

Rapport RSE 2024





Avec le lancement de notre nouveau projet d'entreprise Cœur Habitat 2030, notre Groupe ouvre un nouveau chapitre dont la RSE constitue désormais notre boussole. Au sein du Groupe Polylogis, nous sommes convaincus que notre diversité d'activités est une force pour impulser une transformation durable de l'habitat sociétal.

Notre engagement se traduit concrètement au quotidien : accompagnement des parcours résidentiels, inclusion des publics en difficulté, insertion professionnelle, construction industrialisée Hors-site, rénovation énergétique des copropriétés, ou encore lutte contre l'artificialisation des sols. Autant de leviers pour répondre aux défis sociaux et environnementaux de notre époque, qui prennent vie grâce aux relations essentielles que nous entretenons avec nos locataires, nos partenaires institutionnels, nos entreprises partenaires ainsi que l'ensemble de nos collaborateurs

*Notre raison d'être est claire : **placer l'Humain au cœur de l'Habitat.** Avec Cœur Habitat 2030, nous affirmons notre volonté d'agir en acteur indépendant, performant et profondément engagé, en mettant nos clients et l'impact sociétal au centre de toutes nos actions.*



Karine Julien-Elkaïm,
Présidente du Directoire de LogiRep
Présidente du Comité exécutif du Groupe Polylogis

Manifeste

du Groupe Polylogis

Parce que nous pensons que derrière chaque adresse et chaque numéro d'appartement, il y a **des personnes, des familles et des histoires**, parce que les habitants sont, dans toutes leurs différences, porteurs d'attentes, de vérités, de savoirs et d'expériences précieuses, nous nous engageons à placer l'humain au coeur de l'habitat.

L'humain est notre moteur et notre source d'inspiration.

C'est pour cela que nous cultivons une **proximité** précieuse avec chaque acteur, habitant, locataire, propriétaire, gardien d'immeuble, maire, élu, et collaborateur Polylogis.

C'est grâce à la compréhension de leurs attentes singulières et évolutives que **nous rendons chaque jour la ville plus solidaire et agréable à vivre**, que nous pouvons imaginer un habitat nouveau et intégrer les préoccupations environnementales au centre de chaque projet.



Nos valeurs

BIENVEILLANCE
ENGAGEMENT
AGILITÉ
INTÉGRITÉ
EFFICIENCE

Sommaire

4

INTRODUCTION

Groupe Polylogis

- La puissance d'un Groupe au service du bien loger
- Au cœur de la ville durable et solidaire
- Un impact positif sur les territoires
- Un Groupe à l'écoute des territoires
- Les chiffres clés
- Appliquer les ODD sur le territoire

16

AMBITION RSE 1

Satisfaire et accompagner nos clients particuliers dans leur parcours de vie

- L'accompagnement des seniors : un engagement sociétal fort
- Comprendre nos aînés pour mieux les accompagner
- La renaissance d'un quartier portée par ses habitants
- La satisfaction client : un engagement durable au cœur de notre charte qualité
- Clés de performance

26

AMBITION RSE 2

Entretenir des relations d'affaires responsables avec des partenaires engagés

- Agir pour l'égalité des chances avec la Fondation Face
- Un Groupe citoyen engagé au service de la solidarité et de la cohésion sociale
- La médiation comme outil de proximité

32

AMBITION RSE 3

Veiller à la qualité de vie

- La formation continue : un levier pour évoluer et s'accomplir
- Nos valeurs, nos engagements : sensibiliser pour agir
- Clés de performance

40

AMBITION RSE 4

Être acteur de la transition écologique

- Notre Plan Climat et Biodiversité 2030 pour un monde plus durable
- Un Groupe investi dans la réduction de l'empreinte carbone de ses activités
- L'économie circulaire
- Impliquer nos résidents et nos collaborateurs dans la transition environnementale
- La gestion des déchets
- Une mobilisation forte pour l'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine
- Clés de performance

50

AMBITION RSE 5

Garantir le développement financier et sa pérennité au regard des enjeux climatiques

- Produire et gérer des logements
- Assurer un positionnement concurrentiel
- Clés de performance

La puissance d'un Groupe au service du bien loger

Parce que le logement pour tous et le lien social sont des principes fondamentaux qui guident notre action, nous proposons une offre diversifiée pour répondre aux besoins de chacun. Nous concevons et gérons des biens immobiliers promouvant le bien vivre ensemble, accompagnons les habitants désireux d'accéder à la propriété et soutenons les publics fragilisés.

CONSTRUIRE

Concevoir et développer des résidences familiales et spécialisées intégrées au patrimoine du Groupe Polylogis. Mener des opérations d'accession à la propriété dites libres ou en accession sociale dans le cadre de la promotion immobilière.

AMÉNAGER

Concevoir des opérations d'aménagement et de rénovation urbaine pour le compte du patrimoine Groupe ou de tiers qui s'articulent autour de la construction de logements et d'équipements, la réhabilitation de bâtiments existants, le réaménagement de l'espace public et l'animation des rez-de-chaussée par la création de commerces et de services. Transformer les quartiers en de véritables lieux de vie qualitatifs et conviviaux connectés au reste de la ville.

ACCOMPAGNER LES RÉSIDENTS

Offrir un logement adapté aux familles, aux étudiants et aux publics fragiles, avec un niveau d'assistance ajusté à leurs besoins. Soutenir chaque parcours de vie résidentiel et professionnel. Animer les résidences pour renforcer la cohésion sociale.

ADMINISTRER DES BIENS : SYNDICS, COPROS DÉGRADÉES, VENTE ET GESTION LOCATIVE

Accompagner les propriétaires et les locataires tout au long de leur vie immobilière, tout en préservant et valorisant leur patrimoine immobilier. Mobiliser notre savoir-faire pour redresser les copropriétés dégradées.



ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Des logements et des services constituant un appui précieux pour que les étudiants et les jeunes actifs puissent se concentrer sur leurs études ou leur insertion professionnelle.

- Résidences pour étudiants et jeunes chercheurs
- Résidences jeunes actifs

SÉNIORS AUTONOMES

Un cadre de vie confortable, convivial et sécurisé, associé à des services préservant l'autonomie de nos aînés.

- Résidences autonomie
- Résidences intergénérationnelles
- Résidences Services Séniors



RÉSIDENCES SPÉCIALISÉES OU MÉDICALISÉES

Nos résidences spécialisées accompagnent les personnes en perte d'autonomie et/ou ayant besoin d'un accompagnement quotidien, dans des établissements médicalisés ou non.

- Établissements d'Accueil Médicalisés (EAM) ou Non Médicalisés (EANM) pour personnes en situation de handicap
- Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)

À chaque moment de vie, son habitat



LOGEMENTS FAMILIAUX

Une offre diversifiée composée de logements locatifs sociaux, intermédiaires et privés, en vue de répondre aux besoins de tous les ménages.

- Logements sociaux
- Logements intermédiaires
- Logements locatifs parc privé
- Résidences intergénérationnelles

LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Des solutions d'hébergement pour répondre aux besoins urgents de personnes en situation de grande précarité.

- Résidences hôtelières à vocation sociale
- Pensions de famille
- Résidences sociales
- Résidences accueil



ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Des solutions d'accession permettant à ceux qui l'aspirent de devenir propriétaires en toute sécurité :

Accession libre, Bail Réel et Solidaire (BRS), location-accession (PSLA), vente HLM

Un impact positif sur les territoires :

+++++ modèle d'affaires
du Groupe Polylogis

FACTEURS D'ÉVOLUTION

Contexte / tendances

- Intensité concurrentielle accrue
- Pression réglementaire forte : ZAN, interdiction de location des passoires thermiques
- Diminution des financements publics
- Développement de la précarité
- Impact des crises sur les modes de vie et les attentes des populations et des élus
- Adaptation au changement climatique

Réglementations / normes

- ELAN (2018)
- Climat-Énergie (2019)
- Loi climat-résilience (2021)
- RE 2020

Politique, orientations, objectifs RSE Groupe

- Cœur Habitat 2030
- Valeurs de Polylogis
- 5 ambitions RSE

RESSOURCES

Ressources patrimoniales

- Patrimoine immobilier
- Foncier

Ressources financières

- Fonds propres
- Emprunts
- Subventions

Ressources Humaines

- Salariés
- Personnels de proximité
- Compétences / expertises

Ressources informationnelles

- Conventions, agréments
- Data

Fournisseurs et partenaires

- Entreprises tout corps d'état
- Prestataires (services, prestations intellectuelles, etc.)
- Sociétés de maintenance et d'entretien
- Gestionnaires locatifs

ACTIVITÉS

Aménager

- Étude, achat, vente de foncier
- Démolition, aménagement

Développer

- Achats : VEFA
- Construction, production : logements sociaux et intermédiaires, logements spécifiques, foyers d'hébergement, étudiants, accession privée
- Procédés de construction Hors-site et bas carbone

Exploiter / louer

- Attributions de logements
- Location
- Gestion de la relation clients
- Accompagnement
- Assistance (actions sociales)
- Quittancement / encaissement / recouvrement
- Relogement de locataires
- Travaux de gestion locative : charges, relations avec les syndicats, contrats d'entretien, référentiels

Réhabiliter, entretenir, maintenir

- Gros travaux : ravalement, isolation, etc.
- Maintenance / entretien / rénovation

Vendre

- Accession à la propriété
- Parcours résidentiel (vente à l'occupant)

Gérer

- (Activités de support)
- RH, communication & marketing, gestion comptable et financière, RSE, qualité, achats, développement et exploitation des services informatiques, audit / conformité et gestion des risques, juridique, pilotage, développement / accompagnement de nos prestataires

RÉSULTATS / RÉALISATIONS

- Programmes
- Opérations en cours
- Nouvelles offres
- Montant des investissements
- Création de logements (volumétrie)
- Répartition de la production
- Chiffre d'affaires / produits
- Accords RH, recrutements
- Investissements SI
- Satisfaction client
- Réputation Polylogis

CRÉATION DE VALEUR AU REGARD DES ENJEUX RSE

Sur le plan environnemental

- Protection de l'environnement
- Réduction des consommations d'énergie
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Lutte contre l'artificialisation des sols
- Bilan carbone

Sur le plan social

- Confort et cadre de vie
- Santé et sécurité (locataires, salariés)
- Relations sociales
- Conditions de travail
- Gouvernance et organisation
- Gestion des relations avec les fournisseurs

Sur le plan sociétal

- Contribution à l'économie locale des territoires
- Pratiques éthiques
- Respect des droits de l'homme
- Création et qualité des logements
- Accompagnement de copropriétés fragiles et dégradées

Un Groupe à l'écoute des territoires

Dans une époque marquée par des défis de grande envergure, la proximité et la compréhension des territoires locaux deviennent plus cruciales que jamais. Notre Groupe, conscient de cette réalité, s'engage résolument dans une démarche d'écoute et d'action à l'échelle nationale, à travers la présence de nos antennes sur plus de 500 communes. Cette implantation stratégique nous permet une immersion profonde et authentique dans la vie des territoires, enrichissant notre connaissance de leurs histoires uniques, de leurs cultures diverses, et surtout, de leurs défis spécifiques.

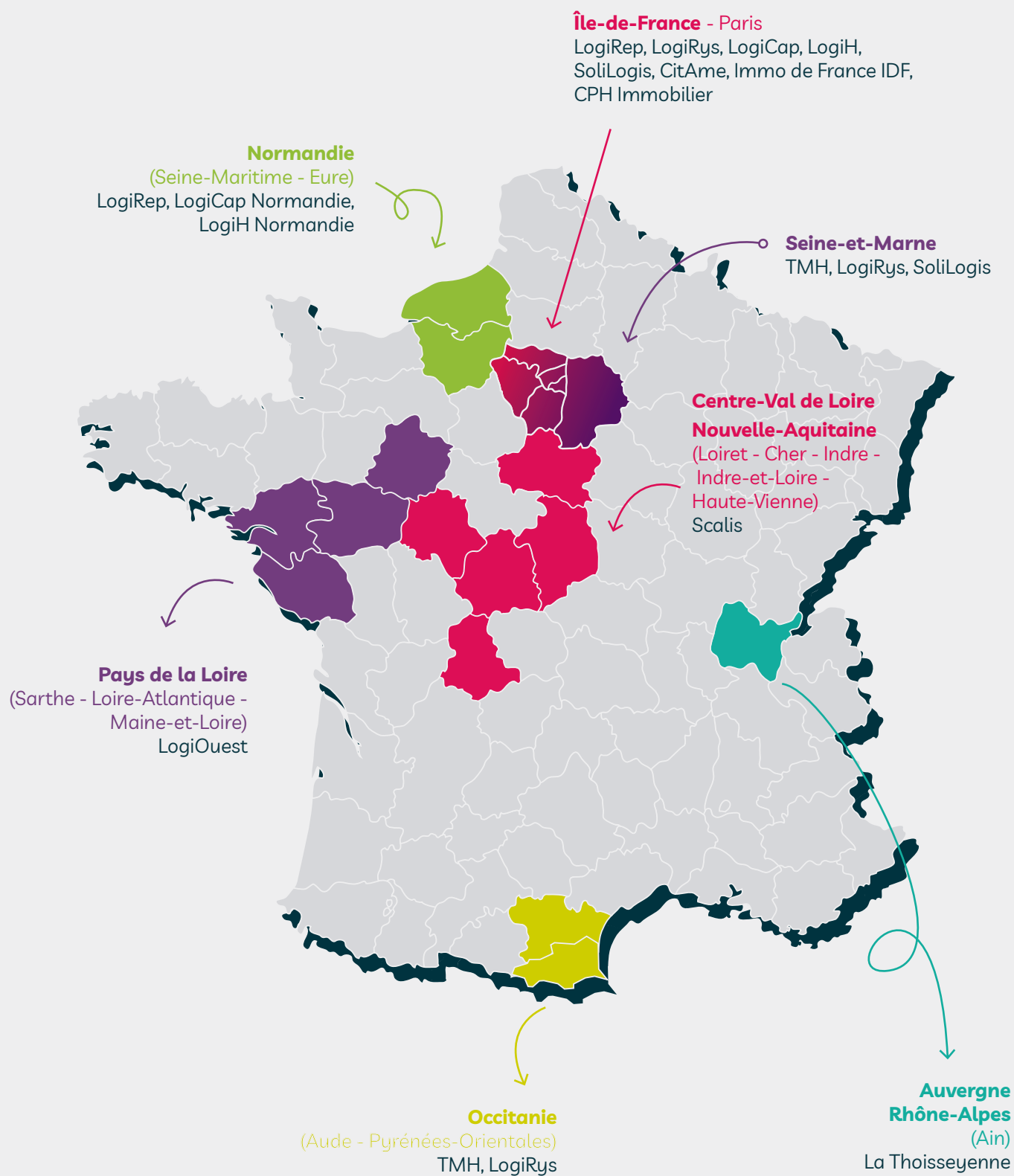
+++++

La force de notre Groupe réside dans sa capacité à privilégier le dialogue et à tisser des liens étroits avec les acteurs locaux en vue d'élaborer des solutions efficaces, adaptées aux besoins des communautés. En travaillant main dans la main avec les élus, nous veillons à ce que nos interventions soient non seulement respectueuses des spécificités locales, mais aussi porteuses de progrès et de développement durable pour les territoires.

Nos équipes sont formées pour écouter, analyser et agir de manière réfléchie. Qu'il s'agisse de revitaliser un centre-ville, de soutenir l'économie locale, de favoriser l'inclusion sociale ou de répondre à des enjeux environnementaux, nous mobilisons toutes nos ressources et les expertises complémentaires de nos filiales pour accompagner les territoires vers leurs objectifs.

Cette démarche d'écoute et de partenariat avec les territoires s'inscrit dans une vision à long terme, où le respect, la compréhension mutuelle et l'innovation sont au cœur de notre action. Nous sommes convaincus que c'est en étant à l'écoute des collectivités locales et en s'engageant à leurs côtés que nous pourrons, ensemble, construire un avenir plus résilient, plus inclusif et plus prospère pour tous.

+++++



Les chiffres clés

au 31.12.2024

75 193

LOGEMENTS FAMILIAUX

9 660

LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

84 853

PATRIMOINE TOTAL

+++++

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

68 602

lots gérés en syndic et gestion locative,
dont 60 600 lots gérés par Immo de France IDF

ENTRETIEN ET AMÉLIORATION
DU PATRIMOINE

63 368 K€

CHIFFRE D'AFFAIRES

625 M€

VENTES AUX OCCUPANTS (ESH)

176

+++++



■ Locatif
■ Accession

1 058

LIVRAISONS

En nombre de logements

+++++

1 631

COLLABORATEURS

+++++



■ Locatif
■ Accession

3 835

LOGEMENTS

EN CONSTRUCTION

Appliquer les ODD sur le territoire

Chez Polylogis, nous nous mobilisons autour de neuf objectifs de développement durable (ODD), ayant une résonance particulière dans la pratique de nos activités :



Bonne santé et bien-être

Veiller à la bonne santé et au bien-être des résidents, des collaborateurs et des partenaires



Industrie, Innovation et infrastructure

Proposer des programmes de construction, de rénovation et de maintenance écoresponsables



Eau propre et assainissement

Préserver la ressource en eau



Villes et communautés durables

Accompagner les collectivités dans leur démarche de développement durable



Énergie propre et à un coût abordable

Offrir des logements prenant en compte les enjeux d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable



Consommation et production responsables

Instaurer une production et une consommation plus responsables dans tout le cycle de vie des bâtiments



Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques

S'engager dans la réduction des émissions de CO₂



Partenariats pour la réalisation des objectifs

Œuvrer collectivement, via plusieurs partenariats, à l'échelle européenne (Increase et BIM4REN)



Vie terrestre

Développer la végétation et la préservation de la biodiversité de nos résidences



“

Placer l'humain au cœur de la ville implique d'anticiper dans notre activité les évolutions sociétales. Au-delà du logement, nous créons un parcours personnalisé pour chaque client face aux défis de la solvabilité et de l'insertion professionnelle. Notre priorité est double : accompagner les populations fragiles vers l'inclusion sociale et répondre au vieillissement démographique par des solutions intergénérationnelles innovantes.

En concertant activement les habitants pour transformer leur cadre de vie, nous bâtissons des espaces adaptés, confortables et écoresponsables qui renforcent la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance à un quartier solidaire.”

Patrick Rullaud, Directeur de la gestion locative, Scalix

Satisfaire et accompagner nos clients particuliers dans leur parcours de vie

Face à l'évolution constante des modes de vie, l'adaptation des logements est indispensable pour répondre aux attentes des résidents. Pour y parvenir, le Groupe Polylogis adopte une approche globale alliant analyse des tendances sociétales, concertation avec les parties prenantes et intégration d'innovations afin de concevoir des solutions adaptées aux réalités du terrain.

En effet, les évolutions démographiques, la diversification de la composition des foyers et la pérennisation du télétravail imposent de repenser les espaces de vie pour proposer des habitats plus flexibles, confortables et écoresponsables, en phase avec les modes de vie actuels et futurs.

Khadija Margoum, Responsable du développement social urbain de LogiRep, témoigne :

« Notre mission dépasse la seule question du logement. Nous nous appuyons sur les besoins des habitants et des territoires, sur l'identification de dysfonctionnements, pour élaborer, avec les partenaires locaux, des solutions qui améliorent le quotidien et les cadres de vie. Le développement social urbain (DSU) s'adapte aux réalités sociales et économiques pour accompagner les transformations. Au regard des publics que nous hébergeons, nous pilotons des actions d'insertion en collaboration avec les collectivités. Nous coordonnons les initiatives menées dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV), en apportant une meilleure visibilité aux orientations sociétales et environnementales portées par les territoires. »



L'accompagnement des seniors : un engagement sociétal fort

En 2030, un tiers de la population française aura plus de 60 ans. Pour accompagner cette évolution démographique inédite, le Groupe Polylogis renforce son engagement en faveur des seniors.

À travers son projet d'entreprise « Vision 2022 » le Groupe avait initié une politique spécifique accompagnée d'initiatives tangibles visant à mieux prendre en compte le vieillissement de ses résidents et à favoriser leur maintien à domicile le plus longtemps possible : adaptation des logements, développement de parcours résidentiels pensés selon des besoins spécifiques, création de produits et services dédiés, programmes de sensibilisation et de formation pour les collaborateurs... Aujourd'hui, cet engagement, aligné avec notre raison d'être « Placer l'humain au cœur de l'Habitat » se poursuit à travers notre nouveau projet d'entreprise « Cœur Habitat 2030 », avec une attention renforcée portée à nos aînés, une présence et une écoute au quotidien et une solution adaptée à chaque situation.

Coordinateur de vie sociale : un nouveau métier au service de la proximité

Pour permettre à nos aînés de rester chez eux le plus longtemps possible, le Groupe Polylogis a créé un nouveau métier : celui de coordinateur de vie sociale. Présents au quotidien auprès de nos résidents seniors, ces nouveaux référents veillent à leur bien-être à travers un accompagnement personnalisé. Ils facilitent leurs démarches administratives, apportent une aide à la personne adaptée en fonction des besoins de chacun. Ils les aident notamment dans leurs démarches administratives, leur apportent un soutien adapté et organisent des animations destinées à créer du lien social et à rompre l'isolement. Ils coordonnent également les relations avec les partenaires extérieurs, qu'ils soient issus du secteur privé ou associatif, et veillent à la qualité des services proposés, comme la boîte à colis, la conciergerie ou encore les commerces équitables à circuit court.

Marc Hamel, Coordinateur de vie sociale au sein de la résidence **LogiRep** Chemin des Roseaux, les Pavillons-sous-Bois (93), témoigne :

« Au quotidien, je réponds aux besoins spécifiques des résidents et organise des animations qui favorisent le lien social et entretiennent leur santé physique. Chaque semaine, trois cours de gym sont proposés pour le renforcement musculaire. J'organise des ateliers pratiques, comme l'utilisation d'internet, la nutrition ou encore des séances de marche. Nous partageons aussi des moments de convivialité autour de jeux de société, de quizz de culture générale... En veille constante pour renouveler les propositions, je fais appel à des associations extérieures pour animer des spectacles de magie, du karaoké, des activités manuelles... J'ajuste les animations selon les envies des résidents, comme la cueillette de fraises organisée à leur demande dernièrement. Au-delà de mon activité quotidienne, j'accompagne également les résidents pour toutes leurs questions administratives. Ce qui me touche le plus dans mon métier ? C'est la reconnaissance des résidents, qui me remercient régulièrement pour mon travail. »





La « Super boîte »

Le Groupe Polylogis innove en créant la "Super Boîte", un ensemble d'objets conçus pour accompagner l'autonomie des séniors dans leurs gestes quotidiens et favoriser leur maintien à domicile le plus longtemps possible. Financée grâce au soutien de l'Assurance retraite Île-de-France, cette initiative, déployée par **LogiRep** au sein de la résidence sénior service à Neuilly-sur-Marne (94), vise à fournir un soutien concret aux locataires âgés lors de leur emménagement dans un nouveau logement ou à l'issue de travaux d'adaptation de leur domicile.

On tire et on pointe dans notre résidence sénior à Avon

Les séniors de la Résidence autonomie Jean Fontenelle à Avon (77) ont participé à un tournoi de pétanque organisé par **LogiRys** et les volontaires en Service Civique. Les joueurs se sont affrontés par doublettes dans la bonne humeur et ont tous reçu une récompense offerte par le Conseil départemental.



La reconnaissance de notre engagement pour un habitat inclusif

La société **TMH** a obtenu le label « Habitat Inclusif » pour son environnement accessible et sécurisé ainsi que pour ses actions en faveur de la mixité sociale et de la solidarité entre les générations. Les résidences labellisées sont conçues pour répondre aux besoins spécifiques de nos aînés, tout en encourageant leur participation active à la vie communautaire.

« L'adaptation des logements pour les séniors ou les personnes en situation de handicap facilite le maintien à domicile et améliore le confort, mais n'est pas une fin en soi, certaines personnes pouvant se replier sur elles-mêmes. Le logement inclusif, lui, propose une autre façon d'habiter et lutte contre les effets de l'isolement qui pèsent sur la santé mentale, le moral et l'autonomie. Au quotidien, avec l'appui du tissu associatif local et des CCAS, nous accompagnons, repérons les fragilités et, surtout, facilitons la création de liens entre les résidents. Grâce aux espaces communs comme les salons, les jardins, les cuisines, et aux activités que nous organisons, des relations se tissent au fil du temps. Le logement inclusif remet l'humain au centre : il crée les conditions nécessaires pour s'ouvrir aux autres, se sentir entouré, écouté et reconnu. En concevant ce type d'habitat, nous faisons vivre l'inclusion et la mixité sociale au cœur des quartiers. »

Jean-José Hellin,
Responsable vieillissement
adaptation et handicap
chez TMH



Comprendre nos aînés pour mieux les accompagner

Pour répondre aux besoins de nos aînés, le Groupe Polylogis s'engage à accompagner les territoires dans le développement d'une offre de logements sociaux alliant sécurité, accessibilité et désirabilité.

Le lancement de la 1ère édition du Baromètre séniors Polylogis

Nous avons pris conscience de l'absence de données précises relatives au quotidien des séniors. Or, une compréhension approfondie de leur réalité est indispensable pour développer des solutions adaptées à leurs usages et mieux anticiper les enjeux du vieillissement de la population. Pour pallier ce manque, nous avons lancé, avec le concours du cabinet d'études Qualimétrie, la 1ère Édition du Baromètre séniors Polylogis.

Cette étude, menée à travers la France, s'appuie sur les réponses de 1 650 locataires HLM âgés de plus de 60 ans, interrogés sur leur mode de vie, des questions de mobilité, de services et d'assistance, ainsi que sur le maintien de la qualité de vie pour tous.



Moyenne d'occupation
du logement :

18 ans

19

déplacements
mensuels en moyenne

La **marche à pied** est le moyen
de déplacement le plus utilisé

74 %

63 %

des logements **sans obstacles**
(escaliers à gravir)

57%

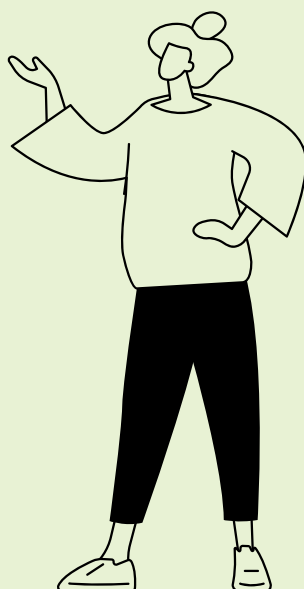
sont **satisfaits** de leur bien-être, des équipements collectifs mis à leur disposition ainsi que des espaces extérieurs

78%

sont **attachés** à leur logement

78%

sont intéressés par des **lieux de partage**



Les résultats du baromètre orientent notre cahier des charges pour la conception des logements seniors, en intégrant les besoins exprimés par les répondants, tels que l'aménagement d'une cuisine équipée. Il offre surtout des pistes de réflexion sur les évolutions générationnelles en cours et sur la manière d'accompagner le boom du vieillissement attendu dans les années 2030.

« Les petits logements de type studio sont unanimement rejetés par les sondés. L'attachement à leur logement est fort, et la réticence à déménager s'accroît avec l'âge. Il devient donc essentiel d'anticiper les demandes de mutation de nos aînés, souvent installés dans des logements inadaptés à leur situation familiale et à leurs besoins. et de renforcer notre accompagnement pour faciliter leur quotidien, qu'il s'agisse de démarches administratives, de petits travaux... »

Thierry Ducy,
Directeur
général de
LogiRys



65%

connaissent les **solutions de logements adaptés** et les **services** proposés

63%

se sentent **entourés**

Des étudiantes de Science Po à l'écoute des seniors

Dans le cadre de leur Master Stratégies Territoriales et Urbaines, trois étudiantes de Sciences Po Paris ont mené une étude portant sur les seniors vivant dans le parc social de **LogiRep**. À partir d'entretiens qualitatifs menés auprès des habitants et des professionnels et d'une méthodologie structurée en trois phases (diagnostic initial, études de cas en Seine-Saint-Denis et Lyon, et restitution), elles ont mis en évidence les besoins spécifiques de nos aînés, notamment en termes d'équipements adaptés, de sûreté, d'accès aux ressources, et de lien social.

Le rapport recense des initiatives innovantes, des approches observées dans d'autres résidences, ainsi que les besoins exprimés par les locataires seniors interviewés. Il conclut qu'un accompagnement humain (aidants, dispositifs de téléassistance, personnel médico-social) et des solutions adaptées (résidences autonomie, habitats inclusifs) sont essentiels pour améliorer le quotidien des personnes âgées au sein du parc social.

Les renaissances de quartiers portées par leurs habitants

Forts de l'ancrage historique du Groupe et de ses bailleurs sociaux au cœur des territoires, nous entretenons un lien de proximité avec les habitants qui facilite le dialogue et nourrit nos projets.

Pour répondre aux attentes des parties prenantes, nous engageons une concertation active dès les premières réflexions, en associant les résidents à la conception de leur cadre de vie. Les ateliers participatifs, les échanges ouverts et les actions de sensibilisation renforcent l'attachement des habitants à leur environnement et favorisent leur adhésion aux projets. Nos deux opérations de Vaires-sur-Marne et Villejuif, pilotées par notre aménageur CitAme et développées en synergie avec nos entités, illustrent pleinement cette dynamique de concertation au service d'une transformation harmonieuse des quartiers.



Vaires-sur-Marne (77) : vers un cadre de vie vert et désirable

Le projet de réaménagement de l'îlot de Torcy, porté par **TMH** (bailleur), **CitAme** (aménageur) et **LogiH** (promoteur), vise à transformer le centre-ville en le connectant harmonieusement aux trames verte et bleue du sud de la commune. Fruit d'une concertation étroite avec les habitants, ce nouveau quartier mêlera diversité résidentielle et respect de l'identité locale, tout en valorisant le patrimoine végétal historique du site.

Ce projet mixte repose sur le déplaçonnement des hauteurs de construction, libérant ainsi davantage d'espaces de pleine terre pour favoriser la biodiversité et créer des îlots de fraîcheur. Il intègre également des espaces publics largement végétalisés et un futur parc urbain, véritable poumon vert du quartier, en lien avec le canal de Chelles et les bords de la Marne.

"CitAme s'appuie sur les synergies inédites du Groupe et le dialogue avec les habitants pour concevoir des environnements de qualité, durables, pensés pour le bien-être des locataires et des clients."

Cécile Morisson,
Directrice générale de CitAme

La transformation du quartier **Alexandre Dumas à Villejuif (94)**

Le quartier prioritaire Alexandre Dumas à Villejuif, porté par l'arrivée planifiée des lignes 14 et 15 du métro ainsi que par la création d'un cluster dédié aux sciences, a fait l'objet d'un vaste projet de revitalisation. Propriétaire de 294 logements dans ce secteur, **LogiRep**, bailleur social du Groupe Polylogis, a sollicité **CitAme** pour réinventer et moderniser le quartier, renforcer la mixité sociale et sa connexion avec la ville tout en créant un environnement plus attractif et désirable.

À l'écoute des parties prenantes, **CitAme** a repensé la programmation en mêlant construction de nouveaux bâtiments et d'un groupe scolaire, déconstruction et réhabilitation des logements existants, extension du parc et aménagement d'espaces publics et de voiries visant à ouvrir davantage le quartier sur la ville.

La mémoire du quartier racontée par ses habitants

Parce qu'un quartier se construit d'abord avec celles et ceux qui l'habitent, les résidents deviendront les figures d'un projet artistique et mémoriel : « Visages d'en faces ». Leurs histoires, retranscrites, et leurs visages, dessinés par Christine Boulanger dans le cadre d'ateliers participatifs, viendront habiller les palissades de chantier. Telle une galerie à ciel ouvert, ces portraits raconteront, en filigrane, la vie de ce quartier en transformation.

Christine Boulanger, artiste fondatrice de « Visages d'en faces » raconte :

« Ces portraits racontés et dessinés permettent de préserver l'âme du quartier, d'en garder la mémoire vive. En donnant la parole aux habitants, le projet s'éloigne des discours convenus et révèle une réalité nuancée. J'ai rencontré une quarantaine de personnes lors d'ateliers collectifs dont sont nés des portraits dessinés accompagnés de textes chorals. J'ai réussi à instaurer un climat de confiance en écoutant les habitants et en dialoguant avec eux sur l'utilité de cette initiative. Leur parole constitue la matière première. Mon rôle s'apparente à celui d'une traductrice : je respecte leur pensée, leur sensibilité, leurs intentions, et veille à préserver la fraîcheur et la justesse de nos échanges. Chaque texte est soumis à leur relecture et validé avant toute diffusion. »



La satisfaction client : un engagement durable au cœur de notre charte qualité

Lylo, la qualité sans compromis

Parce que la satisfaction client est au cœur des préoccupations du Groupe Polylogis, notre nouvelle charte qualité de service « Lylo » repose sur des engagements concrets :

- Accompagner nos clients à chaque étape de leur parcours résidentiel ;
- Veiller à la qualité de leur cadre de vie ;
- Être à leur écoute.

Commun aux quatre entités ESH du Groupe, ce référentiel a été décliné pour l'ensemble des collaborateurs, prestataires et partenaires afin que tous apportent le même niveau d'exigence pour garantir une qualité de service optimale et homogène.

Témoignage de **Guylène Decoux Berenguier**, Responsable du service management de la qualité Groupe

« Nous accompagnons nos locataires dans leurs démarches, leurs demandes d'aides ou d'adaptation. Pour chaque signalement technique, un accusé de réception est envoyé au locataire dès sa saisie. Nous disposons d'outils permettant de suivre les délais d'intervention, la fréquence du nettoyage dans les parties communes et la vérification des équipements de sécurité.

Chaque année, un prestataire externe réalise une enquête de satisfaction auprès d'un panel de locataires représentatif de la composition de notre patrimoine. En parallèle, nous menons des sondages internes auxquels participent, en moyenne, 30% des personnes sollicitées. Ces retours permettent de définir des plans d'action pour améliorer la qualité de nos services. »



**Relogée et satisfaite :
le témoignage de Sabrina**, résidente LogiRep

« J'ai vécu toute ma vie dans le bâtiment B4, à Saint-Denis. Avec le temps, les conditions de vie se sont nettement dégradées. Un jour, j'ai été contactée par les équipes de **LogiRep** qui m'ont informée de la future démolition de l'immeuble, et m'ont posé plusieurs questions pour connaître mes préférences en matière de relogement. J'ai été accompagnée par Madame Dubois, qui a été à 100 % à l'écoute de mes besoins. Je vis actuellement à Clichy, dans un logement provisoire, en attendant la livraison d'un bâtiment neuf à Saint-Denis. Le déménagement a été entièrement pris en charge par LogiRep (tout comme le prochain), et s'est déroulé dans de très bonnes conditions. Je me considère gagnante dans toute cette histoire, puisque je vais bénéficier d'une pièce en plus ainsi que d'une loggia ! »



Clés de performance

Garantir la qualité des prestations aux résidents

La qualité des prestations, la diversité des services proposés et l'accompagnement des résidents constituent un axe fondamental pour nous.

Risques identifiés

- **Insatisfaction des résidents** et atteinte à la tranquillité des résidences
- **Impact sur l'image, l'attractivité et le développement du Groupe**

Objectifs 2025

- Améliorer la qualité du service rendu à nos clients
- Offrir à nos clients **de nouveaux services digitaux**

Relations avec les parties prenantes concernées

- Clients résidents : familles, étudiants, seniors, etc.
- Institutions : collectivités, mairies, associations, partenaires sociaux

Indicateurs clés de performance au 31 décembre 2024

- **75 193** logements familiaux
- Taux de mutation interne : **8,62 %**
- **48** nouveaux baux associatifs
- **31** nouveaux baux glissants
- **598** personnes de proximité
- **77 % +** satisfaction globale des résidents locataires envers leur bailleur

Favoriser l'accès au logement pour tous

En cohérence avec la loi Élan, nous nous engageons à construire des logements neufs, à mener des programmes de réhabilitation et à bâtir des quartiers mixtes plus inclusifs.

Risques identifiés

- Manque d'offres adaptées
- **Délai d'attente très long** en zone tendue
- Difficultés à répondre à la **demande croissante**

Objectif 2025

- **Favoriser le parcours résidentiel** et l'accueil des populations défavorisées

Relations avec les parties prenantes concernées

- Clients résidents : familles, étudiants, seniors, etc.
- Institutions : collectivités, mairies, associations, partenaires sociaux

Indicateurs clés de performance au 31 décembre 2024

- **176** logements vendus aux occupants (ESH)
- **133** logements réceptionnés pour l'accession à la propriété
- **9 660** places en structures collectives (étudiants, personnes âgées et / ou handicapées, etc.)
- **29,80 %** du parc locatif adapté aux personnes âgées ou handicapées (identification réalisée sur la base d'une grille d'analyse interne. Pourcentage calculé sur un total de 75 193 logements familles)

Ressources des ménages (parc locatif Groupe)

- **62,66 %** de ménages : ressources < 60 % du plafond de ressources
- **27,90 %** de ménages : ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources
- **9,47 %** de ménages : ressources > 100 % du plafond de ressources



”

Au plus près des réalités du terrain et en concertation continue avec les collectivités, nos équipes du développement social tissent des partenariats de confiance avec des associations et des entreprises locales choisies pour leurs valeurs et engagements communs avec ceux du Groupe mais aussi pour leur capacité à proposer des solutions innovantes en matière d'insertion et de développement social. Une politique d'insertion Groupe, en cours d'élaboration, fixera un cadre pour accompagner nos entités dans la création de partenariats durables tout en leur laissant l'agilité nécessaire pour s'adapter aux besoins spécifiques de chaque territoire. ”

Nathalie Fovet, Responsable du pilotage de la politique RSE Groupe

Entretenir des relations d'affaires responsables avec des partenaires engagés

L'insertion professionnelle, une responsabilité partagée

Présents, à travers notre parc social, dans de nombreux quartiers prioritaires, nous sommes confrontés au quotidien à des réalités sociales complexes : précarité économique, isolement, décrochage professionnel, discriminations à l'embauche, violences conjugales... Conscients que le simple accès à un logement ne garantit pas la stabilité d'un parcours de vie, et convaincus que chacun doit pouvoir trouver sa place dans la société, nous développons une politique d'insertion active.

En lien étroit avec nos partenaires privilégiés (collectivités, associations, acteurs de l'emploi et entreprises prestataires), nos équipes de proximité, du développement social urbain, de la RSE, des achats et de l'accompagnement social, soutiennent les dynamiques locales. Ensemble, ils mènent des actions pour favoriser l'accès à l'emploi des publics jeunes et fragilisés, renforcer les liens sociaux et lutter contre l'exclusion dans les quartiers dans lesquels le Groupe est implanté.

Notre politique d'insertion en cinq engagements

Polylogis, un employeur exemplaire par un recrutement inclusif,

Polylogis, un acheteur responsable, favorisant l'emploi à travers ses marchés,

Polylogis, un partenaire territorial,

Polylogis, un tiers de confiance pour ses locataires,

Polylogis, un propriétaire engagé pour accueillir ou initier des projets à vocation sociale.

Agir pour l'égalité des chances avec la Fondation FACE



Nous plaçons l'insertion socio-professionnelle des publics fragilisés au cœur de notre mission. Notre engagement s'étend tant aux personnes en marge de la société qu'à celles rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi en raison de leur âge, de leurs origines ou de leur manque d'expérience.

À travers des actions concrètes et un accompagnement personnalisé de nos résidents, nous œuvrons à lever ces obstacles pour favoriser l'égalité des chances sur le marché du travail. Notre adhésion à la **Fondation FACE** permet, à titre d'exemple, de mobiliser nos collaborateurs en tant que volontaires pour assurer un mentorat et soutenir les jeunes dans leur parcours d'insertion professionnelle. Cet engagement se prolonge sur le terrain avec la mise à disposition de locaux en pied d'immeuble, un soutien de proximité aux habitants facilitant leur accès aux ressources dédiées à l'insertion professionnelle.

Aux côtés des **collégiens** pour dessiner leur avenir

Tous les élèves de 3ème doivent effectuer un stage obligatoire pour découvrir le monde du travail et le quotidien des professionnels. Cette première expérience concrète est essentielle car elle ouvre le champ des possibles et inspire les jeunes dans leur orientation scolaire et professionnelle. Le milieu social joue un rôle prépondérant dans l'accessibilité aux stages. C'est à partir de ce moment que les inégalités s'installent. En partenariat avec FACE 49 (Fondation Agir Contre l'Exclusion) qui collecte des offres de stages auprès des entreprises de Maine-et-Loire et milite pour l'inclusion des jeunes issus de quartiers défavorisés, **LogiOuest** a ouvert les portes de son entreprise à des collégiens sans réseau, leur offrant, le temps d'un stage d'observation collectif, une immersion dans ses métiers.

« Introduire un stage en groupe, contrairement à ce que l'on pourrait penser, c'est aussi faciliter la démarche, éviter l'isolement. En tant que bailleur social, l'intérêt pour nous est de faire découvrir ce qu'est le logement social, partager et échanger sur nos différents métiers, nos parcours professionnels. »

Eugenie Louaisil, Responsable de la Gestion des Ressources humaines chez **LogiOuest**.

Le défi Teknik : cap sur l'orientation scolaire

Le défi Teknik, conçu par FACE 95, crée du lien entre le monde de l'entreprise, l'Éducation Nationale et les collégiens confrontés au choix de leur orientation en 3ème. « Après avoir échangé avec des professionnels venus partager leur parcours, les élèves relèvent un défi autour d'une grande problématique actuelle, conçoivent un projet, le présentent en vidéo, puis le défendent, après avoir été coachés, devant un jury d'experts » raconte Naima Boudar, Directrice de Face 95.

« J'ai été impressionné par la force de proposition des jeunes et leur investissement. Le défi Teknik est une belle façon d'aborder les métiers en tension à travers l'innovation » précise Oualid Khenfri, RH LogiRep et membre du jury.



« Locataire de Polylogis, j'ai découvert le Pack Emploi via un mail qui le présentait comme un soutien pour mon insertion professionnelle. J'ai suivi des ateliers, comme la rédaction de CV et de lettres de motivation, ou encore la valorisation de mon parcours sur LinkedIn. Les coachings collectifs m'ont aidée à progresser sur la prise de parole, la gestion du stress et la méthode de recherche d'emploi. J'ai aussi été accompagnée par un parrain qui m'a donné de précieux conseils et m'a ouvert son réseau professionnel. Le Pack Emploi m'a permis de reprendre confiance en moi, d'évoluer dans un cadre structurant et bienveillant, de mieux comprendre les attentes du marché du travail et de faire de vraies rencontres. J'ai avancé dans mon parcours, et grâce aux conseils reçus, j'ai pu décrocher un emploi ! »

Francene, participante au dispositif Pack Emploi



Le Pack emploi : un coup de pouce pour les jeunes diplômés

Le 15 février, **LogiRep** a rejoint le dispositif Pack Emploi logement destiné à accompagner les jeunes diplômés d'un Bac+2 minimum, vivant dans le parc social des quartiers prioritaires de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis (93), dans leur parcours professionnel et résidentiel.

Les jeunes intégrés au dispositif bénéficient d'un accompagnement personnalisé pour accéder à un contrat d'alternance ou à un emploi en lien avec leur formation. Un consultant référent les suit tout au long de leur parcours, en leur proposant des ateliers de coaching collectif, en facilitant leur mise en réseau avec des entreprises et en valorisant leur profil sur les plateformes d'emploi. Cet accompagnement complet comprend également un parrainage par des professionnels du secteur d'activité ciblé et un soutien au relogement assuré par les bailleurs.



Retrouvez le retour d'expérience d'**Adama** sur le pack emploi

De l'insertion à l'intégration : le parcours exemplaire d'Awad

LogiOuest a conclu un marché avec Tremplin Travail, une association d'insertion spécialisée dans la mise en relation de personnes éloignées de l'emploi avec des entreprises, pour assurer les remplacements ponctuels (en cas de congés ou d'arrêts maladie) de ses collaborateurs de terrain, notamment les employés d'immeubles et les gardiens. Le succès de cette collaboration repose en grande partie sur la réactivité de l'association. Depuis son arrivée chez Tremplin Travail en janvier 2023, Awad s'est révélé être, au fil des missions réalisées pour plusieurs bailleurs sociaux, un professionnel de confiance. Son assiduité et sa ténacité ont particulièrement retenu l'attention de LogiOuest qui l'a récemment embauché en CDI en tant qu'employé d'immeuble.

Séniors : un accompagnement vers de nouvelles opportunités professionnelles

Favoriser la diversité intergénérationnelle sur le marché du travail en soutenant l'emploi des séniors (45+) en situation de vulnérabilité

Selon les chiffres 2023 publiés par l'OCDE, près de 40 % des séniors en France considèrent la discrimination liée à l'âge comme un obstacle à l'embauche. Pourtant, leur expérience et leur savoir-faire constituent une véritable richesse pour les entreprises. Membre actif de la Fondation FACE, le Groupe Polylogis s'engage activement dans cette grande cause en appliquant des solutions concrètes pour favoriser l'inclusion des séniors en entreprise. Partager les bonnes pratiques de recrutement & d'intégration et sensibiliser les collaborateurs aux bénéfices de l'intergénérationnel sont autant d'actions déployées pour faire évoluer les mentalités et valoriser l'âge comme un atout professionnel.

Un Groupe citoyen engagé au service de la solidarité et de la cohésion sociale

Les chantiers éducatifs :

Rénover des espaces, reconstruire des vies

Destinés aux jeunes de 16 à 25 ans issus des quartiers prioritaires de la ville, les chantiers éducatifs offrent une première expérience du monde professionnel à ceux qui, déscolarisés ou éloignés de l'emploi, peinent à se projeter dans l'avenir. Encadrés et accompagnés, les participants découvrent les codes du travail et apprennent à mieux vivre en société. Peinture, nettoyage, entretien des espaces verts, etc. : autant activités utiles et formatrices ! Tout au long de l'année, de nombreux chantiers éducatifs ont été menés par les différentes entités du Groupe, témoignant de notre engagement concret en faveur de l'insertion des jeunes.

À titre d'exemple, à Saint-Thibault-des-Vignes (77), six locaux communs du patrimoine de **TMH** ont fait peau neuve, avec des rénovations intérieures et des travaux de peinture réalisés sur les façades extérieures. Chez **Scalis**, trois à quatre chantiers annuels, réunissant chacun une dizaine de jeunes, sont organisés. Chaque session se conclut autour d'un "café hall", moment convivial entre les locataires et les participants, pour valoriser les efforts accomplis et créer du lien.



LogiOuest, un trait d'union solidaire

Guillaume Corfdir, Directeur général de **LogiOuest**, est membre du Conseil d'Administration de l'AIH, une association qui agit en faveur des personnes en situation de grande précarité en les accompagnant vers un logement stable et une meilleure insertion sociale.

Dans le cadre de sa mission dédiée à la résorption des bidonvilles à Angers Loire Métropole, elle intervient sur site pour améliorer les conditions de vie des habitants, faciliter l'accès aux droits sociaux fondamentaux (notamment la scolarisation des enfants) et préparer leur transition vers des formes d'habitat plus dignes.

Face à l'augmentation des effectifs du pôle en charge des bidonvilles et à l'exiguïté de ses anciens locaux, LogiOuest a mis gracieusement à sa disposition un espace pour travailler dans de bonnes conditions.



La médiation comme outil de proximité

Lorsque des incivilités apparaissent dans les quartiers, la médiation crée un cadre propice au dialogue constructif. En offrant un espace d'expression à chacun, elle facilite la compréhension mutuelle et participe à rétablir un climat de respect nécessaire au bien vivre-ensemble.

En impliquant activement les locataires dans la recherche de solutions et la prise de décisions, elle renforce le sentiment d'appartenance et encourage la solidarité entre voisins. Dans cette optique, nous avons noué cette année des partenariats qui ont permis d'engager les habitants dans une démarche participative pour imaginer ensemble des projets concrets visant à améliorer leur quotidien, leur cadre de vie et favorisant la cohésion sociale.

Retour sur deux de ces collaborations prometteuses...

Le camping-car de **Médiation Nomade** a fait étape devant la résidence de la Pointe à l'Ange de Villepreux. Des soirées ont été organisées pour impliquer les habitants dans la conception d'animations.

Dans le quartier des Oiseaux à Carrières-sous-Poissy, **LogiRep** a lancé l'initiative participative « Animons le quartier » en partenariat avec l'association Cityzens Factory. Les habitants ont proposé diverses animations visant à renforcer le lien social telles qu'une fête des voisins, un Noël solidaire, une bibliothèque partagée ou encore des activités à l'attention des jeunes. La fête de fin d'année, premier événement de cette dynamique collective, a donné le coup d'envoi à une série d'initiatives à venir.

"C'est intéressant de voir comment très vite les habitants basculent vers l'envie de faire quelque chose pour créer du lien. L'idée est de permettre l'émergence d'un collectif d'habitants motivés et de montrer que c'est possible."

Nicolas Le Berre, Fondateur et directeur de Cityzens Factory





”

La qualité de vie au travail est essentielle pour le bien-être et la fidélisation de nos collaborateurs. Pour y parvenir, nous favorisons l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle en proposant des horaires flexibles et du télétravail. Nous renforçons la cohésion d'équipe par des événements fédérateurs, encourageons une communication ouverte et accompagnons chaque talent dans son développement professionnel par des formations adaptées à ses besoins et à ses aspirations.

”

Eugénie LOUAISIL, Responsable de la Gestion des Ressources Humaines

Veiller à la qualité de vie

Le Groupe Polylogis réaffirme la priorité stratégique de son projet d'entreprise : « Faire du Groupe une source de réussite pour chacun de ses collaborateurs (bien-être, mobilité interne, fidélisation) ».

Great Place To Work : ce que révèle la grande enquête collaborateurs

Dans une démarche d'amélioration continue de l'expérience professionnelle, une enquête interne a été menée par « Great Place To Work » auprès de nos 1 616 collaborateurs pour évaluer concrètement la qualité de vie au travail. L'évaluation s'est appuyée sur cinq critères essentiels : la crédibilité, le respect, l'équité, la fierté et la convivialité.

Les résultats de cette enquête se révèlent globalement positifs, reflétant un climat professionnel satisfaisant. Des axes d'amélioration seront travaillés via notre projet d'entreprise Coeur Habitat 2030 afin de répondre aux attentes exprimées et continuer à faire de l'entreprise un lieu où chacun peut s'épanouir professionnellement.



La formation continue : un levier pour évoluer et s'accomplir

En proposant une formation continue, nous affirmons notre volonté d'accompagner chaque collaborateur dans son évolution professionnelle.

11 collaborateurs du Groupe diplômés de Science Po

Onze collaborateurs du **Groupe Polylogis** ont suivi le cursus certifiant de Science Po « Habitat social et enjeux actuels et défis d'avenir », composé de 8 modules répartis sur 10 mois.

Jean-Marie Thibaut, témoigne de son expérience :

« J'ai intégré le Master 2 Droit et Management de l'Habitat Social par envie de réinterroger mes pratiques professionnelles, de développer de nouvelles compétences et de renforcer mes connaissances sur les enjeux juridiques, économiques et stratégiques qui structurent notre secteur. J'ai eu la chance d'intégrer une promotion dynamique et bienveillante. L'entraide et l'émulation du groupe ont beaucoup joué sur ma motivation. Aujourd'hui, j'applique les enseignements théoriques de la formation : je porte un regard plus stratégique, prends davantage de recul sur les prises de décisions et m'appuie sur des outils concrets pour accompagner les projets dans un environnement complexe et en constante évolution. »

WIP By Cellance : l'outil de planification de travaux collaboratif et agile

Les Directions construction et technique de TMH se sont dotées du logiciel WIP pour piloter chaque phase de leurs projets de construction et de réhabilitation. Cet outil permet de structurer et d'harmoniser les pratiques, en définissant des modèles qui fixent les différentes étapes nécessaires à l'exécution des opérations.



L'assermentation : un levier pour agir contre les incivilités

Face aux incivilités quotidiennes qui nuisent au cadre de vie des résidents et aux conditions de travail de leurs équipes de proximité, **Scalis** et **LogiRep** ont accompagné 25 de leurs collaborateurs dans leur parcours d'assermentation. Devenus Gardes Particuliers, ils peuvent désormais constater certaines infractions et transmettre leurs rapports au Parquet, seul habilité à appliquer d'éventuelles sanctions. Conçu pour assurer la tranquillité résidentielle et renforcer la sécurité dans les quartiers, cet outil de régulation assoit la légitimité des gardiens, sensibilise aux règles de vie en collectivité et vise à dissuader les comportements irrespectueux.

La santé au travail, une démarche collective

Engagés au quotidien pour la santé et la sécurité de nos équipes, nous leur donnons les moyens d'agir en leur proposant des formations adaptées, pour prévenir, anticiper et faire face efficacement aux situations à risque.

Suivi médical des salariés : une nouvelle formation interne

Le catalogue de formations internes s'élargit avec l'ajout d'un module dédié au suivi médical des salariés. Destinée aux responsables d'agences territoriales, responsables habitat, responsables administratifs et comptables, ainsi qu'aux gestionnaires de patrimoine, cette formation, dispensée en petits groupes de 6 à 8 collaborateurs, vise à sensibiliser les managers aux décisions de la médecine du travail, à identifier les différentes visites médicales obligatoires au cours de la carrière d'un salarié et à clarifier la distinction entre invalidité et inaptitude.

L'école Polylogis Formation pour des compétences solides et un travail serein

L'école de formation interne de Polylogis met à la disposition des collaborateurs un ensemble de modules couvrant les compétences techniques, réglementaires et organisationnelles nécessaires à l'exercice de leurs fonctions. Adaptées aux besoins spécifiques de chaque métier, ces formations enrichissent l'expertise des équipes et leur apportent des outils pour évoluer dans un environnement de travail structuré et sécurisé.

1 366 stagiaires formés ;
4 569 h de formations dispensées



Les gestes qui sauvent

Dix-sept collaborateurs des sites d'Angers et de Nantes de **LogiOuest** se sont portés volontaires pour suivre une formation de Sauveteur Secouriste du Travail (SST), encadrée par l'organisme PROPULS' Formation Conseil. Articulée autour d'apports théoriques, d'exercices pratiques et de temps d'échanges enrichissants, cette formation certifiante de deux jours a permis à nos équipes de renforcer leurs compétences pour prévenir les risques et intervenir efficacement en cas d'urgence.

« La formation SST m'a apporté plusieurs bénéfices : une compétence en premiers secours pour réagir rapidement en cas d'urgence, une vigilance accrue sur la prévention des risques pour un environnement de travail plus sûr, et surtout : plus de confiance en moi et en mes gestes pour intervenir efficacement. »

Céline THOMAS, Responsable des ventes

Profession : salarié... et sapeur-pompier volontaire

LogiOuest a signé une convention employeur avec le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) offrant à ses salariés volontaires la possibilité d'exercer leur engagement en tant que sapeurs-pompiers. Ainsi, Lauriane Conan, Caporale-chef et Vincent Rebières, Sapeur 1ère Classe, peuvent être mobilisés sur des interventions de secours, y compris pendant leur temps de travail.

En soutenant ce type de volontariat, LogiOuest affirme sa volonté de promouvoir une culture de solidarité et de responsabilité collective.

Nos valeurs, nos engagements : sensibiliser pour agir

Nos actions s'appuient sur les valeurs de bienveillance, d'engagement, d'agilité, d'intégrité et d'efficience. Fidèles à notre volonté de contribuer à une société plus juste, nous menons des actions de sensibilisation auprès de nos collaborateurs sur des thématiques en résonance avec nos convictions.

Cette démarche vise à faciliter leur compréhension de problématiques qui nous tiennent particulièrement à cœur, à leur donner les outils nécessaires pour adapter leur comportement et faire face aux situations auxquelles ils pourraient être exposés et à renforcer leur implication dans des combats sociétaux qui concernent chacun d'entre nous.

Lutte anticorruption : sensibiliser pour prévenir et promouvoir l'intégrité

Le programme de sensibilisation des gardiens à la lutte anticorruption, lancé en 2023 au sein de **LogiRep**, s'est étendu en 2024 aux entités de **LogiOuest**, **Scalis** et **TMH**. Initiée par le service juridique du Groupe et la direction des ressources humaines, cette formation, organisée par les responsables d'agences territoriales ou les responsables habitat, combine e-learning, présentations interactives et quiz pour valider la compréhension des participants. Au total, 353 gardiens ont été formés aux enjeux de la corruption, aux mesures de prévention, aux règles encadrant les cadeaux et invitations, aux sanctions applicables ainsi qu'à la protection des lanceurs d'alerte.

Briser le silence : un engagement concret contre les violences conjugales

Partenaire de l'association dédiée à la lutte contre les violences conjugales « Oneinthreewoman », via la Fondation FACE, le **Groupe Polylogis** renforce son engagement sociétal en sensibilisant et en accompagnant les victimes au sein de l'entreprise.

Des collaborateurs, désignés comme « référents violences conjugales », ont pour mission de détecter les signes de détresse à travers des changements de comportement, d'offrir une écoute bienveillante et d'orienter les victimes vers des structures spécialisées.

Pour aller plus loin, une campagne de sensibilisation accompagnée d'un webinaire a été lancée afin d'informer les équipes sur les attitudes à adopter face à un collègue subissant des actes de violence.



Une mobilisation pour la **Ligue contre le cancer**

En octobre, les équipes du Groupe se sont mobilisées pour soutenir Octobre Rose, la campagne nationale de sensibilisation et de lutte contre le cancer du sein. Tout au long du mois, les salariés ont porté le ruban rose, un geste symbolique qui témoigne de la volonté collective de faire bloc face à la maladie. Portée par un esprit de solidarité, cette mobilisation a donné lieu à de nombreuses actions sur le terrain.

Les résidences de **Scalis**, à Déols, se sont illuminées en rose en signe de soutien. Une journée complète a été consacrée à sensibiliser à cette cause. Les activités comprenaient la vente de gâteaux préparés par les locataires, la vente d'objets roses initiée par l'un de nos gardiens d'immeuble, des grillades offertes par des commerçants locaux, ainsi que la vente de bougies artisanales et de créations tricotées réalisées respectivement par une locataire et une association. Ces initiatives ont permis de récolter des fonds au profit de la Ligue contre le cancer. Nous avons également envoyé un courrier de sensibilisation à nos entreprises partenaires afin de les encourager à faire un don.



« Le forfait mobilité n'a pas changé mes habitudes de déplacement puisque j'utilisais déjà le vélo pour effectuer mes trajets domicile-travail. En revanche, il a encouragé certains collègues à s'y mettre, ce qui est positif. Nous ne sommes pas encore très nombreux mais je pense que ce mode de transport va continuer à se développer au sein du Groupe. Pour ma part, le forfait "sécurité" m'a surtout incitée à investir dans un casque homologué. »

Morgane Bardet,
Responsable projets RH,
Groupe Polylogis



Éveiller les consciences et agir pour une mobilité durable

Pour inciter ses collaborateurs à adopter des modes de déplacements plus vertueux pour leurs trajets domicile-travail, le **Groupe Polylogis** a mis en place un forfait mobilité durable. Ce dispositif propose une aide financière aux salariés qui utilisent des moyens de transports alternatifs à la voiture thermique individuelle, tels que le vélo, le cyclomoteur, la motocyclette, le scooter à assistance électrique, la trottinette électrique, le gyropode, la mono-roue, le hoverboard. Sont également concernés les véhicules électriques, hybrides rechargeables ou hydrogènes, dès lors qu'ils sont partagés ou utilisés dans le cadre de covoiturage.

La sécurité de nos collaborateurs étant la priorité du Groupe, nous remboursons également une somme forfaitaire pour l'acquisition d'un premier kit de sécurité (casque homologué, gilet réfléchissant, gants adaptés à la pratique, avertisseur sonore ou lumineux).



Clés de performance

Être moteur pour la santé et la sécurité des collaborateurs

En tant qu'employeur humain et responsable, le Groupe Polylogis fait de la santé et de la sécurité au travail une priorité.

Risques identifiés

→ **Conséquences physiques et psychologiques** impactant la relation au travail

Objectifs 2025

→ Mettre en place un plan d'actions pour améliorer en permanence les **dispositifs de prévention des risques psychosociaux**
→ Prévenir et développer la **lutte contre les agressions**
→ Poursuivre la recherche et la mise en œuvre de moyens pour **lutter contre les incivilités**
→ **Renforcer les actions préventives** des accidents du travail

Relations avec les parties prenantes concernées

→ Les salariés **entre eux**
→ Les salariés **avec leur management**
→ Les salariés **avec les locataires et les collectivités**

Indicateurs clés de performance

(au 31 décembre 2024)

→ Nombre d'accidents de travail répartis en deux catégories de personnels :
Pour les équipes en gestion opérationnelle de notre patrimoine : **62**
Pour les équipes administratives : **11**

→ Nombre de jours d'arrêt de travail suite à un accident du travail par catégorie :
Pour les équipes en gestion opérationnelle de notre patrimoine : **1 371**
Pour les équipes administratives : **69**

→ Taux d'absentéisme : **6,58 %**

Optimiser le bien-être au travail

Au-delà de la sécurité, pour que le salarié exerce son activité dans de bonnes conditions, il est impératif de garantir le bien-être au travail, dans une dynamique d'inclusion, d'intégration et d'évolution de carrière harmonieuse.

Risques identifiés

→ **Départ de collaborateurs** qui ne se sentent pas intégrés
→ **Impact marque employeur**

Objectifs 2025

→ **Identifier les potentiels et accompagner le parcours des collaborateurs** pour valoriser et développer leurs compétences
→ Déployer les formations de **l'École Polylogis**
→ **Faire des managers les acteurs de la transformation** du Groupe

Indicateurs clés de performance

(au 31 décembre 2024)

→ Taux de rotation : **9,29 %**
→ Nombre de mobilités internes / Indicateur retenu : nombre de changements de catégories conventionnelles (personnel en CDI uniquement) : **72**

→ Ancienneté moyenne (CDI) : **10,59 ans**

58,6 %
de l'effectif femme

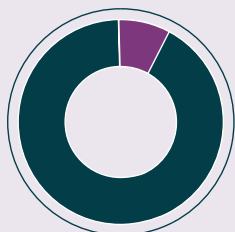


91 / 100
index égalité homme/femme



+++++++
1 631
collaborateurs
+++++++

5,68 %
taux de travailleurs handicapés

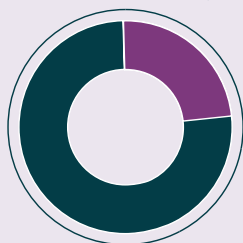


79
jeunes de moins de 25 ans soit **4,84 %**
de l'effectif et **13,59 %** des recrutements
en CDD et CDI

1 119
collaborateurs formés

23 782
heures de formation délivrées

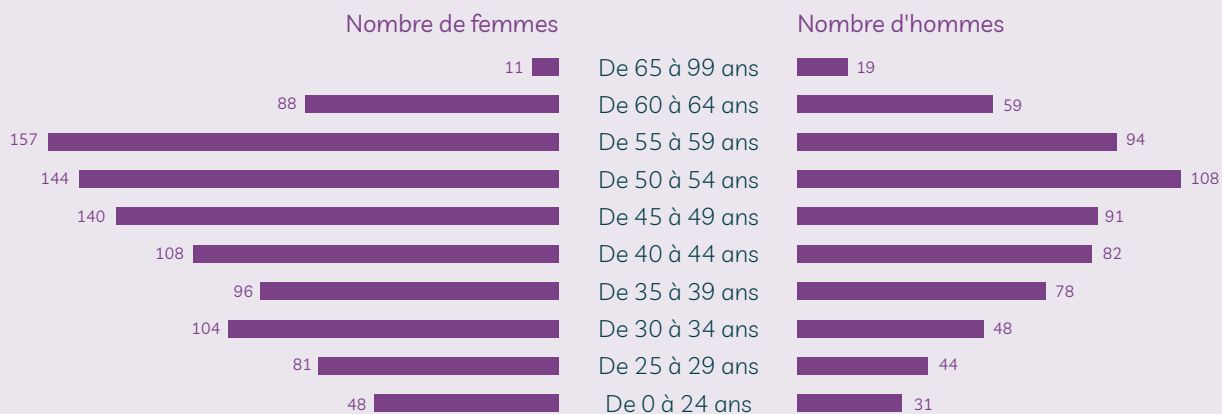
12,17 %
collaborateurs logés



1,88 %
de la masse salariale investis
dans la formation

+++++++

Pyramide des âges des collaborateurs Polylogis





“

Le bilan carbone, réalisé en 2021 sur l'ensemble du patrimoine du Groupe, nous a apporté une vision claire de la répartition des émissions de gaz à effet de serre selon nos activités. Il a nourri notre réflexion sur les leviers à activer pour tendre vers la sobriété énergétique. Avec 66 % des émissions liées à la gestion locative, notre trajectoire s'oriente vers la réhabilitation et le recours à des solutions bas carbone. La maîtrise d'ouvrage, qui représente 1/3 des émissions, appelle, quant à elle, à des choix constructifs responsables. Construire Intelligemment aujourd'hui, c'est alléger les charges de nos locataires et investir dans un patrimoine durable.

”

Robin Mesclon, Responsable de la politique énergétique du Groupe Polylogis

Être acteur de la transition écologique

« Polylogis se positionne comme un opérateur global de l'habitat avec l'ambition de devenir l'un des principaux promoteurs de la ville durable et solidaire. Le Groupe a l'ambition d'être un acteur de la transformation de notre secteur d'activités pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

En effet, les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent près de la moitié de la consommation énergétique nationale et environ un quart des émissions de gaz à effet de serre (GES). De plus, ils consomment 51 millions de tonnes de matériaux par an et contribuent directement à l'artificialisation des sols. Ainsi, les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ont un rôle clé à jouer pour accompagner la transition écologique de notre société.



Pour contribuer aux objectifs climatiques et de biodiversité définis par la France, le groupe s'est fixé un cap pour 2040 :

- En ce qui concerne l'atténuation du changement climatique, nous visons à réduire nos émissions de carbone à une fourchette de 1 à 1,5 tonnes par an et par logement.
- Pour la préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique, nous nous engageons à augmenter nos capacités naturelles de stockage du carbone par logement en appliquant le principe du zéro artificialisation nette à l'échelle du groupe.

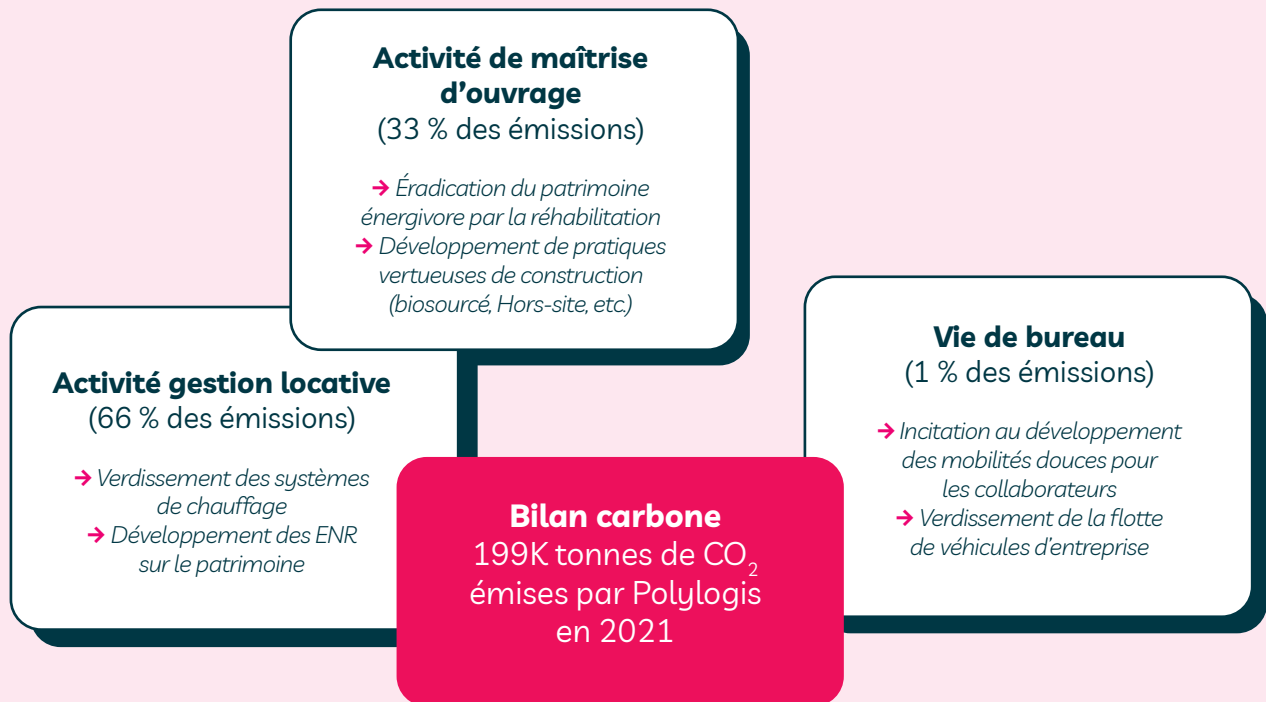
Pour y parvenir, le groupe se lance dans son premier plan climat & biodiversité avec une série d'objectifs à atteindre d'ici 2030. »

Cédric Loret,

Directeur général adjoint de LogiRep, en charge de la stratégie et du développement durable du Groupe.

Notre **Plan Climat et Biodiversité 2030**

pour un monde plus durable



Sur la base de ce bilan, le Groupe a décidé de construire son Plan Climat et Biodiversité 2030. Celui-ci s'articule autour des cinq ambitions écologiques de Polylogis :

1. la sobriété en réduisant les ressources naturelles consommées grâce à des procédés constructifs plus vertueux, en favorisant l'économie circulaire avec le réemploi et le recyclage de matériaux, en limitant les emprises foncières de nos projets pour conserver les capacités de stockage du sol.

2. la performance énergétique de notre patrimoine et sa décarbonation : avec notre certification ISO 50001, nous cherchons en permanence à moins consommer. Nous travaillons en priorité à la suppression des logements les plus énergivores de notre parc et faisons de la sortie du gaz, l'une des principales priorités de nos plans stratégiques de patrimoine (PSP).

3. la construction et la réhabilitation bas carbone, avec l'emploi de matériaux biosourcés, le recours à des processus constructifs moins énergivores et moins émetteurs de CO₂, des conceptions plus compactes pour réduire les quantités de matériaux, des logements évolutifs et réversibles pour prolonger leur durée de vie.

4. l'adaptation au changement climatique en faisant de la végétalisation de notre patrimoine et de la biodiversité une priorité pour le confort d'été de nos clients tout en adaptant le bâti.

5. la transition écologique des territoires en favorisant la production d'énergie renouvelable, en soutenant les mobilités douces (marche, vélo) et électriques, en favorisant le développement.

Un Groupe investi dans la réduction de l'empreinte carbone de ses activités

Engagé dans la transition environnementale, le Groupe Polylogis intensifie ses efforts pour réduire l'empreinte carbone de ses activités.

Convaincu que l'avenir de la construction passe par des solutions plus durables, il applique une stratégie responsable et multi-levers associant l'intégration de matériaux bas carbone pour réduire les émissions de CO₂, le réemploi d'éléments issus de chantiers afin d'optimiser les ressources, et le recours aux circuits courts pour minimiser l'impact du transport et soutenir l'économie locale.

Un accord cimenté pour des matériaux bas carbone

Le Groupe Polylogis & la société **LogiOuest** signent un partenariat avec Hoffmann Green, acteur engagé dans la décarbonation, qui développe et commercialise des ciments innovants bas carbone, exempts de clinker, un composant à forte empreinte énergétique et source importante d'émissions de CO₂. Le Groupe s'engage à prescrire et à promouvoir jusqu'en 2027 les ciments nouvelle génération d'Hoffmann Green pour la construction de ses futurs logements en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire.

Rendez-vous des partenaires engagés

Cet événement rassemble nos partenaires fabricants, tous impliqués dans une démarche environnementale plus responsable. Il est consacré à l'amélioration de la qualité de l'habitat et à la décarbonation de la filière construction. Cette rencontre met en lumière l'utilisation de matériaux décarbonés ainsi que le traitement et le recyclage des déchets. Ensemble, nous œuvrons pour un avenir plus durable et respectueux de l'environnement, en renforçant notre engagement collectif en faveur de pratiques plus écologiques.

Rézak Saidani, Directeur des Politiques Techniques et Energétiques & des Achats Groupe, nous livre son témoignage

« En tant qu'acheteur public réalisant un volume d'achat supérieur à 50 millions d'euros, le Groupe Polylogis, assujéti à la loi Climat et Résilience, a déployé un Schéma de Promotion des Achats Socialement et Environnementalement Responsables (SPASER). Notre objectif est d'acheter mieux et de manière plus responsable, tout en soutenant le développement économique local, notamment celui des petites et moyennes entreprises.. »



L'économie circulaire : le levier d'une construction durable

Le réemploi de matériaux issus de bâtiments démolis ou rénovés s'impose comme un moteur essentiel de la transition écologique et de la décarbonation du secteur immobilier.

De nombreux éléments, qu'ils soient structurels (poutres, dalles...), issus des finitions (portes, fenêtres, revêtements de sol...) ou de couverture (tuiles, éléments de charpente...), sont susceptibles d'être adaptés et réintégrés dans de nouveaux projets, tout en respectant les normes énergétiques en vigueur. Nous privilégions autant que possible les matériaux disponibles directement sur site, limitant ainsi l'impact environnemental des transports. Ses bénéfices, largement éprouvés en matière de réduction des émissions de carbone et de préservation des ressources, en font une solution durable.

C'est dans cette perspective de transition vers des pratiques plus durables que s'inscrit la Responsabilité Élargie du Producteur (REP) pour les Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment (PMCB). Afin d'en saisir les enjeux et les implications, **Scalis** a suivi une formation dédiée.



« Nous avons sensibilisé Scalis aux mécanismes de la REP PMCB, véritable révolution dans le secteur du bâtiment. Ce dispositif permet de réduire les coûts de gestion des déchets tout en améliorant leur taux de valorisation sur les chantiers. Lors de cette formation, les équipes de Scalis ont exploré les possibilités d'adaptation du principe du « pollueur-payeur » à leurs activités. L'intégration des éco-organismes dans leur organisation offre ainsi les meilleures solutions pour la gestion des matériaux, tout en contribuant à un équilibre à la fois économique et environnemental. »

Guillaume Poinet,
Chef de projets sénior
économie circulaire au
sein d'Agyre



Le Groupe Polylogis, engagé aux côtés de l'Institut National de l'Économie Circulaire

En septembre 2024, le **Groupe Polylogis** a rejoint les 150 adhérents publics et privés de l'Institut National de l'Économie Circulaire engagé dans la promotion et l'accélération de cette pratique durable.



« Polylogis a bien compris que l'économie circulaire constitue l'un des principaux leviers de décarbonation de ses activités. Je suis ravie de cette adhésion à l'INEC qui ouvre la voie à un travail commun essentiel pour une meilleure prise en compte des questions de ressources dans les politiques publiques et les initiatives privées. »

Emmanuelle Ledoux,
Directrice Générale
de l'INEC



Cinq entités unies pour un Grand Paris décarboné

Le Groupe réaffirme les ambitions de son plan climat à travers l'engagement concret de ses entités, **LogiRep, CitAme, LogiH, LogiCap IDF et LogiRys**, désormais parties prenantes de l'écosystème porté par la Métropole du Grand Paris. En adhérant à la charte, elles s'engagent, notamment, à atteindre des objectifs ambitieux en matière de décarbonation de leurs activités.



Plateforme de réemploi in situ : une seconde vie pour les matériaux

En octobre 2024, la plateforme de réemploi in situ baptisée « R-lab » a été inaugurée à Sevrin Beaudottes, sur le chantier de réhabilitation de la Cité haute, patrimoine de **LogiRep**, en présence de l'ensemble des équipes mobilisées.

Dans une démarche d'économie circulaire, l'entreprise générale a proposé de maximiser le réemploi des sanitaires et du carrelage dans les logements occupés et vacants. Leur stockage s'est organisé dans les caves et parkings condamnés, avant un processus minutieux de reconditionnement. Différents corps de métier sont intervenus à chaque étape : le plombier a assuré la dépose, les sanitaires ont été nettoyés en profondeur par un valoriste, puis requalifiés. Pour éviter tout risque de fuite, les mécanismes de chasse d'eau ont été systématiquement remplacés par des neufs. Les sanitaires ont ensuite été réinstallés le jour même dans leur logement d'origine.

Rassembler autour de la transition environnementale

Engagés pour la biodiversité, nous agissons en faveur d'un environnement durable en intégrant la pleine terre et la végétation à nos projets, comme le témoigne la rénovation urbaine des Grésillons à Gennevilliers, pilotée par CitAme, en concertation avec les habitants, et labellisée « Quartiers durables franciliens », niveau argent.

Réparer la terre par le végétal

À Sucy-en-Brie, sur l'un de nos terrains destiné à accueillir une activité potagère participative portée par les habitants et une association locale, une étude des sols a mis en évidence un substrat pauvre en éléments nutritifs et chargé en métaux. Face à ce constat, une solution de phytoremédiation, technique innovante de dépollution végétale, a été déployée pour restaurer la qualité agronomique du sol.

En collaboration avec la mairie et Régénération Végétale, trois zones expérimentales ont été définies. Des graines de lupin blanc, une plante à même de fixer l'azote dans le sol via ses feuilles, tiges et racines, ont été semées. Une seconde parcelle de même superficie accueille un mélange de céréales, de tournesols et de lupins, destiné à tester l'efficacité de cette synergie végétale. Enfin, 100 m² ont été laissés à l'état naturel afin de servir de zone témoin.



Une immersion au cœur des ruches

Sensible à la préservation des abeilles, essentielles à l'équilibre écologique, notre entité **TMH** a invité ses collaborateurs et leurs enfants à un atelier de récolte du miel issu des ruches installées depuis 15 ans sur le toit de son siège. Une expérience immersive similaire, animée par l'association Durabilis RSE, a eu lieu à Petit Quevilly, en Normandie où des ruches ont été installées au pied des immeubles **LogiRep**, en cours de réhabilitation. Ces ateliers conviviaux ont initié les habitants au fonctionnement de l'apiculture urbaine tout en les sensibilisant à la biodiversité.

La gestion des déchets : entre tri et revalorisation

Nous accompagnons nos résidents vers une gestion plus responsable de leurs déchets en alliant sensibilisation et ateliers pédagogiques pour faciliter l'adoption de bonnes pratiques au quotidien.

Le tri des déchets ludique avec Cocon de Tri Fichas

Dans le cadre du programme inter-bailleurs "Ma communauté circulaire", visant à réduire les déchets ménagers et à promouvoir l'économie circulaire, **LogiRep** a noué un partenariat avec Tri Fichas pour équiper les locaux poubelles de deux de ses résidences situées à Bobigny et Garges-les-Gonesses de « cocons » : des conteneurs intelligents installés sur les bacs de tri. Grâce à l'intelligence artificielle, ce dispositif interactif permet de mieux comprendre les habitudes de séparation des déchets des résidents et de les sensibiliser aux bons gestes. Lors de chaque dépôt, l'utilisateur, ayant téléchargé l'application dédiée, reçoit une notification indiquant la qualité de son tri et les éventuelles erreurs commises. Le tri sélectif devient ludique grâce à un système de niveaux, de classement, de défis et à un retour sur l'impact écologique de chaque dépôt.

Les premiers résultats des expérimentations à Bobigny et Garges-les-Gonesses, un an après le lancement du dispositif :

3 848 dépôts réalisés

95 % de qualité de tri

1 638 kg de CO₂ économisés, soit l'équivalent de 8 487 km en voiture, un trajet de Paris à Pékin.

Le compostage : un acte citoyen au service de l'écologie participative

LogiRep a initié un projet novateur autour du compost en partenariat avec les établissements publics territoriaux, les communes, les écoles et la société Régénération Végétale pour ancrer cette pratique dans le quotidien de plus de 2 150 foyers tout en les sensibilisant à la biodiversité, à la réduction des déchets et à l'embellissement des espaces communs. Des zones expérimentales ont été mises en place, à l'instar de la tour de compostage de trois mètres de diamètre, installée par LogiRep dans l'école Pasteur à Fontenay-le-Fleury, où les élèves apprennent à jardiner et à composter de manière ludique. Sensibilisés dès le plus jeune âge aux enjeux écologiques, ils deviennent des ambassadeurs de la transition environnementale, incitant leurs parents à mettre en pratique le compostage au sein des résidences.

Lombricompostage : un terreau pour le lien social

Engagé dans la transition environnementale, le Groupe Polylogis expérimente des solutions pour améliorer la gestion des déchets tout en accompagnant ses locataires dans l'appropriation des installations. Ainsi, dans l'Indre, **Scalis**, en partenariat avec Châteauroux Métropole et le CPIE Brenne-Berry, a convié des locataires pour visiter une ferme de lombriculture et d'aquaponie afin de bien comprendre le fonctionnement de ces systèmes et de rappeler la bonne utilisation des bacs à lombricompost implantés au sein de leur résidence. L'atelier s'est déroulé en deux temps : une partie théorique suivie d'une mise en pratique.

Tous mobilisés pour l'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine

En route vers une mobilité plus verte

Dans une démarche visant à encourager des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement que la voiture thermique, **le Groupe Polylogis** a conclu un partenariat de deux ans avec WAAT et Logivolt. Ce contrat prévoit l'installation de 22 000 bornes de recharge électrique au sein de son parc social, réparties sur l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire, les Pays de la Loire, l'Occitanie et la Normandie.

« Nous avons retenu un modèle économique précis et un financement global qui permet à nos clients locataires d'accéder à une mobilité verte. C'est également un engagement du Groupe d'accompagner toutes les mesures en faveur de la transition écologique, inscrite dans notre stratégie RSE, traduite dans notre Plan Climat et Biodiversité 2030. » précise Marc Daout, Responsable Politique Technique au sein du Groupe.

Moins d'énergie pour plus d'économies

Dans cette même volonté de limiter l'empreinte carbone de nos activités tout en préservant le pouvoir d'achat de nos résidents, nous avons équipé 230 chauffe-eau individuels de notre parc immobilier de boîtiers connectés Elax Énergie. Cette solution innovante, adaptée aux besoins réels des usagers, a permis de réduire la consommation énergétique des chauffe-eau de 29 % en moyenne.

Un impact quantifié depuis l'installation des boîtiers connectés !

Des solutions pour lutter contre la précarité énergétique

Suite au partenariat contracté avec Enedis, **TMH** a organisé, avec le soutien de Seine-et-Marne Environnement, des ateliers au sein de ses résidences intergénérationnelles de Samoreau et de Dammarie-lès-Lys (77). 15 locataires ont assisté à une présentation portant sur les différents acteurs du secteur de l'électricité, le fonctionnement de cette énergie, son mode d'acheminement ainsi que sur l'utilisation des compteurs Linky. Des conseils pratiques leur ont été donnés pour limiter leurs consommations d'énergie et, ainsi, réduire leur facture.

Virginie Salitra, interlocutrice Enedis en charge des relations avec les bailleurs sociaux et animatrice de ces ateliers témoigne :

« Ces ateliers sont des moments d'échanges très enrichissants pour tous et ils suscitent une belle participation des résidents. On a même été bluffés par un enfant de 9 ans, avec ses connaissances et questions pertinentes ! »

141 MWh économisés, soit l'équivalent de la consommation annuelle de près de 19 foyers de 60 m² ;

+ de 3,6 tonnes de CO₂ évités

Clés de performance

Assurer le confort et la durabilité de l'habitat

Le cadre de vie et le logement sont des éléments clés pour le bien-être et la qualité de vie des résidents. Afin de garantir un cadre de vie agréable et un logement confortable, il est important de prendre en compte les enjeux environnementaux et les évolutions des modes de vie.

Risques identifiés

- **Impact** en termes d'image et d'attractivité
- **Insatisfaction** des clients
- **Dégradation** des biens
- **Impact financier** (travaux supplémentaires, etc.)

Objectif 2025

- **Faire du locataire l'auteur et l'acteur** de la qualité de son lieu de vie

Relations avec les parties prenantes concernées

- **Clients résidents** : familles, étudiants, seniors, etc.
- **Collectivités**

Indicateurs clés de performance

(hors Immo de France IDF au 31 décembre 2024)

- **70 %** logements neufs livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale
- **63 368 K€** annuels dédiés au gros entretien et entretien courant (Hors Immo de France IDF)
- **1 486** logements ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique
- **446** logements neufs livrés en MOD dont 70% ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale
- **69 174 K€** annuels consacrés aux optimisations énergétiques (estimation du plan pluriannuel de travaux)
- **4 026 293 €** annuels consacrés à la sécurité des résidences

Être attentif à la protection de l'environnement et au développement durable

Pour garantir un cadre de vie agréable et un logement confortable, les résidences doivent être conçues de manière responsable et durable pour répondre aux besoins des résidents tout en préservant notre planète pour les générations futures.

Risques identifiés

- **Non-conformité** réglementaire
- **Impact** financier
- **Impact** sur le développement du Groupe

Objectif 2025

- Mettre en oeuvre une politique **bas carbone**

Relations avec les parties prenantes concernées

- **Prestataires et fournisseurs**

Indicateurs clés de performance

(hors Immo de France IDF au 31 décembre 2024)

- Énergies renouvelables
- **1 486** logements ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique



”

Le Groupe accède à des financements qui stimulent l'adoption de pratiques responsables tout en sécurisant la viabilité de ses opérations à long terme et en répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance de notre secteur du logement social.

*Samira Marmont, Directrice générale adjointe Clients internes
du Groupe Polylogis*

”

Garantir le développement financier et sa pérennité au regard des enjeux climatiques

Le Groupe Polylogis se mobilise pour offrir à ses résidents un cadre de vie agréable ainsi que des logements de qualité, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et des évolutions sociétales auxquels il est confronté.

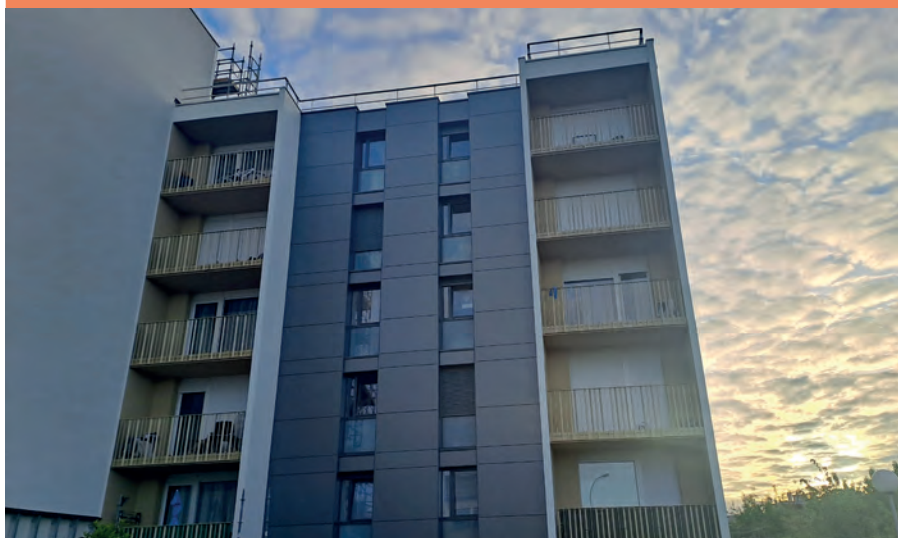
Nous œuvrons à réduire l'empreinte carbone de nos activités, animés par la volonté de contribuer à la lutte contre le changement climatique et d'inscrire cette transition dans un modèle économique durable.

La réhabilitation énergétique de notre patrimoine ancien et la construction neuve selon des principes responsables (recours à des matériaux biosourcés, conception bas carbone, etc.) permettent non seulement de réduire notre impact environnemental, mais aussi d'optimiser les coûts de fonctionnement sur le long terme.

Ces projets à impact positif bénéficient, par ailleurs, de financements responsables, tels que le prêt vert, qui soutiennent leur viabilité.

L'Eco-prêt pour nous aider à éliminer les passoires thermiques.

L'Eco-prêt de la Banque des Territoires est dédié à la réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores. Grâce à ce **prêt pour logements sociaux**, nos objectifs sont nombreux : supprimer les passoires thermiques, massifier les rénovations, favoriser la baisse des gaz à effet de serre, & **les économies d'énergie. Déjà 12 dossiers validés et bien d'autres à venir !**



Maintenir la solidité et la pérennité du Groupe

Afin de préserver la confiance de toutes les parties prenantes, nous nous engageons fermement à assurer, sur le long terme, la viabilité et la robustesse de notre modèle économique. À cette fin, nous établissons des comités de pilotage spécialisés, dédiés, notamment, à la résorption de la vacance et au recouvrement des loyers. De plus, nous veillons à maintenir un taux annuel moyen de vacance commerciale raisonnable et acceptable pour chaque entité du Groupe.

Pour conserver la confiance de toutes ses parties prenantes, Polylogis s'assure en continu de la viabilité de son système économique de manière à assurer sa solidité et sa pérennité financière.

Risques identifiés

→ **Réduction des volumes de fonds propres** disponibles pour le développement du Groupe et l'entretien de son patrimoine

Objectif 2025

→ **Créer de la valeur ajoutée** par l'optimisation de nos coûts et des recettes

Relations avec les parties prenantes concernées

→ Financeurs
→ Résidents locataires

Indicateurs clés de performance

(hors Immo de France IDF
au 31 décembre 2024)

→ **15,05 %** : ratio de couverture d'un quittance global par l'apl (charges comprises)
→ **99 %** : taux d'encaissement
→ **4,01 %** : taux global de vacance
→ **0,74 %** : taux de vacance commerciale
→ **216 M€** de trésorerie
→ **471 M€** dépenses d'investissement des ESH
→ **30 M€** plus-value sur les ventes
→ **1 234 M€** de capitaux propres
→ **3 691 M€** d'emprunts

La directive CSRD : agir, en toute transparence, pour l'écologie et le social

L'Union européenne a introduit deux réglementations afin d'encourager la transition écologique tout en répondant aux besoins sociaux : la taxonomie verte, qui oriente les investissements durables en établissant des critères précis, et la directive sur le reporting de durabilité (CSRD), qui renforce la transparence des entreprises sur leurs impacts environnementaux et sociaux.

Ces dispositifs, qui redéfinissent le financement et la gestion du logement social, imposent de nouvelles obligations et offrent des opportunités pour valoriser les actions engagées au sein du Groupe Polylogis. En vigueur depuis janvier 2024, la directive CSRD impose aux entreprises, et notamment aux bailleurs sociaux, des exigences strictes en matière de publication des résultats environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Elle nous conduit à faire évoluer nos méthodes de collecte et d'analyse des données, afin de garantir une transparence totale sur nos activités.

Nous installerons des systèmes de suivi précis pour mesurer les émissions de CO₂ de nos bâtiments et identifier les opportunités de réduction. Nous intensifierons nos efforts de rénovation énergétique pour améliorer l'efficacité des bâtiments et réduire leur empreinte carbone. Nous renforcerons également nos initiatives pour rendre les logements plus accessibles et inclusifs, notamment pour les publics fragiles. Enfin, nous publierons régulièrement des rapports détaillés sur les résultats ESG, mettant en avant nos progrès et nos engagements en matière de durabilité. En mettant en œuvre ces initiatives, nous irons au-delà du simple respect des exigences réglementaires et confirmerons notre rôle d'acteur majeur de la transition écologique dans le secteur social.

Garantir la stabilité des rendements

Le Groupe Polylogis adopte une stratégie de gestion de son patrimoine pour maintenir sa solidité économique. Cette approche, appliquée uniformément à toutes les entités, vise à assurer une gestion cohérente et efficiente de ses actifs. Elle comprend la mise en œuvre d'un plan de développement des ventes garantissant une occupation à 100 % des programmes neufs dès le premier mois de leur livraison.

Le Groupe développe une stratégie patrimoniale lui permettant d'assurer sa solidité financière.

Risques identifiés

→ Réduction des volumes de **fonds propres** disponibles pour le développement du Groupe et l'entretien de son patrimoine

Objectif 2025

→ Créer de la valeur ajoutée par l'optimisation de nos coûts et des recettes

Relations avec les parties prenantes concernées

→ Prestataires et entreprises
→ Résidents

Indicateurs clés de performance
(hors Immo de France IDF
au 31 décembre 2024)

Soutien à l'accès à la propriété

→ Accession à la propriété :
133 logements réceptionnés
→ Vente aux occupants (ESH) :
176 logements



Produire et gérer des logements

Dans un marché immobilier en constante évolution, il est indispensable pour le Groupe Polylogis d'adopter une approche financière agile pour répondre à la demande actuelle, anticiper les besoins futurs et optimiser sa capacité à investir.

Risques identifiés

→ Économiques et financiers

Objectif 2025

→ Développer l'offre nouvelle de produits

Relations avec les parties prenantes concernées

- Prestataires et entreprises
- Résidents
- Collectivités
- Financeurs

Indicateurs clés de performance

Patrimoine social géré en 2024

→ Logements livrés : **925**

55,15 % : livraisons en MOD

42,02 % : livraisons en VEFA

→ Développement du Groupe
(livraisons + acquisitions)

En 2023 : **2 517** logements locatifs

En 2024 : **1 760** logements locatifs

→ Nombre de logements par
catégorie :

En 2023

Patrimoine total : **84 291**

Logements familiaux : **74 779**

Logements spécifiques : **9 512**

En 2024

Patrimoine total : **84 853**

Logements familiaux : **75 193**

Logements spécifiques : **9 660**

Des subventions vertes, un levier pour la transition environnementale du parc social de LogiRep

Les opérations de LogiRep sont majoritairement financées par des emprunts bancaires classiques et verts. Toutefois, les projets environnementalement vertueux peuvent bénéficier de subventions attribuées aux innovations et pratiques exemplaires, notamment en termes d'économie circulaire ou de gestion des eaux pluviales et de la biodiversité. Parmi ces opérations remarquables, les trois résidences de Limay se distinguent en ayant obtenu, au fil de la progression des travaux de rénovation et/ou résidentialisation, des subventions en faveur du réemploi, de la mise en place d'îlots de fraîcheur, de fonds PRIOR et FEDER. De plus, la reconnaissance par le label des Petits Patrimoines Naturels de la Région Île-de-France et, plus récemment, par le prestigieux Label bas Carbone pour la méthodologie Rénovation, permettra d'accéder à des financements de crédits carbone.

Assurer un positionnement concurrentiel

Chaque jour, nous œuvrons pour diminuer l'empreinte environnementale de notre patrimoine par la réhabilitation de notre parc social et l'adoption de modes constructifs responsables, intégrant des solutions innovantes et des technologies durables.

Ces approches permettent de réduire de manière significative la consommation énergétique des bâtiments, tout en inscrivant notre action dans une démarche d'adaptation aux enjeux de demain.

L'Europe comme partenaire : le retour d'expérience de LogiRep

Fidèle à ses racines européennes, LogiRep participe à des projets européens dans le cadre de larges consortia afin de favoriser des innovations techniques et/ou technologiques bâtimentaires, environnementales ou sociales. A titre d'exemple, LogiRep expérimente actuellement une technologie pionnière de brise-soleil solaires sur sa résidence Lacassagne de Fontenay-sous-Bois au sein du consortium MetaBuilding Labs.

Polylogis, membre engagé de l'OID

Le **Groupe Polylogis** a rejoint l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour renforcer son engagement en faveur de la transition écologique. Cette adhésion nous permet de participer activement aux initiatives et ateliers organisés par l'association, visant à promouvoir des pratiques durables dans notre secteur.

Le module **Bâtiments décarbonés** aborde les leviers pour réduire les émissions carbone et améliorer l'efficacité énergétique et explore l'impact de la durabilité sur la valeur verte des bâtiments.

Le programme **Territoires Résilients** se penche sur l'intégration de la biodiversité dans les projets immobiliers, la résilience climatique des territoires et la gestion durable des ressources en eau.

Enfin, **Gouvernance et Société** propose des ateliers autour de la finance responsable, des critères de la taxonomie européenne et de l'apport des sciences sociales dans la promotion de la transition écologique.

Nous avons à cœur de nous démarquer de nos concurrents, d'apporter des services différenciants et à valeur ajoutée à nos résidents.

Risques identifiés

→ Perte d'attractivité du Groupe par rapport à ses concurrents

Objectif 2025

→ Poursuivre la politique d'alignement de l'offre de logements aux besoins et aux attentes des populations

Relations avec les parties prenantes concernées

→ Prestataires et entreprises
→ Résidents
→ Collectivités

Indicateurs clés de performance (au 31 décembre 2024)

→ Très social : **5 806**
→ Social : **60 841**
→ Social intermédiaire : **12 792**
→ Logements intermédiaires : **1 387**
→ Logements non conventionnés à loyers maîtrisés : **4 027**
→ Taux de rotation : **6,94 %**
→ Satisfaction globale des clients sur le logement : **74,30 %**

Construire autrement : le Hors-site

Engagé dans la transition environnementale, le Groupe Polylogis explore le potentiel du Hors-site, une approche offrant de multiples avantages tels que l'optimisation des coûts, la réduction des délais de chantier, l'amélioration des conditions de travail des compagnons et la diminution de l'empreinte carbone des constructions.

Une montée en puissance du Hors-site dans nos constructions

2028 : **33 %**

2030 : **50 %**



Les experts du Hors-site, réunis autour d'un outil commun

Dans le but d'accélérer l'intégration du Hors-site dans ses opérations de construction et de rénovation, le Groupe Polylogis a conclu un partenariat avec Hors Site Conseil, créateur d'un outil de sourcing national recensant les acteurs clés du secteur. Cette plateforme vise à mettre en valeur le savoir-faire de ces derniers au sein d'une base de données accessible aux décideurs et, notamment, aux maîtres d'ouvrage.

La formation pour une maîtrise optimale du Hors-site

Afin d'intégrer pleinement cette méthode à son activité de maître d'ouvrage, le Groupe adapte ses procédures et accompagne ses équipes dans la maîtrise de ce mode constructif. Précurseur dans le secteur de l'immobilier, il est le premier à inscrire ses collaborateurs à la formation certifiante « Piloter un projet Hors-site » dispensée par Campus Hors Site.

Huit responsables de programmes au sein de nos équipes ont suivi une formation de 65 heures, validée par une étude de cas. Bravo à nos diplômés : Christophe Roy, Marc Daout, Delphine Le Hyaric, Cyrille Lambotte, Sophie Joret, Céline Gaidot, Pierre Bettendorff & Nicolas Bourdin !



PATRIMOINE	2022	2023	2024
Nombre total de logements (parc immobilier)	82 423	84 288	84 853
Nombre de logements « Famille »	72 966	74 676	75 193
Nombre de logements en offre spécifique	9 457	9 612	9 660
Nombre de lots gérés (syndic / gérance)	59 187	68 606	68 602
Taux de logements accessibles et / ou adaptés (%)	27 %	38 %	29,8 %
Taux de vacance			
Taux Global de la vacance (%)	3,60 %	3,90 %	4,01 %
Taux de la vacance commerciale (%)	0,76 %	0,67 %	0,74 %
Taux de rotation (en %)	7,60 %	7,25 %	6,94 %
Taux de mutation interne (%)	11,50 %	9,11 %	8,62 %
Satisfaction clients			
Satisfaction globale des locataires pour leur logement (%)	76 %	75 %	74,3 %
Satisfaction globale concernant le bailleur (%)	77 %	78 %	77 %

TECHNIQUE	2022	2023	2024
Étiquette DPE du patrimoine - (Classement énergétique)			
% de logements - A (bâti très performant)	3,7 %	3,6 %	4,05 %
% de logements - B (51-90 kWh/m²/an)	10,8 %	8,9 %	11,23 %
% de logements - C (91-150 kWh/m²/an)	33,0 %	37,6 %	34,16 %
% de logements - D (151-230kWh/m²/an)	39,9 %	37,8 %	37,9 %
% de logements - E (bâti énergivore)	8,6 %	7,6 %	7,9 %
% de logements - F (331-450 kWh/m²/an)	2,6 %	2,7 %	3,3 %
% de logements - G (bâti énergivore)	0,4 %	0,3 %	0,4 %
% inconnu	1,0 %	1,5 %	1 %
Montant des investissements consacrés aux rénovations thermiques et à la réduction des consommations énergétiques (K€)	63 257	48 227	69 174
Entretien et amélioration du patrimoine (K€)	60 550	58 138	63 368
Effort annuel moyen en maintenance / réhabilitation (en € / logement)	1 356	1 504	1 595
Nbre logements ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique	1 055	1 609	1 486
Part des logements neufs ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale (%)	80 %	84 %	70 %

ACCESSION / VENTE	2022	2023	2024
Accession			
Nombre de logements neufs livrés en accession sociale	93	127	133
Nombre de logements en cours de construction	349	384	299
Vente			
Nombre de logements existants vendus	233	319	563

DÉVELOPPEMENT LOCATIF	2022	2023	2024
Livraison (nombre total de logements)	871	996	925
% des livraisons en MOD (logements)	61,70 %	31,7 %	55,15 %
% des livraisons en VEFA (logements)	38,30 %	68,3 %	42,02 %
En cours de construction (nombre de logements)	2 899	3 273	3 835

DÉVELOPPEMENT FINANCIER	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires (M€)	554	627	625
M€ de capitaux propres	1 152	1 204	1 234
M€ d'emprunts	3 218	3 376	3 702
M€ de trésorerie	206	215	216
Ratio couverture du quittance global par APL (%)	15,70 %	14,92 %	15,05 %
Taux d'encaissement (%)	99 %	96,55 %	99 %
Ressources des ménages			
% de ménages (ressources < 60 % du plafond de ressources)	58,70 %	58,5 %	62,66 %
% de ménages (ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond des ressources)	30,30 %	30,3 %	27,9 %
% de ménages (ressources > 100 % du plafond de ressources)	11 %	11,2 %	9,47 %

RESSOURCES HUMAINES	2022	2023	2024
Nombre de collaborateurs	1 598	1 616	1631
Ancienneté moyenne (CDI)	11,37 ans	10,10 ans	10,59 ans
Nombre de personnes de proximité (gardiens + personnel d'immeuble)	617	559	598
% de jeunes de moins de 25 ans / Effectif	5,12 %	5,49 %	4,84 %
Absentéisme	6,19 %	3,47 %	6,58 %
Taux de travailleurs handicapés	6,40 %	5,66 %	5,68 %
Heures de formations délivrées	28 664 H	32 992 H	23 781,7 H
% Collaborateurs logés	12,92 %	17,25 %	12,17 %

Mettre l'humain au cœur de la ville,
pour un habitat plus durable et solidaire



127, rue Gambetta
92154 SURESNES
Tél: 01 40 99 45 00 / 07

www.polylogis.immo

