la matière, un marché à bons de commande est en cours de finalisation. Il permettra à terme de contrôler et diminuer les délais d'exécution des travaux. Nous poursuivons également le travail de partenariat avec les associations d'handicapés et les entreprises d'insertion afin de faire correspondre l'offre et la demande des logements adaptés.



TÉMOIGNAGE

Josiane Masson

Maire-adjointe
chargée de la politique de la ville
et de la cohésion sociale
et du logement à Nangis (77)

La collaboration avec Trois Moulins Habitat a permis de voir l'aboutissement de vrais projets sociaux au profit des familles en situation de handicap.

Je pense notamment à l'aménagement de la première famille. Après les travaux d'adaptation nécessaires dans le logement une

famille dont l'un des membres est touché par un handicap a pu aménager. Ce projet a été porté par différents partenaires et fut donc le premier du genre alors que d'autres initiatives étaient déjà à l'étude. Aujourd'hui, ce sont six logements qui sont attribués sur notre commune. Les locataires retenus ont vu leur vie transformée et d'autres personnes sont sur liste d'attente.

Nous nous félicitons de cet engagement de la société Trois Moulins Habitat envers les personnes handicapées dans une société qui n'offre pas toujours à ce public les moyens adaptés à sa situation. Cette collaboration avec Trois Moulins Habitat est remarquable et s'inscrit parfaitement dans la démarche de cohésion sociale souhaitée et mise en place à Nangis

Apporter une réponse adaptée à la demande de logements

Les enjeux

Les récentes dispositions légales relatives à la loi « DALO » ainsi qu'au traitement de l'hébergement d'urgence tendent à paupériser la clientèle de nos logements, déjà modeste. Notre principal enjeu est donc de préserver, pour ces populations, des évolutions maîtrisées du total de leur quittance.

Notre performance

Avec deux commissions d'attribution hebdomadaires en Seine et Marne et une mensuelle en Pyrénées Orientales, nous pérennisons un travail de collaboration et d'échange avec nos différents partenaires.

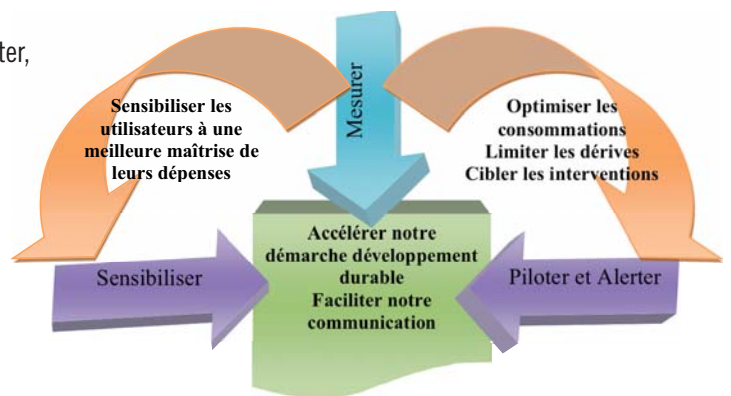
L'emploi d'une collaboratrice spécialisée dans l'optimisation des demandes de mutation de nos clients nous permet de mettre en adéquation les ressources des familles, les compositions familiales et les tailles des logements.

Notre engagement de maîtrise des dépenses et d'amélioration de la qualité des prestations, entrepris depuis plusieurs années, perdure et pourra, dorénavant, être mesuré grâce à la mise en place récente de notre observatoire des charges.

Dans ce cadre nous menons une réflexion axée sur le développement durable, la nécessité de diminuer les coûts et de maîtriser les ressources naturelles en eau et sur les actions à mener en matière d'exploitation de nos résidences.

Nos investigations ont permis d'établir une définition des actions à entreprendre :

- mesurer,
- piloter et alerter,
- sensibiliser.



* BONNE PRATIQUE



Trois Moulins Habitat teste sur 4 résidences, un nouveau procédé de relevé des compteurs. Cette expérimentation consiste, dans sa première phase, à installer des compteurs d'eau radio-relevés reliés à des passerelles pouvant communiquer par réseau GPRS (General Packet Radio Service) avec une base de données. L'ensemble des données reçues est analysé et renvoyé sous forme de statistiques ou de rapports d'activité vers une plateforme extranet. Ces systèmes étant ouverts de part leur capacité à réceptionner des informations venant d'autres compteurs, une seconde phase en cours est dédiée à la mesure de différents fluides (également en expérimentation sur les 4 résidences : températures chauffage et eau chaude, calories, comptage gaz, comptage d'électricité, solaire, etc.). La dernière phase consistera dans la diffusion d'informations générales et/ou individualisées afin de sensibiliser et rendre « Eco-responsable » l'ensemble de nos locataires.

DÉPENSES CONSACRÉES À L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EN 2010

	2008	2009	2010
Dépenses consacrées à l'accompagnement social (par logement)	12,77 €/LOG	13,47 €/LOG	4,90 €/LOG

MONTANT DES CHARGES RÉCUPÉRABLES PAR LOGEMENT EN 2010

	2008	2009	2010
Evolution du montant des charges récupérables	PRIX MOYEN 1,92€/m ²	PRIX MOYEN -0,38€/m ²	PRIX MOYEN -0,61€/m ²





PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT



Réduire les dépenses énergétiques

Les enjeux

La raréfaction des énergies fossiles présente une contrainte nouvelle et porteuse d'effets contraignants à long terme. Il faut devenir de moins en moins dépendant des énergies fossiles.

D'autre part, les transports et le bâtiment sont les deux secteurs qui contribuent fortement à l'émission de gaz à effet de serre.

Le secteur du bâtiment consomme près de 43% de l'énergie finale et contribue pour près d'un quart aux émissions de gaz à effet de serre.

De ces constats découlent trois conséquences pour les organismes de logement social :

- préserver l'environnement (réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations énergétiques des bâtiments),
- préserver la qualité des bâtiments (confort, sécurité, état sanitaire, accessibilité),
- accompagner la mutation des modes de vie des ménages touchés par la modification déjà engagée des allocations de ressources au niveau familial et ce faisant contribuer à la cohésion sociale.

Notre stratégie

Notre Plan d'Action Environnement comprend six objectifs principaux :

- atteindre les performances retenues par le Grenelle de l'Environnement et produire des bâtiments basse consommation,
- dépasser les seuils réglementaires, anticiper les évolutions en cours,
- développer des démarches reproductibles valorisant la qualité environnementale de l'ensemble du parc social,
- maîtriser le coût des charges locatives,
- contribuer à la formation des locataires aux enjeux environnementaux,
- promouvoir la recherche et le développement à travers la participation et le management de projets européens.

Notre stratégie de lutte contre le changement climatique s'attache à atteindre deux buts :

- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre de notre parc de logements :
 - par la mise en œuvre d'une enveloppe performante (isolation thermique par l'extérieur, changement du système de ventilation, remplacement des menuiseries extérieures),
 - par le remplacement et l'installation de systèmes de chauffage performants.
- L'intégration d'énergies renouvelables, progressive dans les réhabilitations et systématique (production minimum 30%) dans les programmes neufs.

99,5 %

Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets
en 2010





Notre performance

1- La construction neuve

La volonté de dépasser les seuils réglementaires a toujours fondé l'action de notre société. Nous avons anticipé la réglementation thermique 2012 en systématisant la construction de logements BBC (cep < 50 kWh/m²/an) depuis le 1er janvier 2011 (au lieu du 1er janvier 2013).

Aujourd'hui, l'intégralité de nos programmes neufs en phase conception comporte un minimum de 30% d'énergies renouvelables. Nous intégrons dans nos opérations les technologies suivantes :

- panneaux solaires thermiques,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompe à chaleur,
- chaudières bois.

A l'image des pratiques développées dans les pays d'Europe du Nord, nous nous sommes engagés dans la voie de la conception-réalisation.

2- Le patrimoine existant

Les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) réalisés sur l'ensemble du patrimoine existant au cours de l'année 2008 nous ont permis d'établir une première cartographie énergétique de notre parc immobilier. Ces résultats ont conduit à dresser la liste des ensembles immobiliers les plus énergivores et à mettre en place un ambitieux programme de rénovations énergétiques. D'ici 2020, notre objectif est de ramener en classe C (consommations énergétiques < 150 kWh/m²/an) les logements les moins bien classés.

L'engagement dans la démarche qualité Cerqual Patrimoine Habitat

Nous avons signé un protocole d'accord avec l'organisme Cerqual Patrimoine et à ce titre, les opérations de réhabilitation inscrites dans le périmètre de cette convention feront l'objet d'une certification Patrimoine Habitat.

BONNE PRATIQUE

Afin de contribuer à la préservation de l'environnement :

- * Trois Moulins Habitat n'utilise aucun produit désherbant. L'ensemble du personnel de terrain est équipé de binettes afin de procéder à un désherbage manuel respectueux de l'environnement.
- * Une gamme de produits d'entretien biologiques a été mise à disposition des collaborateurs pour l'entretien des ensembles immobiliers.

Les actions de recherche & développement en Europe

• La recherche de méthodes, de produits et de partenariats innovants

Afin de répondre au double objectif d'efficacité énergétique et de maîtrise des coûts de construction dans nos futurs programmes de construction et de réhabilitation, nous nous sommes engagés dans une recherche de partenaires industriels européens. Nous sommes aujourd'hui en contact avec des partenaires industriels autrichiens.

• Le projet SHELTER

Coordonné par Polylogis, ce projet de trois ans regroupe dix partenaires européens (six bailleurs sociaux, trois fédérations professionnelles et un centre de recherche universitaire).

A partir de l'analyse des réhabilitations déjà menées par ces bailleurs (quatre opérations par bailleur), il s'agit d'expérimenter sur chacun des patrimoines une approche dite d'« integrated design ». Cette démarche vise à réunir dès la phase amont du projet l'ensemble des acteurs concernés par l'opération (fournisseurs d'énergie, de matériaux, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ...). L'objectif consiste à améliorer la coordination des professionnels et à réaliser la réhabilitation énergétique des logements sociaux :

- dans un délai plus court,
- à des coûts optimisés,
- avec une performance renforcée des économies d'énergie.

Le projet se centre sur la phase d'étude préliminaire, avant réalisation des travaux, afin de renouveler les pratiques de maîtrise d'ouvrage des bailleurs.

Concrètement, cette approche se traduira notamment par :

- de nouveaux modes de contractualisation,
- la formation professionnelle,
- la constitution d'une « équipe projet » en amont de l'opération de réhabilitation.



RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES EN 2010

	2008	2009	2010
A bâti très performant	-	0%	0%
B 51-90 kWh/m ² /an	-	0%	0,50%
C 91-150 kWh/m ² /an	-	21,00%	15,60%
D 151-230 kWh/m ² /an	-	49,00%	47,60%
E 231-330 kWh/m ² /an	-	22,00%	28,50%
F 331-450 kWh/m ² /an	-	6,00%	6,80%
G bâti énergivore	-	2,00%	1,00%

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN 2010

	2008	2009	2010
< 6 kg CO ₂ /m ² /an	-	0%	0%
6-10 kg CO ₂ /m ² /an	-	0%	0,10%
11-20 kg CO ₂ /m ² /an	-	7%	7,10%
21-35 kg CO ₂ /m ² /an	-	33%	27,30%
36-55 kg CO ₂ /m ² /an	-	47%	48,10%
56-80 kg CO ₂ /m ² /an	-	12%	15,60%
> 80 kg CO ₂ /m ² /an	-	1%	1,80%

EXEMPLE : Moissy Cramayel - Cité du Noyer Perrot

Cette opération s'inscrit dans un partenariat avec la Ville de Moissy-Cramayel afin de requalifier le quartier du Noyer Perrot. Sept années de réflexion et de propositions entre les acteurs concernés (dont les résidents) ont abouti à un projet où l'axe développement durable/économie d'énergie a pris une place majeure.

Ce projet fait également partie du périmètre de la Convention de Patrimoine Social signée avec la Région Ile de France et sera certifié Cerqual Patrimoine Habitat avec obtention du Label Haute Performance Energétique Rénovation. La performance énergétique visée ($< 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$) sera largement atteinte puisque l'étude thermique montre que le BBC Rénovation est très proche ($106 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ moyen atteint après travaux), ce qui entraînera une forte diminution de charges de chauffage notamment.

Le programme de travaux spécifiques à l'amélioration énergétique concerne :

- le remplacement des baies vitrées par du double vitrage performant,
- l'isolation par l'extérieur des façades,
- l'amélioration de la ventilation (VMC) en passant à une VMC Hygroréglable de type A,
- la rénovation des réseaux horizontaux de chauffage et d'eau chaude avec mise en place de vannes de régulation,
- la rénovation de la chaufferie avec remplacement des chaudières par des chaudières à condensation.

Il est prévu, à la fin des travaux, la mise en place d'un suivi des températures dans les logements afin que le prestataire de maintenance puisse agir sur la régulation du chauffage. Les télé-relevés de ces températures ainsi que des consommations d'eau froide et d'eau chaude seront accessibles via un site Internet aux résidents (et pour ceux n'ayant pas d'accès, un récapitulatif mensuel sous format papier sera fourni avec la quittance).



TÉMOIGNAGE

Pierre-Louis Méray

Chargé d'opérations réhabilitations/ Anru

Cette opération ressemble fort à un mini-ANRU avec la résidentialisation de l'ensemble immobilier et sa réhabilitation. L'axe économie d'énergie apporte un plus non négligeable pour les locataires. La troisième ligne de quittance sera appliquée et son montant sera basé sur le bâtiment générant le moins d'économies après travaux. Ce montant sera revu à la baisse, si besoin, après deux années complètes de chauffage.

Un Livret Gestes Verts adaptés à cette opération sera fourni à chaque locataire afin que ce dernier puisse apporter le geste complémentaire pour réaliser ces économies. Le fait de pouvoir suivre régulièrement ses consommations et la température de l'appartement après ces travaux devrait inciter le locataire à être plus attentif à ces éléments.



Sensibilisation de nos locataires aux enjeux environnementaux

Notre stratégie

Pour les locataires, les principaux enjeux environnementaux se situent au niveau :

- des consommations énergétiques (essentiellement chauffage et eau chaude sanitaire),
- des consommations d'eau,
- du tri des déchets,
- de l'amélioration du cadre de vie.

Ces contraintes sont prises en compte dans la conception des logements à travers l'installation de différents systèmes économes en énergie. Ils peuvent induire des modifications raisonnables et progressives dans l'habitat des locataires.



Notre performance

Dans le cadre de la certification CERQUAL « Habitat et Environnement », un Livret des Gestes Verts a été conçu. Il est remis à chaque locataire entrant.

Présenté aux Assises de l'Habitat Francilien en décembre 2010, ce Livret des Gestes Verts constitue un premier guide d'information. Destiné à tous, il vise à les informer et à promouvoir pour le bien commun, les bonnes pratiques en matière de :

- consommations énergétiques,
- consommations d'eau,
- prévention et tri des déchets.

Les locataires entrant dans un programme neuf reçoivent, en sus du Livret des Gestes Verts, un deuxième document présentant les particularités de leur immeuble, ses caractéristiques environnementales et des préconisations d'usage.

Amélioration du cadre de vie et du confort des locataires

Notre stratégie

Afin d'améliorer le cadre de vie des locataires, nous mettons en œuvre au sein de l'entreprise un management par la qualité qui repose sur :

- l'écoute du locataire,
- la prise en compte des besoins de nos partenaires pour définir et formaliser une vision prospective claire de l'organisation,
- l'amélioration continue de la performance des processus,
- l'implication du personnel dans la définition des objectifs.

Notre performance

Les orientations que nous retenons sont à la fois traduites dans nos budgets courants de travaux. En 2010, nous avons intégralement revu nos cahiers des charges, ils prennent désormais en compte des prestations visant à la préservation de l'environnement (compteurs d'eau individualisés, équipements hydro économes...).

La totalité de nos projets de réhabilitation dont ANRU, sont systématiquement accompagnés de résidentialisations. Au-delà de tout « phénomène de mode », c'est une véritable volonté de Trois Moulins Habitat d'améliorer le cadre de vie de ses clients tout en mettant en avant des solutions respectueuses de l'environnement (privilégier les délimitations végétales des résidentialisations...).

* BONNE PRATIQUE

A l'occasion du TELETHON 2010 et en partenariat avec le SMITOM, Trois Moulins Habitat a offert aux locataires résidents en pavillon et le souhaitant, un bac de compostage. 53 locataires ont répondu favorablement à cette offre et 17 bacs de compostage ont été achetés par le personnel du siège social de Trois Moulins Habitat. En totalité, ce sont 70 bacs qui ont été vendus par les équipes de Trois Moulins Habitat, représentant un montant global de 1.336 € reversé au profit du TELETHON.

A fin 2010, plusieurs autres projets étaient en cours d'étude dont l'installation de ruches sur le toit du siège social, dans le but de non seulement contribuer à la préservation des abeilles, actuellement menacées dans les campagnes, mais également de favoriser l'artisanat local.



ASSUMER LA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE

Conduire une gestion responsable du patrimoine

Notre stratégie

L'ensemble des orientations stratégiques et économiques de notre société est annuellement décliné dans notre Plan à Moyen Terme. L'outil de simulation qui y est rattaché permet de quantifier les orientations retenues en termes d'investissement et de production neuve, d'amélioration et d'entretien, de vente de logements, de gestion patrimoniale et sociale puis d'évaluer les résultats qui en découlent sur notre autofinancement et sur la consommation de nos fonds propres.

En complément des orientations générales déterminées dans ce « PMT », un Plan Stratégique de Patrimoine vient détailler plus finement les actions à mener sur le patrimoine existant en fonction d'un diagnostic effectué sur les trois critères suivants : état technique, attractivité commerciale, rentabilité financière.

Globalement, nous observons que les initiatives que nous prenons en matière de responsabilité sociétale créent, non seulement, un environnement du bien-vivre autour de la marque « Polylogis », mais aussi des retombées commerciales réelles. Cette démarche se vérifie aussi bien au niveau du développement des produits que du traitement des salariés ou de l'engagement en faveur de la collectivité.

Notre performance

Par la proposition de loyers modérés et la maîtrise des charges locatives, nous œuvrons pour le maintien du pouvoir d'achat de nos clients. C'est le cas en particulier du partenariat triennal engagé avec l'association EIREL avec laquelle une convention a été mise en œuvre en 2010. Ce partenariat a pour objectif d'une part, la promotion de l'emploi par l'insertion pour ceux qui en sont aujourd'hui privés, assortie, d'autre part, d'opportunités à affecter des logements sociaux à cette catégorie spécifique de salariés engagés dans une démarche de retour à l'emploi.

CHIFFRES CLÉ

PART DU PARC ANCIEN RÉHABILITÉ CHAQUE ANNÉE EN %

	2008	2009	2010
Part du parc ancien réhabilité chaque année	1,13%	1,32%	0,62%

DÉPENSES MOYENNES EN MAINTENANCE ET AMÉLIORATION

	2004-2008	2005-2009	2006-2010
Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	711,49 €	764,02 €	824,70 €

Avoir un impact positif sur le tissu économique

Notre stratégie

La démarche de développement durable de Trois Moulins Habitat s'inscrit dans une prise en compte globale des attentes de tous les partenaires (associations de locataires, fournisseurs, collectivités...). En tant qu'Entreprise Sociale de l'Habitat, Trois Moulins Habitat doit aussi assurer une croissance soutenue et créatrice de valeur pour le plus grand nombre d'acteurs participant à sa réussite. Dans cet état d'esprit, ses valeurs : « Créativité, Réactivité » sont plus que jamais d'actualité et doivent guider l'ensemble des parties prenantes à l'ambition du développement durable.

Notre performance

En collaborant avec plus de 3000 fournisseurs dont la plupart sont implantés localement, Trois Moulins Habitat participe pleinement au développement économique de ses deux départements d'implantation.

Même si l'environnement économique reste difficile, Trois Moulins Habitat continue de progresser : son patrimoine s'est accru de 259 logements en 2010.

Notre performance se retrouve également dans la collaboration avec des entreprises favorisant la réinsertion par l'emploi.



TÉMOIGNAGE

Nicolas Josse,
Développeur de projets
Initiatives 77

En tant qu'agence départementale d'insertion œuvrant dans le champ de l'emploi et du logement, INITIATIVES 77 développe de nombreux partenariats avec des bailleurs sociaux. D'une collaboration légitime en termes de logement, les relations avec Trois Moulins Habitat se sont développées autour des problématiques d'emploi, avec l'objectif concerté de faciliter les démarches de recrutement de la part de Trois Moulins Habitat, et de contribuer au retour à l'emploi d'allocataires de minima sociaux de la part d'INITIATIVES 77.

Depuis 2009, les 2 partenaires ont ainsi mis en œuvre :

- Une action de formation préalable au recrutement pour 3 gardiens d'immeuble et 2 agents techniques,
- Un chantier d'insertion diplômant (validation du titre Professionnel d'Agent d'Entretien du Bâtiment), en lien avec d'autres bailleurs seine-et-marnais (3 salariés accueillis),
- Un chantier d'insertion de rénovation de logements en vue de l'attribution de ces logements en bail glissant au profit de familles présentées par INITIATIVES 77 (4 logements rénovés et attribués),
- La mise à disposition et le recrutement en contrat aidé de 3 salariés sur des fonctions techniques.

Enfin, Trois Moulins Habitat et INITIATIVES 77 réfléchissent conjointement à différents projets de collaboration :

- Rénovation sociale avec aménagements de jardins familiaux en pieds d'immeuble,
- Création de logements à destination des gens du voyage...



Proposer une relation responsable et équitable à nos fournisseurs

Nous sensibilisons les entreprises à une gestion responsable des déchets de chantier en intégrant systématiquement une « Charte Chantier Propre » dans nos programmes de constructions neuves.

Nous avons également commencé à intégrer un cahier de prescriptions techniques Haute Qualité Environnementale dans les CCTP des Dossiers de Consultation des Entreprises

Enfin, nous allons prochainement débiter une grande réflexion sur les achats « verts » ou « éco-responsables » dans le cadre des différents appels d'offres (marché de fournitures, marchés de travaux...).

**INVESTISSEMENT ANNUEL
POUR LA CROISSANCE BRUTE
DU PATRIMOINE**

55,76 % du CA

Des relations de travail durables



TÉMOIGNAGE

Erwan Le Guilcher
Gérant de la société SARB TP

Voilà huit années que nous travaillons avec la société Trois Moulins Habitat. Notre collaboration n'a cessé d'évoluer tout en demeurant basée sur un esprit de confiance mutuelle. Sur les chantiers, la proximité permanente entre les différents acteurs (ouvriers, gardiens, dirigeants de Trois Moulins Habitat,..) a favorisé des relations de travail qui, à l'image des nouvelles exigences écologiques, sont « durables ».

Nos nombreuses concertations apportent des améliorations quotidiennes et concrètes. Un exemple : lors de la remise en état de logements, les discussions entre vous, « le client », et nous, « le fournisseur », accordent désormais une place prépondérante aux choix esthétiques, à la qualité des matériaux utilisés et ce avec le souci permanent de respecter les normes environnementales. En somme, le lien tissé par nos deux entreprises ne se cantonne pas à la continue et nécessaire amélioration des dispositifs qualitatifs. Il s'agit également d'un processus de dialogue, en amont et en aval des décisions. Une telle méthode de travail, où tout le monde s'implique, est garante d'une collaboration - telle que la nôtre - s'inscrivant dans la durée.

REVENUS DES OPÉRATIONS REDISTRIBUÉS AUX PARTIES PRENANTES EN 2010

	2010
Salariés	16,57 % du CA
Fournisseurs et prestataires	100,72 % du CA
Administrations fiscales	15,03 % du CA
Banques	18,31 % du CA
Actionnaires	0,15 % du CA
Acteurs sociaux	3,99 % du CA

TAUX DE VACANCE 2010 :

3.40%

RÉPARTITION

Taux de vacance < 3 mois en exploitation	1,45%
Taux de vacance > 3 mois en exploitation	1,61%
Taux de vacance technique	0,34%



DYNAMISER LA GOUVERNANCE ET LA VIE INSTITUTIONNELLE



Relations avec les partenaires

Notre stratégie

Par la complémentarité des compétences de chaque filiale du groupe Polylogis, nous sommes ainsi en capacité de proposer une offre globale, répondant aux différentes attentes des élus. Parallèlement, chaque filiale est une société de plein exercice sur son territoire d'intervention, capable de maîtriser sa politique d'investissement et de gérance immobilière. Cette orientation se concrétise également par une participation active des membres du Comité Exécutif du groupe aux décisions.

- 1 720 logements famille mis en service,
- 179 places d'hébergement livrées,
- 794 € HT en moyenne par logement en investissement,
- 572 € HT en moyenne par logement en exploitation,
- 206 logements traités dans le cadre du Grenelle de l'environnement,
- 655 logements mis en commercialisation,
- 1272 attributions DALO,
- 474 attributions aux sortants d'hébergement,
- 1 800 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Notre performance

Après la signature d'un Engagement d'Utilité Sociale avec l'Etat, première de nos parties prenantes, nous avons remis aux services compétents notre projet de convention d'utilité sociale, en déclinant les objectifs, au niveau des territoires d'implantation de Trois Moulins Habitat.

Les principaux objectifs de cette convention sont, pour la période 2011-2016 :

Locataires

La dernière enquête de satisfaction a consolidé les bons résultats de la précédente en révélant un taux de locataires satisfaits de 85 %. Notre objectif est de maintenir ce taux à un haut niveau et même l'améliorer par l'action conjuguée de notre Centre de Contact Clients « Polylogis Service Clients » et par le renforcement de nos équipes de gestion de proximité, premiers interlocuteurs de nos locataires. Cette gestion de proximité est assurée par 2 agences et 7 antennes en Seine et Marne et une agence dans les Pyrénées Orientales à Perpignan.

3 agences

269 salariés
dont 173
de proximité

7 antennes



TÉMOIGNAGE

Daniel Biard
*Président du Conseil
d'Administration
de Trois Moulins Habitat*

Le Conseil d'Administration de Trois Moulins Habitat, sensibilisé par la nécessité d'atteindre les objectifs définis dans la Convention d'Utilité Sociale, a décidé de mettre en place un comité d'investissement composé de

plusieurs administrateurs et de dirigeants de la Société, dans le but d'accélérer la sortie des investissements conformément à son objet social. Le comité d'investissement a pour objet d'examiner la faisabilité des nouveaux projets mais aussi de se prononcer sur l'engagement des opérations dès lors que les coûts de réalisation et les financements sont connus.

Par définition, les investissements engagent durablement les actionnaires de la Société qui ont donc vocation à intervenir le plus en amont possible.



Associations

En 2010, Trois Moulins Habitat a revu son Plan de Concertation Locative en y inscrivant entre autres, la création d'une instance supplémentaire, un Conseil de Concertation du Patrimoine. Ce conseil vient en complément des conseils de concertation locaux pour traiter de sujets d'ordre général comme la création d'un observatoire des charges.

Trois Moulins Habitat comptait à fin 2010, sur la totalité de son patrimoine 18 associations de locataires « actives ». Nous nous attachons à développer une relation constructive avec ces associations, par la tenue de réunions régulières et structurées garantissant l'examen des actions réalisées, le diagnostic partagé des actions à engager et leur priorisation concertée au regard des moyens disponibles.

Collectivités

A partir des projets des territoires, et notamment des Plans Locaux pour l'Habitat (PLH), Trois Moulins Habitat est à l'écoute des collectivités afin de construire avec elles l'habitat de demain. Notre société est présente et active dans 109 communes et 29 EPCI, et décline ses engagements en véritable acteur local. La création courant 2010 d'une newsletter électronique « Polylogis News » vise à maintenir un lien privilégié et régulier avec nos partenaires financiers, collectivités locales et territoriales. La première édition a été diffusée début mai 2010.



TÉMOIGNAGE

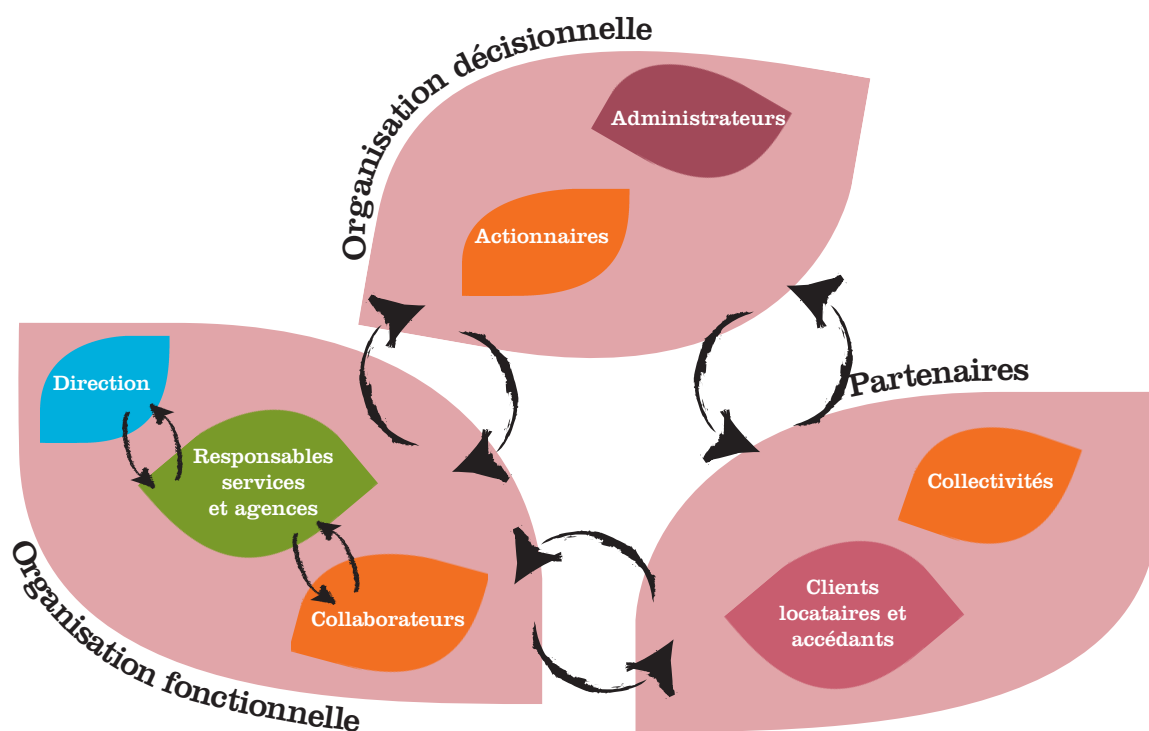
Jean-Pierre SALMON

Membre du Conseil
d'Administration de Trois
Moulins Habitat
Représentant des locataires

Récemment élu comme administrateur représentant des locataires au Conseil d'Administration de Trois Moulins Habitat, j'ai proposé qu'un représentant des locataires participe aux réunions de la Commission d'Appel d'Offres.

Cette demande a été acceptée. Elle permet de cerner le rôle de ces commissions, de vérifier le bon déroulement des procédures et de participer au choix de l'offre économiquement la plus avantageuse.

Notre mode de gouvernance



Fonctionnement de nos organes de décision

Notre stratégie

Présenté et discuté en conseil d'administration, un Plan à Moyen Terme (PMT) est élaboré pour apprécier les impacts de l'évolution de notre environnement sur les grands équilibres de notre société. Il reprend les priorités stratégiques à long terme et détermine les moyens alloués dans la limite du respect des équilibres financiers.

Depuis 2010 notre société conçoit désormais son PMT sur une période de dix années. Cette approche traduit notre volonté de mesurer sur le long terme les impacts de notre politique de maintenance, de rénovation énergétique, de construction et d'arbitrage du patrimoine.

Les cadres de Trois Moulins Habitat participent à la réflexion stratégique par la mise au point du PMT. Ils connaissent en retour les orientations retenues par le Conseil d'Administration par la communication organisée à cet effet dans chacune des directions.

Ce comité a identifié plusieurs thèmes sur lesquels une veille stratégique a été organisée. L'équipe dédiée est composée de collaborateurs experts issus des différentes sociétés du groupe qui ont vocation à fournir trimestriellement une remontée d'informations au comité stratégique.

La veille thématique est réalisée à deux niveaux (évolutions immédiates - innovations à moyen terme) et concerne :

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

Notre performance

Avec plus de 110 commissions d'attribution par an, une cinquantaine de commissions d'appels d'offres et une dizaine de comités d'investissement, nos administrateurs et administrateurs locataires sont de plus en plus impliqués dans les actions courantes de notre entreprise. Leur participation à l'ensemble de ces commissions témoigne de la transparence et de la parfaite intégration de notre mode de gouvernance.

Définition des orientations

Le comité stratégique de notre société mère, qui se réunit quatre fois par an a pour rôle d'examiner les orientations à long terme qui doivent être proposées à l'ensemble des conseils des sociétés du groupe :

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

COMPOSITION DE NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31.12.2010

Daniel BIARD	Président du Conseil d'Administration
Michel SEGUIN	Vice-président du Conseil d'Administration
Christian GIUGANTI	Membre du Conseil d'Administration / Représentant Logirep
Jean Louis FORT	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de la LOGICAP
Jean Pierre HAZART	Membre du Conseil d'Administration
Jean François ONETO	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de l'Union des Maires de Seine et Marne
Roland GUERRA	Membre du Conseil d'Administration
Jean-Claude FAUCHEUX	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de la CAF de Seine et Marne
René LEGENDRE	Membre du Conseil d'Administration / Représentant de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine
Michel BOUGLOUAN	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du SAN de Val Maubuée
Jean GAILLARD	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du CIL GROUPE PROCILIA
Jean CALVET	Membre du Conseil d'Administration / Représentant du Conseil Général
Gérard LEFEVRE	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Jean Pierre SALMON	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Corinne DUROT	Membre du Conseil d'Administration / Représentant des locataires
Jean François MAGAT	Commissaire aux comptes
Corinne MARTIAL	Commissaire aux comptes



DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

Développer nos équipes

Notre stratégie

Trois Moulins Habitat adapte la structure de son organisation en fonction de l'évolution du contexte économique et social. Les difficultés que rencontrent les locataires sont autant d'incitations à accroître et diversifier notre offre de services, notamment dans les quartiers sensibles.

Il s'agit de répondre à un double objectif: adapter nos effectifs qualitativement aux besoins attendus de l'entreprise et continuer de créer pour le personnel de véritables opportunités d'évolution.

C'est pour cela que Trois Moulins Habitat s'évertue à mettre en œuvre une véritable gestion prévisionnelle des emplois et des compétences qui puisse permettre d'intégrer à la fois de nouvelles fonctions et prolonger les actions déjà engagées.

Notre performance

Les programmes de formation sont déterminés par les intéressés eux-mêmes lors des entretiens annuels «entretiens de performance». Ces entretiens sont perçus comme un moment d'expression privilégié en même temps qu'ils constituent, pour chaque responsable, un acte de management essentiel.

Aujourd'hui, Trois Moulins Habitat et l'ensemble du groupe Polylogis travaillent à remettre à plat ses méthodes de travail pour les réorienter de manière plus certaine vers la satisfaction du client. C'est un vaste programme qui a reçu un nom, il s'appelle « Management par la Qualité ».

VENTILATION DES EFFECTIFS PAR TYPE D'EMPLOI

	2009	2010
CDI	93,30 %	93,40 %
CDD	6,70 %	6,60 %
Interim	0 %	0 %

VENTILATION DU VOLUME ANNUEL DE FORMATION PAR CATÉGORIE DE SALARIÉS

	Nbre de salariés	Nbre d'heures
Ouvriers de maintenance	6	144
Personnel de proximité	184	1826
Employés administratifs	-	-
Agents de maîtrise	31	357
Cadres	14	161
Dirigeants	-	-

Améliorer les conditions de travail

Notre stratégie

Chaque collaborateur reçoit, en fonction du métier qu'il exerce, un équipement de protection individuel ainsi qu'une dotation de vêtements adaptés. Afin de faciliter l'exécution des tâches les plus pénibles, du matériel professionnel adapté leur est également fourni (chariots de ménage, souffleurs de feuilles, hydro-laveurs, tire-conteneurs, des tracteurs, des balayuses, etc) L'ensemble des produits d'entretien utilisés a fait l'objet d'une étude et sont validés par la médecine du travail.

En ce qui concerne le siège social, un audit est en cours afin d'optimiser les équipements techniques afin de correspondre aux normes environnementales. Il est parfaitement adapté à l'accueil des personnes à mobilité réduite. Le mobilier est régulièrement renouvelé et choisi selon les souhaits des collaborateurs.

Trois Moulins Habitat met également à la disposition de son personnel une ligne d'écoute pour les aider à faire face au problèmes liés à l'insécurité. Un psychologue est à leur écoute 7j/7j. Les salariés peuvent faire appel à ce service de manière complètement autonome et anonyme.

Notre performance

L'effort en matière de formation est constant au sein de Trois Moulins Habitat. En 2010, le budget consacré représente 3% de la masse salariale et a permis de former 275 collaborateurs. Les formations sont dispensées soit sous forme de sessions collectives (24 en 2010) soit en stages individuels (25 en 2010 dont des aides à la VAE ou des bilans de compétence). Un effort particulier est fait vis à vis du personnel de proximité, il représentait 83 % des formés. De plus, la particularité du plan de formation 2010 tient dans l'engagement de notre entreprise vis-à-vis des seniors. En effet, afin de suivre les recommandations de la branche des ESH, 52% de la population senior a bénéficié de ce plan.

NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES AU REGARD DE L'OBLIGATION LÉGALE POUR L'ENTREPRISE D'EMPLOIS DE PERSONNES HANDICAPÉES

	2008	2009	2010
Nombre de bénéficiaires	5,18	10,51	15,56
Nombre obligation légale	14	14	15

Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi

Notre stratégie

En termes d'équité, Trois Moulins Habitat s'est inscrit dans un processus d'intégration de travailleurs handicapés et ce, tant dans les domaines fonctionnels, qu'opérationnels liés à la gestion des ensembles immobiliers.

Les emplois sont systématiquement examinés avec la plus grande attention de manière à ce qu'ils puissent contribuer en termes de contenu, d'ergonomie et d'implantation à l'insertion professionnelle de ces collaborateurs.

Notre performance

Le Groupe reste fidèle à l'engagement pris avec les Pouvoirs Publics le 26 mars 2006 au travers de la charte pour favoriser l'intégration des personnes handicapées signée avec Jean Louis BORLOO alors Ministre de l'Emploi et de la cohésion sociale.

Trois Moulins Habitat a au cours des deux dernières années multiplié de manière importante le nombre d'actions en faveur de l'équité et l'intégration dans l'emploi, ainsi nous avons :

- embauché 2 personnes en CDI et 2 en CDD reconnues comme travailleur handicapés,

- maintenu dans l'emploi 9 collaborateurs grâce à des formations et à des reclassements,
- accueilli des stagiaires de l'APF (Association des Paralysés de France),
- passé des contrats de sous-traitance avec des établissements de service et d'aide par le travail, 2 en 2009 et 4 en 2010.

Ces actions nous ont permis de passer d'une contribution à l'AGEFIPH de 38 411 en 2008, à 12 bénéficiaires en 2010 et aucune contribution à verser.

Parallèlement, les formations de sensibilisation au handicap dont bénéficient une majorité de nos collaborateurs ont permis de modifier la vision du handicap auprès de notre personnel. L'intégration des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés en est ainsi facilitée.



TÉMOIGNAGE

Agnès De Oliveira,
Assistante administrative
Polyvalente
Trois Moulins Habitat

En 1991 j'ai été embauchée par Logirep société du groupe Polylogis en tant qu'agent d'entretien. En 2005, j'ai été victime d'un accident de travail reconnu comme maladie professionnelle. S'en est suivi de longs mois d'hospitalisation, de rééducation et trois ans d'arrêt. En 2007, j'ai eu la chance d'être reclassée au sein de Trois Moulins Habitat, toujours au sein du groupe Polylogis, tout en conservant mon ancienneté. Ce fut un travail d'équipe, avec le centre de rééducation, l'organisme SAMETH (Service d'Appui au Maintien dans l'Emploi des Travailleurs Handicapés), mon entreprise et moi-même. Aujourd'hui, j'occupe un poste d'assistante administrative, parfaitement adapté à mon handicap, à l'agence nord dans lequel je m'épanouis.



TABLEAU DE SYNTHÈSE EURHO-GR®

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC		2008	2009	2010		
SOC 1 Réponse adaptée à la demande de logement sur le territoire						
SOC 1.1	Surface moyenne par type de logement	T1	38,16 m ²	32,56 m ²	37,24 m ²	
		T2	50,43 m ²	48,78 m ²	48,94 m ²	
		T3	65,37 m ²	63,51 m ²	65,10 m ²	
		T4	78,89 m ²	81,22 m ²	78,54 m ²	
		T5	92,40 m ²	99,98 m ²	94,87 m ²	
		T6 et plus	na	144,02 m ²	na	
SOC 1.2	Répartition de la production par catégorie de logements	"Très social" (PLAI)	11,38 %	9,46 %	16,99 %	
		"Social" (PLUS, PLUS CD)	88,62 %	82,65 %	79,54 %	
		"Intermédiaire" (PLS, PLI)	0 %	7,89 %	3,47 %	
SOC 1.3	Croissance de l'offre locative	Patrimoine	1,03 %	1,91 %	1,71 %	
		dont Logements locatifs	100 %	100 %	100 %	
		Foyers	na	na	na	
SOC 1.4	Logements en accession sociale	Ventes HLM rapportées au patrimoine	0,13 %	0,23 %	0,47 %	
		Logements neufs en accession sociale rapportés à la production	na	na	na	
		Logements neufs en accession sociale par une filiale	na	na	na	
SOC 2 Loyers et charges						
SOC 2.1	Répartition des niveaux des loyers des nouveaux logements	Prix moyen		Prix moyen	Prix moyen	
		"Très social" (PLAI, PLA-TS...)	5,47 €/m ²	6,02 €/m ²	5,81 €/m ²	
		"Social" (PLUS, PLA)	6,19 €/m ²	7,07 €/m ²	6,58 €/m ²	
	"Intermédiaire" (PLS, PLI...)	na	8,23 €/m ²	9,25 €/m ²		
SOC 2.2	Evolution du montant des charges récupérables	1,92 €/m ²	- 0,38 €/m ²	- 0,61 €/m ²		
SOC 2.3	Evolution du montant des loyers	2,54 %	3,67 %	0,87 %		
SOC 2.5	Taux d'effort des ménages entrants	37,12 %	39,62 %	27,10 %		
SOC 3 Mixité sociale						
SOC 3.1	Taux de mutation interne dans les attributions de l'année	11 %	9,40 %	11,19 %		
	Taux de mutation interne due aux démolitions et réhabilitations importantes	na	na	na		
SOC 3.2	Profil socioéconomique des nouveaux locataires :	- de 25 ans	-	3 %	13,39 %	
		25-39 ans	-	30 %	53,90 %	
		40-59 ans	-	46 %	27,51 %	
		60-74 ans	-	16 %	3,87 %	
		75 ans et plus	-	8 %	1,23 %	
		Ressources des ménages < 60 % du plafond de ressources	-	71 %	72,43 %	
		comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	-	24 %	26,03 %	
		> 100 % du plafond de ressources	-	5 %	1,54 %	
		Composition des ménages	Personne seule	-	41 %	23,16 %
		Famille monoparentale	-	14 %	28,38 %	
		Couple sans enfant	-	13 %	14,01 %	
		Couple avec enfant(s)	-	29 %	33,60 %	
		Autre configuration (cohabitation, colocation...)	-	3 %	0,86 %	
SOC 3.3	Part des locataires entrants bénéficiant d'aides sociales au logement	-	-	38,12 %		
SOC 3.6	Politique d'attribution transparente des logements Bilan public des CAL	NON	NON	NON		

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC		2008	2009	2010	
SOC 4	Actions de cohésion sociale				
SOC 4.1	Programmes de cohésion sociale	Insertion / intégration par le logement	NON	OUI	OUI
		Description rapide pour la dernière année	Convention de partenariat avec les associations d'insertion par le logement (baux glissants, baux intermédiaires, gratuité de loyers en contrepartie de travaux effectués dans le logement par le futur occupant)		
		Insertion par l'emploi, la formation	NON	NON	OUI
		Description rapide pour la dernière année	Convention de partenariat avec les associations d'insertion(chantier d'initiative locale, chantier d'insertion à l'emploi ou à la formation).		
		Développement du lien social entre locataires et habitants des quartiers	OUI	OUI	OUI
		Description rapide pour la dernière année	Participation active à la manifestation "Fête des Voisins" Appui financier aux actions des associations		
SOC 5	Accompagnement social				
SOC 5.1	Dépenses consacrées à l'accompagnement social (par logement)		12,77 €/log	13,47 €/log	4,90 €/log
SOC 6	Accès aux personnes handicapées et aux personnes âgées				
SOC 6.1	Investissements pour adapter le patrimoine existant		-	0,29 % du CA	0,37 % du CA
SOC 7					
SOC 7.1	Politique de l'organisme pour garantir la tranquillité des locataires		OUI	OUI	OUI
	% de locataires satisfaits en matière de tranquillité		84,92 %	-	84,30 %
SOC 8	Politique de la ville				
SOC 8.1	Part des investissements de l'année consacrée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (constructions, démolitions, réhabilitations...)		5,15 %	8,89 %	1,39 %

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

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

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV		2008	2009	2010	
ENV 1	Politique environnementale				
ENV 1.1	Politique environnementale de l'organisme		NON	NON	OUI
ENV 1.2	Part de logements neufs et réhabilités répondant à un standard environnemental au-delà des exigences réglementaires		52,68 %	72,04 %	57,55 %
ENV 1.3	Inclusion de critères de traçabilité environnementale dans les appels d'offres destinés aux fournisseurs et mise en place d'un suivi		OUI	OUI	OUI
ENV 2	Lutte contre le changement climatique				
ENV 2.1	Classement énergétique du patrimoine	A bâti très performant	-	0 %	0 %
		B 51-90 kWh/m ² /an	-	0 %	0,50 %
		C 91-150 kWh/m ² /an	-	21 %	15,60 %
		D 151-230kWh/m ² /an	-	49 %	47,60 %
		E 231-330 kWh/m ² /an	-	22 %	28,50 %
		F 331-450 kWh/m ² /an	-	6 %	6,80 %
		G bâti énequivore	-	2 %	1 %
	Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre	< 6 kg CO ₂ /m ² /an	-	0 %	0 %
		6-10 kg CO ₂ /m ² /an	-	0 %	0,10 %
		11-20 kg CO ₂ /m ² /an	-	7 %	7,10 %
		21-35 kg CO ₂ /m ² /an	-	33 %	27,30 %
		36-55 kg CO ₂ /m ² /an	-	47 %	48,10 %
		56-80 kg CO ₂ /m ² /an	-	12 %	15,60 %
		> 80kg CO ₂ /m ² /an	-	1 %	1,80 %

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV				2008	2009	2010
ENV 2	Lutte contre le changement climatique					
ENV 2.1	Patrimoine	Consommations d'énergie	Moyenne	-	211 kW/m ² /an	221 kW/m ² /an
			Médiane	-	-	-
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
	Logements récents	Consommations d'énergie	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
	Sites fonctionnels	Consommations d'énergie	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
		Emissions de gaz à effet de serre	Moyenne	-	-	-
			Médiane	-	-	-
ENV 2.2b	Part des logements alimentés en énergies renouvelables (tout ou partie)		-	-	2,86 %	
ENV 2.3	CO ₂ produit par les véhicules de la société		-	100 gr CO ₂ /km	131 gr CO ₂ /km	
ENV 2.4	Mode de transports utilisé par les salariés pour effectuer le trajet quotidien domicile-travail	Voiture individuelle		-	77 %	75 %
		Covoiturage		-	0 %	1 %
		Vélo		-	0 %	0 %
		Transport en commun		-	15 %	16 %
		A pied		-	4 %	4 %
		Autre		-	4 %	4 %
	Distance quotidienne parcourue en moyenne par salarié	Voiture individuelle		-	20 %	18 km/jour
		Covoiturage		-	0 %	30 km/jour
		Vélo		-	0 %	0 km/jour
		Transport en commun		-	12 %	12 km/jour
		A pied		-	1,20 %	1,20 km/jour
		Autre		-	14 %	14 km/jour
ENV 3	Gestion de l'eau					
ENV 3.1	Consommations d'eau sur le patrimoine			na	na	na
ENV 3.2	Part de logements disposant	d'équipements hydro-économiques		0,99 %	1,78 %	2,38 %
		d'un système de récupération d'eaux pluviales		-	1,47 %	1,45 %
	Total des économies théoriques réalisées par l'installation d'équipements hydro-économiques et récupération d'eaux pluviales			-	-	-
ENV 4	Urbanisme et paysage					
ENV 4.1	Dépenses consacrées à l'amélioration des espaces verts (par logement)			3,28 €/log	1,72 €/log	3,57 €/log
ENV 5	Actions de sensibilisation					
ENV 5.1	Réalisation d'actions de sensibilisation et de formation à l'environnement à destination des :	Locataires		OUI	OUI	OUI
		Salariés		OUI	OUI	OUI
		Prestataires		NON	NON	NON
ENV 6	Déchets					
ENV 6.1	Taux d'équipement du patrimoine en systèmes de tri sélectif des déchets			-	-	99,50 %

ASSUMER SA RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE

ECO		2008	2009	2010
ECO 1	Gestion du patrimoine			
ECO 1.1	Part du parc ancien réhabilité chaque année	1,13 %	1,32 %	0,62 %
ECO 1.2	Dépenses moyennes en maintenance et amélioration par logement	2004-2008 711,49 €/log	2005-2009 764,02 €/log	2006-2010 824,70 €/log
ECO 1.3	Taux de vacance (total de la vacance)	2,89 %	2,44 %	3,40 %
	Technique	0,44 %	0,52 %	0,34 %
	Moins de 3 mois en exploitation	1,15 %	0,55 %	1,45 %
	Plus de 3 mois en exploitation	1,30 %	1,37 %	1,61 %
ECO 1.4	Autofinancement net rapporté aux loyers	7,50 %	8,08 %	9,16 %
ECO 2	Tissu économique local			
ECO 2.1	Revenus redistribués aux :			
	Salariés	17,60 % du CA	15,53 % du CA	16,57 % du CA
	Fournisseurs et prestataires	111,20 % du CA	164 % du CA	100,72 % du CA
	Administrations fiscales	14,46 % du CA	15,05 % du CA	15,03 % du CA
	Banques	29,28 % du CA	23,59 % du CA	18,31 % du CA
	Actionnaires	0,31 % du CA	0,19 % du CA	0,15 % du CA
Acteurs sociaux	4,01 % du CA	3,77 % du CA	3,99 % du CA	
ECO 2.2	Investissement annuel pour la croissance brute du patrimoine	44,37 % du CA	78,30 % du CA	55,76 % du CA
ECO 3	Achats responsables			
ECO 3.1	Pratiques d'achats responsables	OUI	OUI	OUI
ECO 4	Equité vis à vis des fournisseurs			
ECO 4.1	Dispositif d'évaluation des fournisseurs sur la qualité et le service rendu	OUI	OUI	OUI
ECO 5	Innovation			
ECO 4.1	Part du chiffre d'affaires consacrée à la R&D Investissement Volets de la RSE concernés	-	-	-

ANIMER ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE

GOV		2008	2009	2010
GOV 1	Dialogue et satisfaction des locataires			
GOV 1.1	Nombre de rencontres organisées avec les résidents dans le cadre d'une démarche de concertation mise en place par l'organisme	20	14	18
GOV 1.2	Résultats des enquêtes de satisfaction des locataires	86 %	na	85 %
GOV 1.3	Plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires	OUI	OUI	OUI
GOV 2	Monde associatif			
GOV 2.1	Nombre de conventions actives avec les associations et les groupes de résidents	1	1	1
	Total de la contribution matérielle	-	3396 €	3491 €
GOV 3	Ethique et transparence			
GOV 3.1	Procédures de déontologie	NON	NON	NON
GOV 3.2	Feuille de route stratégique	OUI	OUI	OUI
GOV 3.3	Evaluation RSE par un tiers externe lors du cycle triennal en cours	NON	NON	NON
GOV 4	Dialogue et partage des informations avec les collectivités			
GOV 4.1	Dispositif personnalisé d'informations à destination des collectivités	NON	NON	OUI
	% du patrimoine couvert par le dispositif	na	na	100 %
GOV 5	Amélioration du fonctionnement et de la compétence des organes de surveillance et de décision			
GOV 5.1	Parité dans les instances dirigeantes % de femmes en comité de direction	na	na	na
	% de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	15 %	15 %	15 %
GOV 5.2	Documents définissant le rôle et les responsabilités des administrateurs	NON	NON	NON
GOV 5.3	Evaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration	NON	NON	NON

DÉVELOPPER LES RESSOURCES HUMAINES

HR		2008	2009	2010	
HR 1 Développement de l'emploi					
HR 1.1	Ventilation des effectifs ¹ par type d'emploi	CDI CDD Interim	96,50 % 3,50 % 0 %	93,30 % 6,70 % 0 %	93,40 % 6,60 % 0 %
HR 1.2	Ventilation du volume annuel de formation par catégorie de salariés		Nbre de salariés Nbre d'heures	Nbre de salariés Nbre d'heures	Nbre de salariés Nbre d'heures
	Ouvriers de maintenance		5 86	2 21	6 144
	Personnel de proximité		169 1826	207 2021	184 1826
	Employés administratifs		1 21	3 28	0 0
	Agents de maîtrise		47 746	27 747	31 357
	Cadres		15 363	7 63	14 161
	Dirigeants		0 0	0 0	0 0
HR 1.3	Promotion interne	promotions internes sur postes pourvus	11 10	8 16	11 22
HR 2 Amélioration continue des conditions de travail					
HR 2.1	Politique de promotion de la santé des salariés et de l'équilibre vie professionnelle / vie privée		NON	NON	non
HR 2.2	Taux de satisfaction des salariés		-	-	-
HR 2.3	Part des absences liées aux maladies professionnelles, accidents du travail et au stress ²		16 %	19 %	25 %
HR 2.4	Politique d'intéressement responsable	Volets de la RSE concernés	OUI na	OUI na	OUI na
HR 3 Promotion de l'équité et de la diversité dans l'emploi					
HR 3.1	Ventilation des effectifs ³ par catégorie et par sexe		Hommes Femmes	Hommes Femmes	Hommes Femmes
	Ouvriers de maintenance		2 % 0 %	2,30 % 0 %	3,40 % 0 %
	Personnel de proximité		30,50 % 32,10 %	32,20 % 29,30 %	30,40 % 27,50 %
	Employés administratifs		0 % 1,60 %	0,30 % 1,90 %	1,10 % 2,40 %
	Agents de maîtrise		7,70 % 18,60 %	5,30 % 18,50 %	4,30 % 20,60 %
	Cadres		3,80 % 3,40 %	5,90 % 4 %	5,70 % 4,30 %
	Dirigeants		0,30 % 0 %	0,30 % 0	0,30 % 0 %
	Ventilation des salaires annuels bruts par catégorie et par sexe				
	Ouvriers de maintenance		24,90 k€ 0 k€	26 k€ 0 k€	26,20 k€ 0 k€
	Personnel de proximité		23,50 k€ 23 k€	24,10 k€ 23,80 k€	23,40 k€ 22,20 k€
	Employés administratifs		0 k€ 22,10 k€	0 k€ 23 k€	20,10 k€ 20,20 k€
	Agents de maîtrise		31,20 k€ 28,90 k€	32,20 k€ 29,90 k€	31,80 k€ 30,90 k€
	Cadres		45 k€ 41,50 k€	46,70 k€ 43,10 k€	49,70 k€ 49,90 k€
	Dirigeants		# #	# #	# #
HR 3.2	Taux d'emplois spécifiques (CIE, CI-RMA, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, contrat d'avenir...)		0,80 %	1,60 %	1,06 %
	stagiaires		15,40 %	8,60 %	14,18 %
HR 3.3	Ecart entre les 10% de salaires annuels les plus bas et les 10% les plus élevés		2,80	2,70	3,30
HR 3.5	Nombre de bénéficiaires au regard de l'obligation légale	bénéficiaires obligation légale pour l'entreprise	5,18 14	10,51 14	15,56 15

¹ Effectifs en moyenne sur l'année

² La part des absences liées au stress est mesurée de manière approximative et très imparfaite

³ Effectifs en CDI au 31/12 de l'année de référence

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée

na Information non applicable

L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

APL

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

BBC

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

CAF

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

Conventionnement d'Utilité Sociale

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

ESH

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

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

HLM Habitation à Loyer Modéré.

HPE

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

HQE

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

MSA Mutualité Sociale Agricole.

ORU Opération de Renouvellement Urbain.

PDH Plan Départemental de l'Habitat.

PLA

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

PLAI

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

PLH Plan Local de l'Habitat.

PLS

Le Prêt Locatif Social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

PLUS

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

PLUS CD

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

PMR

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

RSE

Responsabilité Sociétale et Environnementale des entreprises.

TAUX DE VACANCE

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

UNA

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

ZONE 2

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

Trois Moulins Habitat

60, rue des Meuniers - B.P 1826 Rubelles
77018 Melun Cedex

