

Agir au cœur des territoires



Rapport d'activité
et d'utilité
sociale 2023

incluant la DPEF



Tout commence chez vous

2023,

une année riche en réussites



3. Inauguration du programme Ballainvilliers

Réalisée en partenariat avec Kaufman & Broad, cette nouvelle résidence de 63 logements sociaux s'inscrit au cœur de l'opération d'intérêt national Paris-Saclay (91).

4. Diffusion du référentiel managérial

Conçu en 2022, ce guide des bonnes pratiques managériales fait désormais partie du quotidien des équipes. À la clé : une culture d'entreprise partagée par tous, au service des locataires.

5. Convention des managers

Intervention d'experts, retour sur nos réussites et nos grands enjeux... Un moment précieux d'émulation collective et d'engagement ! Parmi les intervenants : Emma Haziza, hydrologue et présidente fondatrice de la société Mayane ; ou ici sur la photo (de gauche à droite) Jean Jouzel, paléoclimatologue, ancien vice-président du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), et Édouard Lecoœur, directeur du pôle Stratégie et Transformation de 1001 Vies Habitat.



7. Publication du premier rapport intégré

Inédite, cette publication réaffirme l'utilité sociale du Groupe en valorisant ses performances extra-financières.



1. Le dispositif d'habitat intergénérationnel « Chers Voisins » fête ses 10 ans

Un anniversaire qui vient célébrer le succès d'un concept d'habitat social et solidaire imaginé par 1001 Vies Habitat et Récipro-Cité (lire l'article p. 46).



2. La culture client au premier plan

Des enquêtes de satisfaction systématiques ont été mises en place à chaque contact téléphonique du Centre de Relation Clients (CRC) par les locataires.

6. Refonte du site Internet

Tout nouveau, tout beau, le site Internet de 1001 Vies Habitat (www.1001vieshabitat.fr) offre aux locataires comme aux partenaires du Groupe une expérience de lecture enrichie, plus simple et plus fluide.

04

ENTRETIEN DES PRÉSIDENTS

06

NOTRE GROUPE

UN ACTEUR INCONTOURNABLE DE L'IMMOBILIER SOCIAL

- Qui sommes-nous ?
- Que faisons-nous ?
- Notre organisation
- Ce qui nous rassemble

16

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

POUR ÊTRE À LA HAUTEUR DES DÉFIS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX AU CŒUR DES TERRITOIRES

- Pour le logement social, la proximité du terrain reste une nécessité
- Notre modèle d'affaires
- Partie prenante d'un écosystème
- Tendances sectorielles : l'heure des défis
- À l'écoute des grandes tendances sociétales
- Les enjeux matériels du Groupe

34

NOS ACTIONS

POUR CONCRÉTISER NOTRE AMBITION

- Bâtir pour le long terme
- Œuvrer pour l'inclusion et le mieux-vivre
- Favoriser l'engagement collectif

54

ANNEXES



Coconstruire la confiance

Que retenir de l'année 2023 ?

Philippe Bry : Cette année a été marquée par le retour brutal de l'inflation, à la fois pour nos locataires, nos collaborateurs et pour le Groupe qui n'a pas échappé à une hausse de ses taux d'intérêt et à l'augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux. Malgré ce contexte, le Groupe a tenu le choc en 2023 : nous avons maintenu une très bonne performance en gestion locative et atteint nos objectifs de développement, tout en poursuivant nos efforts de rénovation du patrimoine. La résilience du modèle économique du Groupe et son excellence opérationnelle sont des atouts pour assurer notre mission de bailleur social et préserver le budget des locataires. La force du Groupe, c'est aussi son ancrage territorial et le dynamisme de ses filiales qui développent une offre de logements adaptée à la diversité des besoins. Cela participe de la confiance que nous tissons sur les territoires avec l'ensemble de nos parties prenantes : la confiance de nos locataires d'abord, en nette amélioration selon l'enquête de satisfaction menée fin 2023 ; de nos partenaires financiers ensuite, marquée par le maintien de notre notation A-1 ; celle de nos fournisseurs auprès desquels nous nous engageons dans le cadre d'une charte des achats responsables et enfin celle de nos collaborateurs qui s'illustre par l'entrée du Groupe au classement des meilleurs employeurs de France dans le domaine de l'immobilier du magazine *Capital*.

Comment s'annonce l'année 2024 ?

Philippe Bry : L'année 2024 inscrira le Groupe dans la transformation durable de l'habitat tout en conservant notre ambition d'excellence opérationnelle dans nos métiers. Nous fixons des objectifs ambitieux avec la livraison de 1800 logements et 92 millions d'euros investis dans l'amélioration de la qualité et de la performance environnementale de notre patrimoine. La promotion de la culture client notamment à travers le label qualité LIVIA® sera également un enjeu clé pour renforcer notre performance collective. Cette dernière s'appuie sur les savoir-faire de nos collaborateurs et nous aurons à cœur de les accompagner en plaçant le bien-être au travail au centre de notre action. L'entrée en vigueur de la Corporate Sustainability Reporting Directive constituera une formidable opportunité de repenser l'ensemble de nos métiers à l'aune de la durabilité et de s'engager dans la création de valeur à long terme auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.



La résilience du modèle économique du Groupe et son excellence opérationnelle ont su faire la différence en 2023.

Philippe Bry
Président du directoire

Les questions environnementales et sociétales sont au cœur de l'évolution du Groupe 1001 Vies Habitat.

Pierre-Etienne Bisch
Président du Conseil de Surveillance

Vous êtes, depuis plusieurs mois, le nouveau président du Conseil de Surveillance du Groupe 1001 Vies Habitat, comment envisagez-vous votre rôle à la présidence du Conseil de Surveillance ?

Pierre-Etienne Bisch : D'abord, je suis très heureux de rejoindre 1001 Vies Habitat, où je rencontre une vaste et belle communauté professionnelle engagée au service du logement social. La confiance évoquée par Philippe Bry, c'est aussi la confiance qui unit la gouvernance du Groupe et ses actionnaires, en premier lieu desquels son actionnaire de référence, le groupe AXA. Cette confiance est essentielle, et j'en fais une priorité dans mes fonctions actuelles. En tant que personnalité indépendante, mon rôle est aussi de permettre à tous les membres du Conseil de Surveillance de s'exprimer avec confiance et dans le respect mutuel. J'espère, dans mes fonctions, être garant d'un dialogue de qualité entre tous, qu'il s'agisse des collaborateurs du Groupe ou de l'ensemble de ses partenaires.

Quels sont, selon vous, les grands enjeux à venir pour 1001 Vies Habitat ?

Pierre-Etienne Bisch : Alors que le logement, et surtout le logement social, traverse des difficultés comme rarement il en aura connu, le Groupe 1001 Vies Habitat doit réagir en urgence au défi du changement climatique et aux grandes mutations de notre société, en particulier le vieillissement de la population. Continuer d'intégrer des questions sociétales et environnementales à notre modèle d'affaires est un enjeu vital pour l'avenir de 1001 Vies Habitat, tout comme la démarche RSE, sujet stratégique auquel je serai particulièrement attentif. Il mobilisera toute notre capacité à fédérer et à faire dialoguer nos parties prenantes pour créer de la valeur durable et partagée.

Un acteur incontournable de l'immobilier social

Présent sur l'ensemble des activités du logement social, 1001 Vies Habitat loge et accompagne les résidents dans la diversité des profils et des besoins. Bailleur social engagé pour le mieux-vivre au cœur des villes et des territoires, notre Groupe remplit sa mission d'intérêt général et contribue à lutter contre les inégalités.

Qui sommes-nous ?

Le Groupe 1001 Vies Habitat est, depuis 1957, l'un des principaux acteurs de l'immobilier social en France. Avec près de 92 000 logements gérés et plus de 211 000 personnes logées, nous intervenons dans les zones les plus tendues sur le territoire français : Île-de-France, Auvergne Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. Dans un contexte sociétal, économique et réglementaire en pleine transformation, nous anticipons le logement social de demain.



Notre ambition

Nous avons pour ambition de contribuer à lutter contre les inégalités sociales, économiques, environnementales, territoriales, en premier lieu en faveur des locataires, mais aussi en cohérence avec les enjeux de nos territoires d'implantation.



1 263
COLLABORATEURS



91 976
LOGEMENTS
GÉRÉS



421
COMMUNES
D'IMPLANTATION



211 281
PERSONNES LOGÉES



476,89 M€
DE CA GLOBAL
DU GROUPE



7,85 M€
DÉPENSÉS POUR
LES RÉHABILITATIONS
THERMIQUES LIVRÉES
DANS L'ANNÉE

75,5 %
DE LOCATAIRES
SATISFAITS DE
1001 VIES HABITAT



71 M€
DE FONDS PROPRES



97,6 %
DES OPÉRATIONS
NEUVES LIVRÉES
DANS L'ANNÉE
EN DPE ÉTIQUETTE
ÉNERGIE A, B, C



2,5 %
D'AUTOFINANCEMENT
NET

Que faisons-nous ?

Les activités de 1001 Vies Habitat témoignent d'un véritable savoir-faire de bailleur-aménageur, qui va de la construction-rénovation à la gestion du patrimoine, en passant par l'accompagnement des ménages.



Construction neuve

Le Groupe met son expérience de construction en maîtrise d'ouvrage directe au service des différents territoires. Face à des besoins de plus en plus diversifiés, il propose des logements adaptés aux familles et aux seniors, mais aussi des logements intermédiaires, etc.



Acquisition amélioration

1001 Vies Habitat intervient aussi en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou en acquisition-amélioration d'immeubles anciens - des projets réalisés dans le respect des normes environnementales. Sur ses territoires d'implantation avec des besoins importants en logements sociaux, 1001 Vies Habitat développe des partenariats à long terme avec les collectivités.



Accompagnement des locataires et gestion locative

L'accompagnement des locataires fait partie de l'ADN de 1001 Vies Habitat. Il est assuré par les gardiens et gestionnaires de résidences, ainsi que par des conseillers en économie sociale et familiale en cas de difficultés. Les équipes, présentes aux côtés des locataires à chaque étape de leur parcours résidentiel (entrée dans le logement, gestion des formalités, demande de mutation), sont garantes du lien de proximité et de la qualité de service, avec un souci constant d'amélioration.



Entretien maintenance & rénovation

L'entretien des bâtiments et des installations techniques est assuré chaque année dans le cadre d'une stratégie patrimoniale à 10 ans. Objectif : rénover les résidences et améliorer la performance énergétique du parc.

Cabinet d'architecte AA Group.
Réhabilitation de 298 logements sociaux, Les Grandes Cités Tase, à Vaulx-en-Velin (69).
www.lesgrandescitestase.fr



ASAA Alain SALIN Architecte.
Résidence Pissarro, à la Frette-sur Seine (95).
Labelisée Les Maisons de Marianne. 63 PLUS, 29 PLAI.



Maître d'œuvre : Phare et Coseba.
Réhabilitation du quartier Grand Vaux, à Savigny-Sur-Orge (91).
970 logements seront reconstruits sur site, dont 280 logements sociaux réalisés par 1001 Vies Habitat (soit 29 %), et 690 logements en accession ou locatif libre, réalisés par un promoteur et Action Logement Immobilier.



Gestion de syndicis

1001 Vies Habitat exerce aussi une activité de syndic (gestion, entretien et amélioration du patrimoine). En Île-de-France, il assure ces fonctions au service de 25 % des résidences en copropriété.



Conception de projets urbains

1001 Vies Habitat intervient sur des projets urbains complexes (démolition, reconstruction, réhabilitation, transformation des aménagements extérieurs). Afin d'élaborer des solutions globales et optimiser le foncier, il s'appuie sur son service de valorisation immobilière.



Aménagement foncier

1001 Vies Habitat développe des projets globaux pour les quartiers, avec des types de logements et des services diversifiés. Grâce à des innovations techniques adaptées, il veille à répondre aux enjeux environnementaux spécifiques en matière d'immobilier.



Accession sociale & vente

Investisseur sur le long terme, 1001 Vies Habitat cède chaque année une partie de son patrimoine (413 logements en 2023), et construit des logements en accession sociale. Avec les ressources générées, il est en capacité de développer de nouveaux programmes et de réhabiliter son parc de logements existant.

Notre organisation

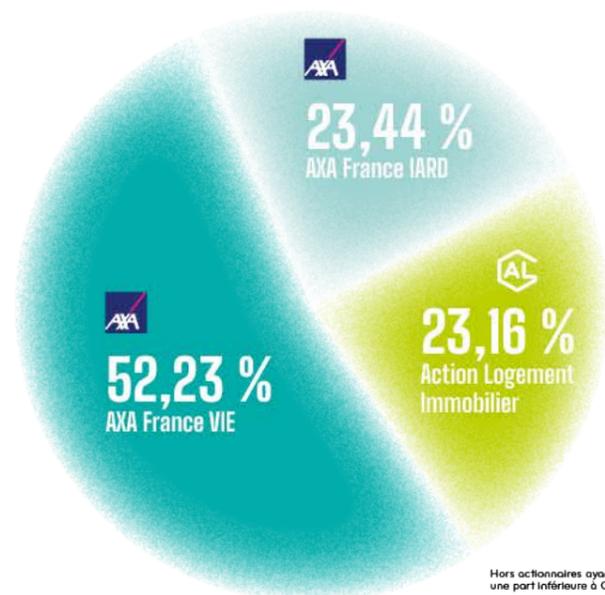
1001 Vies Habitat est un Groupe composé de cinq entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et d'un Groupement d'intérêt économique (GIE). Il est organisé autour de plusieurs équipes expertes qui mettent leur savoir-faire à son service.

UN GROUPE INTÉGRÉ



UN ACTIONNARIAT SOLIDE

Le Groupe 1001 Vies Habitat est une marque adossée à un actionariat robuste et stable, avec AXA et Action Logement Immobilier. Grâce à son envergure nationale, le Groupe allie l'agilité éprouvée d'entités implantées au cœur des territoires et la capacité d'innovation.



LE COMITÉ DE DIRECTION

▲ Également membre du comité exécutif



▲ **Philippe Bry**
Président du directoire



Stéphane Boubennec
Directeur Île-de-France



▲ **Jérôme Cellier**
Directeur des Affaires juridiques



▲ **Agnès Ceruti-Devaux**
Directrice des Ressources humaines



▲ **Virginie Chabert**
Directrice du pôle Métiers



Matthieu Charignon
Directeur Nouvelle-Aquitaine



Pascal Friquet
Président du directoire Logis Familial et Logis Familial Varois



▲ **Édouard Lecoeur**
Directeur du pôle Stratégie et Transformation



Philippe Linage
Président du directoire Sollar



▲ **Michel Ogliaro**
Directeur du pôle Performance économique et financière



Sébastien Raes
Président du directoire Logis Méditerranée

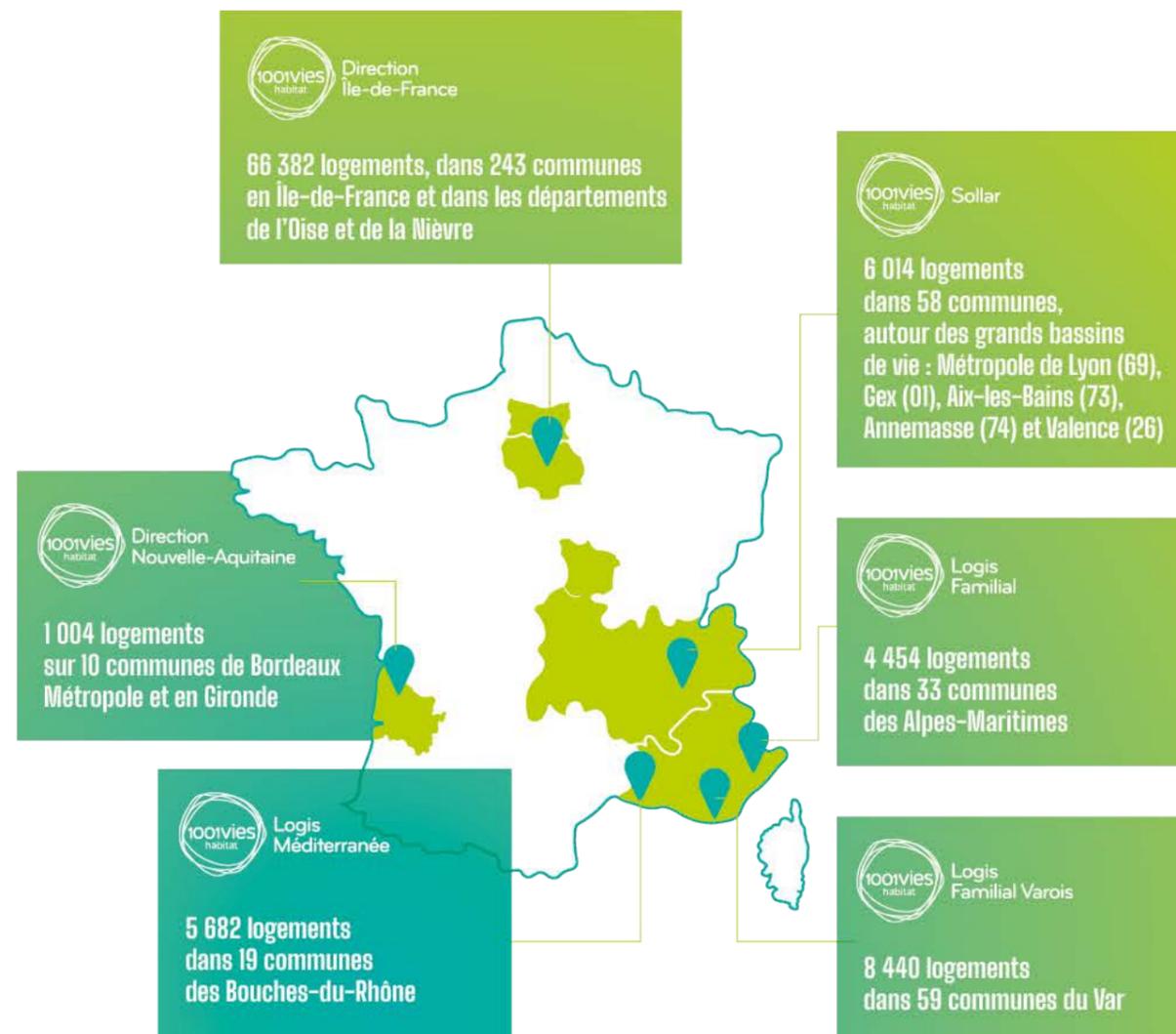
Directoire

Philippe Bry, président
Jérôme Cellier
Virginie Chabert
Édouard Lecoeur
Michel Ogliaro

Ce qui nous rassemble

Fortement implanté dans les territoires, le Groupe 1001 Vies Habitat est mobilisé pour proposer des logements et des services de qualité, adaptés aux besoins des populations. Au sein de ses directions (Île-de-France et Nouvelle-Aquitaine) comme de ses filiales, il peut compter sur l'implication et la compétence de ses équipes, rassemblées autour de valeurs fortes.

UN ANCRAGE LOCAL FORT



DES VALEURS QUI NOUS GUIDENT



PROXIMITÉ

Via ses gardiens, gestionnaires de résidences, responsables habitat, ses services ou son Centre de Relation Clients (CRC), le Groupe 1001 Vies Habitat est en permanence à l'écoute des locataires et met l'humain au cœur de ses actions. Objectif : tisser un lien de confiance afin de mieux les connaître et s'adapter à leurs besoins.



CO-RESPONSABILITÉ

Le Groupe 1001 Vies Habitat s'affirme au quotidien comme un acteur du logement social responsable, au service du bien-vivre. Un engagement qui se traduit aussi par la co-responsabilité des équipes, dans les différentes actions menées et les décisions prises, et un engagement qui doit être partagé par les locataires, dans une relation équilibrée de droits et de devoirs.



PROACTIVITÉ

Identification des besoins, innovation, partage des informations entre les services, retours d'expérience... le Groupe 1001 Vies Habitat est attentif à l'évolution de la société et à ses nouveaux enjeux. Son objectif : anticiper le monde de demain en proposant des solutions adaptées et durables.

Pour être à la hauteur des défis sociaux et environnementaux au cœur des territoires

Dans un contexte sociétal, économique, écologique, climatique et réglementaire en pleine transformation, 1001 Vies Habitat s'appuie sur un modèle d'affaires solide et explore de nouvelles solutions avec ses parties prenantes pour réinventer le logement social de demain.

Pour le logement social, la proximité du terrain reste une nécessité

Le logement social entre dans une crise inédite. La rareté du foncier dans certaines régions, l'inflation du prix et la raréfaction des matières premières, la demande en logements qui explose, les exigences de réhabilitation énergétique, le désinvestissement financier des collectivités territoriales sont autant de facteurs qui impactent le modèle d'affaires de 1001 Vies Habitat. Les points de vue croisés de Pascal Friquet, président du directoire des sociétés Logis Familial et Logis Familial Varois, et Stéphane Boubennec, directeur de 1001 Vies Habitat Île-de-France.

Interview

Comprendre les besoins des collectivités, développer les solutions techniques les moins coûteuses et réduire les délais des opérations sont les enjeux de la production neuve.

Pascal Friquet
Président du directoire
Logis Familial et Logis
Familial Varois



Quels sont les enjeux spécifiques de vos régions respectives ?

Pascal Friquet : En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le développement est entravé par la rareté du foncier (contraint par le relief, il est peu disponible et très cher). Sur l'objectif de 11000 nouveaux logements prévus par le comité régional de l'habitat en 2023, les organismes de logements sociaux n'ont pu en agréer que 7000. Par ailleurs, compte tenu du déficit d'offres, les taux de rotation sont en baisse, les locataires restent dans leur logement, réduisant les logements disponibles pour les demandeurs. Les équilibres économiques de nos opérations sont de plus en plus complexes et fragilisés par des montages financiers dans lesquels les collectivités territoriales interviennent de moins en moins directement. Enfin, le nombre insuffisant de centrales à béton renchérit le coût de la matière et, de fait, le coût de la construction.

Stéphane Boubennec : En Île-de-France, le parc doit être développé pour loger 850000 demandeurs, mais aussi engager sa réhabilitation énergétique, en éradiquant les logements des catégories F et G à l'horizon 2025, et programmer celle des bâtiments de la catégorie E. Autre enjeu : l'augmentation de la qualité du service rendu à nos locataires, à laquelle nous travaillons avec le dispositif qualité LIVIA®. Nous restons vigilants sur le taux d'impayés pour maintenir la diversité de nos locataires et nous proposons des solutions d'autoconsommation des parties communes pour diminuer la facture d'électricité.

Quelles solutions peuvent être mises en œuvre ?

Pascal Friquet : Nous cherchons avant tout à répondre aux besoins identifiés des élus et nous étudions les solutions techniques les plus simples et les moins coûteuses. Nous établissons des montages pertinents sur le financement de nos opérations, en particulier avec la Banque des Territoires et d'autres établissements bancaires pour lever des fonds au niveau du Groupe. En matière d'innovations sociales et techniques, nous nous orientons vers l'injection de gaz vert dans notre réseau, et encourageons l'habitat intergénérationnel via le dispositif « Chers Voisins® » et la labellisation Habitat Senior Services®. Nous développons aussi des tiers lieux, des espaces de coworking et des épiceries solidaires.

Stéphane Boubennec : Dans les cahiers des charges des réhabilitations, nous proposons des isolations thermiques plus performantes et des solutions de comptage individuelles de l'eau et de l'énergie. Nous étudions aussi la possibilité de surélever les immeubles avec des matériaux en bois, pour baisser les coûts des réhabilitations, en particulier dans les copropriétés.

En Île-de-France, nous voulons augmenter la qualité du service rendu à nos locataires.

Stéphane Boubennec
Directeur Île-de-France



Pouvez-vous citer quelques projets emblématiques de 2023 ?

Pascal Friquet : À Sanary-sur-Mer (83), avec l'opération Agora située en plein cœur de la ville, nous avons réussi à construire 35 logements sociaux et de l'espace piétonnier. Au rez-de-chaussée, un espace de 1500 m² sera réservé à l'installation d'un musée océanographique dédié au commandant Cousteau. À Biot (06), dans une commune sinistrée par des inondations récentes, nous avons construit sans artificialiser les sols. À Menton (06), un programme de 109 logements sociaux a été livré grâce à l'engagement de la municipalité.

Stéphane Boubennec : 1001 Vies Habitat est très impliqué dans la rénovation du quartier des Indes à Sartrouville (78). Une tour est en cours de démolition au quartier Les Tarterêts, à Corbeil-Essonnes (91). Enfin, nous avons acquis 282 logements en VEFA dans un projet audacieux de reconversion d'une friche industrielle, La Marina, à Corneilles-en-Parisis (95).

NOTRE ÉCOSYSTÈME

- Les évolutions socio-démographiques
- Le vieillissement de la population
- Le changement climatique
- L'économie circulaire
- L'évolution du numérique

LES TENDANCES SECTORIELLES ET SOCIÉTALES

- Baisse des financements publics
- Augmentation des coûts de production et de l'énergie
- Hausse de la demande de logements sociaux
- Accélération des mutations du travail

NOS ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

S'ADAPTER → **CONFRONTER DURABLEMENT (LA PERFORMANCE DE NOTRE MODÈLE)** → **S'ENGAGER**

Un groupe solide adossé à un actionnariat stable

Des expertises, une Ingénierie et des Innovations mutualisées au service des filiales et directions régionales

Des filiales et directions régionales qui conçoivent, développent et gèrent en autonomie une offre complète d'habitat et de services

NOS RESSOURCES

Capital matériel

- 91976 logements gérés dont 4 661 lots de copropriété
- 17 agences dans 4 régions

Capital financier

- 189,94 M€ d'emprunts souscrits
- 14,96 M€ de subventions notifiées
- 71,01 M€ de fonds propres

Capital humain

- 1263 collaborateurs
- 458 personnels de proximité
- 19 conseillers en économie sociale et familiale

Capital sociétal

- 211281 personnes logées
- 421 communes d'implantation
- 2532 fournisseurs
- 262 logements labellisés HSS®
- 2081 logements Chers Voisins®
- 348 logements Les Maisons de Marianne

Capital environnemental

- 57,8 % logements en étiquette « Énergie » A, B ou C
- 24,6 % en D
- 14,6 % en E
- 2 % en F ou G
- 1 % sans étiquette « Énergie »

NOS ACTIVITÉS ET SAVOIR-FAIRE

NOTRE AMBITION

Inclure chacun en luttant contre les inégalités sociales, économiques, environnementales et territoriales.

Conception de projets urbains → Aménagement foncier → Construction et Acquisition → Gestion locative → Accompagnement des locataires → Accession sociale et Vente → Gestion de syndicats → Entretien, Maintenance & Rénovation

NOS VALEURS

- LA PROXIMITÉ
- LA CO-RESPONSABILITÉ
- LA PROACTIVITÉ

CRÉATION DES VALEURS

Capital matériel

- 1 906 nouveaux logements dont 51,3 % en VEFA; 33,6 % en maîtrise d'ouvrage interne; 14,5 % en acquisition; 0,6 % en restructuration
- 1,5 % : taux de vacance

Capital financier

- 476,89 M€ de loyers quittancés
- 413 logements vendus

Capital humain

- 136 entrées en CDI
- 272 entrées en CDD
- 64 contrats en alternance
- Index d'égalité professionnelle: 93/100
- 15 % : taux de rotation des collaborateurs

Capital sociétal

- 71,8 % de PME dans les fournisseurs
- 75,5 % : taux de satisfaction global clients
- 6,6 % : taux de mutations internes de résidents
- 33,5 % d'attributions en faveur des publics prioritaires dont 12,9 % en DALO

Capital environnemental

- 7,85 M€ de dépenses en réhabilitations thermiques
- 97,6 % des opérations neuves livrées en étiquette « Énergie » niveau A, B ou C

Partie prenante d'un écosystème

En 2023, le logement social doit relever de multiples défis : le durcissement des conditions de financements, et en particulier le tarissement des financements publics, la paupérisation grandissante des ménages, et les tensions sur le marché du travail qui compliquent le recrutement de talents.

GOVERNANCE

- * ACTIONNAIRES
- * ADMINISTRATEURS

- Pérennité du modèle d'affaires
- Éthique des affaires
- Gouvernance de la RSE

COLLABORATEURS

- * MANAGERS
- * COLLABORATEURS
- * REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

- Mixité, diversité et égalité
- Télétravail, équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle
- Prévention des risques et sécurité
- Santé et risques psychosociaux
- Gestion des carrières et des compétences, recrutement de nouveaux talents
- Construction continue du dialogue social

CLIENTS

- * LOCATAIRES
- * COPROPRIÉTAIRES
- * DEMANDEURS DE LOGEMENT

- Accompagnement social et économique des familles
- Suivi du parcours résidentiel
- Amélioration de la qualité de service et satisfaction des habitants
- Santé (qualité de l'air intérieur), sécurité et qualité de vie dans les résidences



LES PARTENAIRES PUBLICS ET ASSOCIATIFS

- * ÉTAT
- * COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
- * ASSOCIATIONS

- Approfondissement du contrat social
- Établissement de relations de confiance avec les élus
- Contribution à la cohésion sociale des territoires

ENVIRONNEMENT

- Lutte contre le réchauffement climatique: adaptation (amélioration du confort d'été) et atténuation (réhabilitations thermiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, amélioration de la performance énergétique du parc)
- Préservation de la biodiversité, protection des ressources en eau
- Impacts de la production des logements sur l'environnement: Zéro artificialisation nette (ZAN), mise en place de chantiers en économie circulaire et de nouveaux procédés constructifs, lutte contre la pollution sonore

PARTENAIRES

- * SECTEUR PROFESSIONNEL
- * BANQUES ET ASSURANCES
- * PROMOTEURS
- * FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES DE SERVICES

- Établissement de relations de confiance avec les banques et les professionnels
- Mise en place d'une démarche d'achats responsables



Eric PAOLINI, architecte.
Résidence Les Terrasses du Lac,
à Montigny-Le-Bretonneux (78).
20 logements en accession sociale.



Engagé



1001 Vies Habitat se distingue par son approche globale et humaniste du logement social. C'est un groupe qui sait anticiper les évolutions sociales en préservant la qualité de vie des résidents : il ne se contente pas de fournir des logements, il s'efforce d'améliorer la vie des communautés, des familles, des étudiants, des jeunes travailleurs, et il favorise leur inclusion grâce à une offre résidentielle de qualité et diversifiée. J'attends de lui qu'il continue à promouvoir un environnement de travail inclusif, où nous continuerons d'innover ensemble, dans le sens des intérêts de chacun.

Maureen Alimi
Responsable d'agence



En tant qu'ambassadrice Qualité de Vie et Conditions de travail (QVCT), je sensibilise les salariés aux questions d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, de télétravail, de risques psychosociaux, etc. J'organise aussi des événements festifs en dehors du travail, et je prévois d'organiser une visite d'une de nos résidences, suivie d'un nettoyage des plages au printemps. Nous tenons le Groupe informé de nos activités dans des réunions régulières et il nous soutient totalement. Nous les annonçons dans les flashes hebdomadaires, et nous publions ensuite des petits reportages photos.

Elsa Epin
Ambassadrice QVCT

Adaptatif



Attentif



“ Meulan Paradis, c'est une copropriété de 23 bâtiments et 843 logements, habités par des locataires de 1001 Vies Habitat et des copropriétaires. Le bailleur et le syndic sont des interlocuteurs efficaces qui nous donnent satisfaction, réagissent rapidement à nos demandes et nous aident à trouver des solutions aux sujets évoqués. Ils nous accompagnent dans l'entretien et la rénovation des parties communes, comme le changement des portes de hall d'entrée des bâtiments et de descente de cave et, depuis deux ans, dans un important chantier de rénovation des bâtiments. Nous avons instauré une étroite collaboration avec eux afin de maintenir le bon état de notre copropriété et de l'améliorer si nécessaire.

Patricia Albonetti
Présidente du Conseil Syndical de Meulan Paradis



“ La ville européenne de 2050 ne sera pas nécessairement très différente de celle d'aujourd'hui par son architecture, au regard de l'importance de l'héritage historique, mais elle devra être transformée en profondeur pour être vivable dans des conditions climatiques bien différentes. Particulièrement à Lyon qui pourrait connaître des conditions de vie qui sont aujourd'hui celles de villes plus au Sud. Les collectivités locales ont un rôle majeur à jouer dans cette adaptation, mais les bailleurs aussi. Ils peuvent notamment aider à végétaliser la ville pour la rendre moins minérale, à gérer la chaleur et les épisodes climatiques, à réduire notre consommation d'eau et d'énergie ou à développer une économie du réemploi et de la réutilisation. Les bailleurs ont besoin de la collectivité, mais la collectivité a aussi énormément besoin d'eux !

Claude Pralioud
Directeur général adjoint à la Métropole de Lyon

Créatif



“ Pour moi, la relation entre le bailleur et le locataire doit se faire sur le terrain, par du personnel de proximité. Ce qu'attendent les locataires, c'est d'abord qu'on réponde aux appels téléphoniques, qu'on traite leurs problèmes dans les meilleurs délais. Le bailleur doit faire suite à leurs réclamations et les tenir informés des interventions. Une amélioration dans le traitement des demandes s'impose.

Josianne Lamotte
Représentante CNL élue par les locataires de 1001 Vies Habitat

Accessible



AGBF Architectes et SYNTHÈSE INGENIERIE.
Résidence Au fil de l'Eau, à Andrézy (78). 96 logements dont 50 locatifs sociaux (33 PLUS, 17 PLA1).

Compétitif



“ La promesse employeur que portent les adhérents de la Fédération, c'est-à-dire les bailleurs sociaux, est un des atouts dans le marché du travail actuel très orienté en direction des candidats, qui pose beaucoup de défis aux organisations et aux recruteurs. Les métiers de l'habitat social ont beaucoup d'atouts pour attirer des jeunes en alternance. Ils sont au service d'une mission d'intérêt général, et ils peuvent suivre un parcours professionnel ascensionnel. Dans l'habitat social, il y a une concurrence saine qui enrichit les parcours professionnels des collaborateurs, y compris pour les alternants.

Julien Mestre
Directeur des relations sociales et de la formation
à la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Solide



“ À Vaulx-en-Velin, 1001 Vies Habitat a participé via sa filiale lyonnaise Sollar, à la réhabilitation et à la rénovation énergétique des Grandes Cités Tase, un ensemble de logements construits il y a cent ans qui présente un fort intérêt patrimonial. Des ascenseurs ont notamment été installés, ce qui permettra aux personnes âgées qui ont vécu toute leur vie dans ces logements d'y rester pour leurs vieux jours. 1001 Vies Habitat a bien répondu aux attentes formulées par la ville, et a su recréer les liens de confiance indispensables avec la ville et les locataires pour que le projet soit partagé. On attend d'un bailleur qu'il contribue à régler les problèmes du quotidien, cela rend les gens plus heureux.

Hélène Geoffroy
Maire de Vaulx-en-Velin (69)

Tendances sectorielles : l'heure des défis

Atténuation du changement climatique et adaptation à ses aléas, élargissement du mix énergétique, renchérissement du coût de la construction, raréfaction des matières premières sont quelques-uns des enjeux majeurs que doit relever le secteur du logement social.



Décarbonation et résilience face aux aléas climatiques, deux urgences pour les parcs de logements

Le secteur du bâtiment représente 18 % des émissions directes de gaz à effet de serre, indique la stratégie française pour l'énergie et le climat, sortie fin 2023, et le logement concentre les deux tiers de ces émissions. Pour réaliser les objectifs de décarbonation fixés (réduction de 40 à 50 % de la consommation d'énergie d'ici 2050), la cadence des rénovations doit être accélérée, en particulier pour les logements des catégories F ou G.

L'inclusion d'énergies renouvelables, telles que le biogaz, dans le mix énergétique contribue également à la décarbonation des parcs, qui doivent dans le même temps augmenter leur résilience face aux risques climatiques (vagues de chaleur, retrait-gonflement des argiles, inondations...).

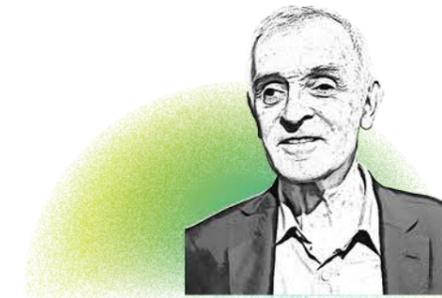
18%, la part du bâtiment dans les émissions directes de gaz à effet de serre en France

La flambée des coûts de la construction

Selon l'INSEE, l'indice du coût de la construction a augmenté de 8,8 % sur l'ensemble de l'année 2022, notamment en raison de l'inflation des prix des matières premières. L'étude relative aux coûts de production des logements sociaux de l'ANCOLS montrait qu'entre 2017 et 2021, le coût technique au mètre carré a connu une hausse de 16,8 %. Ces coûts élevés ont un impact sur les mises en chantier, dont le nombre a chuté de 22 % en 2023, par rapport à 2022, selon le Ministère de la Transition écologique.

Dans un contexte d'augmentation du prix des énergies, les bailleurs sociaux peuvent recourir aux énergies renouvelables (installation de panneaux photovoltaïques) pour alléger cette envolée de coûts. Autre piste : la sobriété, qui implique la réduction de la consommation énergétique et le réemploi des matériaux. Enfin, face aux coûts élevés des matières premières et à leur raréfaction, les bailleurs sociaux peuvent se tourner vers les nouveaux procédés constructifs, à condition d'aider les filières de production locale de matériaux biosourcés à se structurer.

+8,8% hausse de l'indice du coût de la construction sur l'année 2022



Le secteur du logement est riche d'innovations bas carbone.

Jean Jouzel

Paléoclimatologue, ancien Vice-président du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat)

Quels sont les enjeux du réchauffement climatique pour les villes ?

Les villes représentent aujourd'hui près de 70 % des émissions de gaz à effet de serre selon ONU-Habitat. Si, selon les projections actuelles, il faut loger trois milliards de personnes supplémentaires à l'horizon 2050, la seule construction de nouvelles métropoles augmenterait la température globale d'un demi-degré. Ça donne la mesure de ce qui nous attend. L'indispensable atténuation du réchauffement ne suffit donc plus, il faut préparer l'adaptation, et des organismes tels que 1001 Vies Habitat ont un rôle essentiel à jouer pour entraîner leurs locataires et leurs propriétaires dans ce vaste chantier.

Quelles solutions préconisez-vous ?

J'encourage à l'action et à l'innovation, mais elles n'ont de sens que si elles contribuent à la neutralité carbone. Le secteur du logement est riche d'innovations qui vont dans cette direction, comme les nouveaux matériaux de construction. La transformation profonde des villes vers le bas carbone peut donc être synonyme de dynamisme économique. Et je le répète : chaque dixième de degré compte.

Les sécheresses récurrentes obligent à optimiser le cycle de l'eau.

Emma Haziza

Hydrologue, Présidente et Fondatrice de la société Mayane



Où en est le cycle de l'eau aujourd'hui ?

Il est très perturbé par le réchauffement climatique. Une augmentation de 1 °C de la température atmosphérique augmente le pouvoir précipitant des nuages, ce qui signifie 7 à 10 % de pluies plus violentes qui aggravent les inondations et les phénomènes de ruissellement. Autre conséquence : l'évapotranspiration des forêts contribue à activer des rivières atmosphériques. Les particules émises par les arbres contribuent également à générer des pluies diluviennes.

Est-il possible de mieux le respecter ?

Cela passe par une gestion intelligente de l'eau de pluie : installer des bassins là où elle tombe et en particulier sur les toitures, désimperméabiliser les villes pour laisser l'eau pénétrer dans le sol, recréer des jardins refuges de biodiversité... Une expérimentation scientifique a montré qu'en retirant l'asphalte d'un bassin-versant et en plantant des haies, la qualité de l'eau s'améliorait de 90 % en seulement un an.

Quelles solutions face au retrait - gonflement des argiles ?

Ce phénomène qui s'explique par les sécheresses récurrentes, oblige à optimiser le cycle de l'eau. Par exemple, l'eau de pluie peut être récupérée pour arroser des sols trop secs et limiter l'effort demandé au bâtiment. Les canalisations anciennes peuvent être remplacées par des plus récentes, avec des matériaux plus adaptés aux canicules et à la fois capables d'absorber les mouvements du terrain. Nous sommes dans l'ère de l'adaptation.



Le monde de la construction doit aller vers le biosourcé.

Daniel Schoen

Architecte urbaniste associé, Directeur général de l'agence AAGROUP (pour une Audacieuse Alchimie) et Coprésident de l'association Ville & Aménagement Durable (VAD)

Qu'entend-on par nouveaux procédés constructifs ?

C'est une gamme de solutions innovantes et diversifiées, qui répond à plusieurs objectifs : produire avec moins d'énergie, diminuer l'utilisation de matières premières, profiter des atouts locaux, utiliser des matériaux qui se dégradent naturellement, sans impact sur les écosystèmes. Parmi ces nouveaux procédés, on peut citer le béton de chanvre, la ouate de cellulose, le pisé, la brique de terre crue compressée (BTC).

Pourquoi ont-ils de l'avenir ?

Parce que le monde de la construction et de la réhabilitation doit aller vers le biosourcé. Ces procédés ouvrent de nouveaux horizons aux architectes et aux constructeurs, mais pour les généraliser, il faut massifier la production de matériaux biosourcés en encourageant les filières de production locales. Il faut aussi adapter les règles des marchés publics, qui sont encore trop standardisées, aux démarches d'écoconception. La notion de patrimoine doit aussi être repensée dans les opérations de rénovation énergétique. Les bailleurs sociaux, qui travaillent sur des volumes de matériaux importants, jouent un rôle essentiel pour aider les filières locales et les petites entreprises à se développer.

Une mission d'intérêt général n'exclut pas l'efficacité économique.

Laurent Lavergne

Global head of sustainability d'AXA IM Alts



À quels principaux défis 1001 Vies Habitat est-il confronté aujourd'hui ?

Le défi le plus important est le suivant : comment développer l'entreprise, construire ou acquérir de nouveaux patrimoines tout en améliorant le parc existant, avec moins de soutien public ? Pour résoudre cette équation financière, il faut trouver la bonne adéquation entre un niveau de service performant et un coût d'exploitation le plus bas possible. Mais 1001 Vies Habitat dispose d'atouts stratégiques, comme la concentration de son patrimoine là où sont les besoins en logements, ce qui donne de la visibilité à son activité.

Quelles pistes de solutions pour répondre à ces défis et créer de la valeur ?

Les bailleurs sociaux ne peuvent agir ni sur les montants des loyers, encadrés par l'État, ni sur la taxe foncière, décidée par les collectivités. Leur principale marge de manœuvre, c'est l'efficacité opérationnelle et la maîtrise des charges : avec le même euro de coût d'exploitation et de maintenance, ils doivent faire mieux qu'avant, par exemple en améliorant leur organisation et en digitalisant davantage. Même s'ils ne relèvent pas du droit commun, ils doivent mixer efficacité économique et mission d'intérêt général. C'est une des raisons de l'intérêt d'AXA pour 1001 Vies Habitat.



Retrouvez l'interview dans son intégralité sur la version digitale

À l'écoute des grandes tendances sociétales

Explosion du nombre de seniors, pauvreté grandissante et baisse du pouvoir d'achat, précarisation des familles monoparentales, mal-logement des minorités et femmes victimes de violences intra-familiales : ces grandes tendances sociétales placent les bailleurs sociaux en première ligne, à la croisée d'attentes contradictoires de la part de leurs locataires, comme le révèle l'enquête de satisfaction clients réalisée par 1001 Vies Habitat en 2023.

Viellissement des Français : un « changement de civilisation »

Les chiffres sont éloquentes : dans les dix prochaines années, le nombre de personnes âgées de 75 à 84 ans en France va augmenter de 50 %, passant de 4,1 millions à 6,1 millions. Dans la décennie suivante, la population des plus de 85 ans va connaître une explosion, avec un taux de croissance supérieur même à 50 %, d'après un rapport du Haut-Commissariat au plan paru en février 2023. Ce vieillissement n'ira pas sans de nombreux défis à relever par l'ensemble de la société, et les bailleurs sociaux en particulier : fracture numérique, isolement, perte de revenu, maintien à domicile...

+50%
l'augmentation du nombre de personnes âgées de 75 à 84 ans d'ici 2033

Les inégalités femmes-hommes perdurent dans l'accès au logement

Un premier facteur explicatif réside dans l'inégalité des ressources financières, aggravée pour les mères célibataires. En 2021, 28 % des femmes en emploi occupent un poste à temps partiel contre seulement 8,3 % des hommes actifs, d'après une étude de l'Insee de 2022. Ces temps partiels exposent les femmes à des risques de pauvreté plus élevés tout au long de leur vie.

Les familles monoparentales sur-représentées dans les attributions

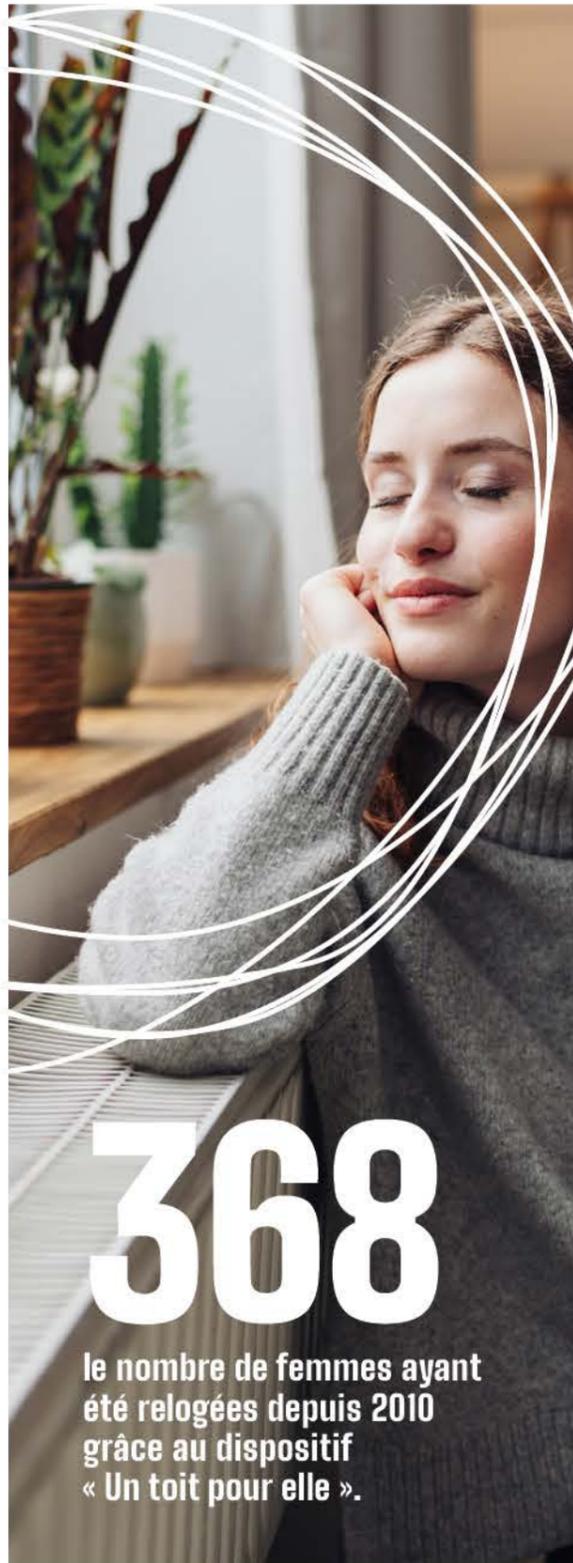
Dans les attributions de logements sociaux, les familles monoparentales sont légèrement sur-représentées (29 %) par rapport à leur part dans la demande (25 %), d'après le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, sur l'état du mal-logement en France. La probabilité d'accès au logement social diminue à mesure que croît le nombre d'enfants dans le foyer. Faute d'une offre adaptée aux revenus et à la composition familiale, les familles monoparentales sont souvent contraintes d'accepter un logement social avec une seule chambre.

Le fléau des violences faites aux femmes

Pour reloger les femmes ayant subi des violences, un dispositif appelé « Un toit pour elle » a été mis en place en 2010 en Seine-Saint-Denis. Depuis sa création, 368 femmes et 631 enfants ont trouvé un logement. Le relogement de ces femmes et de leurs enfants marque souvent la fin effective des violences. Dix bailleurs sociaux, dont 1001 Vies Habitat, se sont engagés dans le dispositif et fournissent 70 % du contingent disponible.

Les personnes LGBTQ+ discriminées dans l'accès au logement

Les résultats d'études réalisées dans huit pays européens, portant sur 36 000 demandes de logement, ont montré l'existence de discriminations à l'encontre des couples homosexuels dans l'accès au logement. Une étude de 2020 de l'European Union Agency for Fundamental Rights révélait aussi que 24 % des personnes transgenres françaises qui essayaient de louer ou d'acheter un logement s'étaient senties discriminées en raison de leur identité de genre. Un chiffre légèrement supérieur à la moyenne européenne (21 %).



368

le nombre de femmes ayant été relogées depuis 2010 grâce au dispositif « Un toit pour elle ».

Quel est le lien entre les violences faites aux femmes et le mal logement ?

Pour les femmes victimes de violences, il est très difficile de rester là où elles habitent. En cas de séparation, elles auront moins de revenus pour trouver un logement pour elles et leurs enfants et en chercheront un moins cher, donc plus petit. Elles auront aussi du mal à payer le loyer. Cette difficulté à accéder à un logement décent risque de les pousser vers l'errance.

Comment l'Observatoire des violences faites aux femmes travaille-t-il avec les bailleurs sociaux ?

La première chose dont ont besoin les femmes victimes de violences, c'est de sécurité et d'un logement pour les protéger. C'est d'autant plus important que la paupérisation des femmes est un phénomène réel. Nous avons donc proposé aux bailleurs sociaux de participer à l'effort collectif de solidarité et de nous accompagner dans le dispositif « Un toit pour elle », mis en place en 2005 pour fluidifier les hébergements d'urgence. Il s'agit de donner la priorité aux femmes avec enfants dans les plans pour le logement et de les aider à aller vers du logement pérenne quand elles sont reconstruites. C'est parfois une question de vie ou de mort pour certaines d'entre elles.

Loger les femmes victimes de violences est une priorité.

Ernestine Ronai

Fondatrice de l'Observatoire des violences faites aux femmes



Le numérique apporte des solutions pour maintenir les seniors à domicile.

Céline Lemmel

Marketing and business development manager chez Tikeasy, qui commercialise Ardoiz, tablette destinée aux seniors

Pourquoi est-ce important de réduire la fracture numérique ?

La fracture numérique pose l'enjeu de l'autonomie des seniors : ils doivent être intégrés dans la transformation digitale de la société, où tout passe par le numérique aujourd'hui. 40 % des plus de 70 ans sont en situation de fracture numérique. Or à 70 ans, on est encore alerte, on peut se servir des outils qui existent déjà. Si les seniors n'apprennent pas à se connecter, d'ici cinq à dix ans, quand ils seront dépendants, ils seront complètement isolés. Le numérique leur apporte des solutions pour rester à domicile le plus longtemps possible, comme 80 % d'entre eux le souhaitent. C'est donc un enjeu de société important.

Quels sont les freins à l'utilisation du numérique par les seniors ?

Nous en avons identifié plusieurs. Il y a tout d'abord le manque d'intérêt pour le numérique, qui se conjugue avec une perte d'estime de soi, « je suis trop vieux, je ne vais pas y arriver ». Autre frein : la complexité ressentie des outils. On peut répondre à l'un et à l'autre par des programmes d'apprentissage pour inspirer la confiance. Enfin, la sécurité et la peur de se faire voler ses données, qui exigent de donner aux seniors toutes les clés pour ne pas prendre de risques.

Des lois, normes et labels pourraient progressivement encadrer la pratique de l'habitat inclusif.

Titouan Levard

DGA de l'association Silver Valley



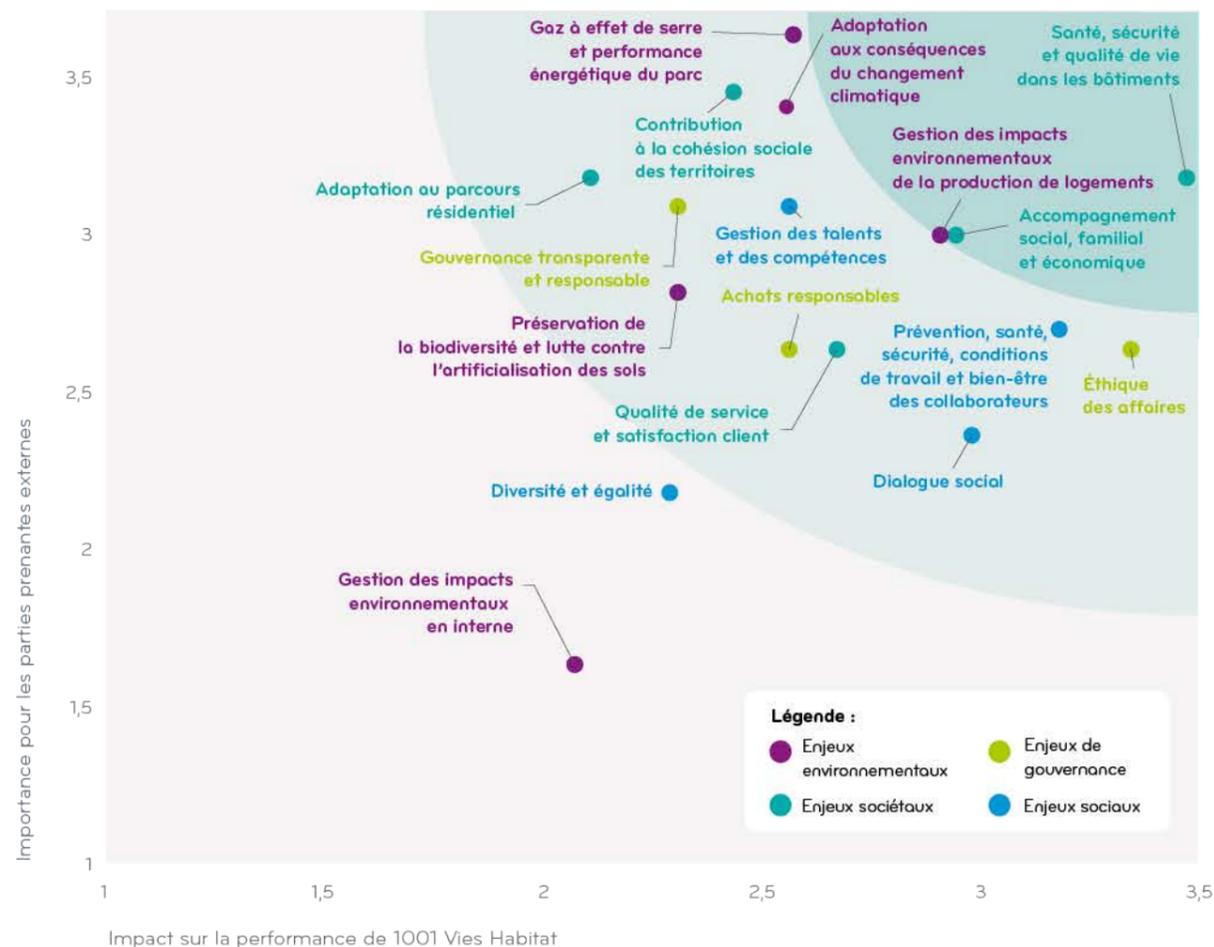
L'habitat inclusif peut-il être une solution pour maintenir les seniors à domicile ?

Oui, c'est un mode de vie partagé librement choisi par les personnes âgées, qui les inclut dans la vie de la cité. La tendance donnée par la Loi de Finance de la Sécurité Sociale discutée à l'Assemblée nationale et au Sénat à l'hiver 2024, vise à pérenniser ce type d'habitat et contient un volet qui lui est dédié. Elle encourage notamment le concept d'habitat partagé au travers de soutiens à la construction et concourt au développement de l'habitat inclusif par les plans départementaux de l'habitat grâce la continuité des financements d'Aide à la Vie partagée.

Quel regard portez-vous sur des programmes comme les Maisons de Marianne, dont des bailleurs comme 1001 Vies Habitat se sont emparés ?

Ce programme était précurseur sur l'habitat inclusif, il faut le reconnaître. Il est évolutif, s'adapte bien à la diversité des besoins et des situations, et il témoigne de la créativité des équipes de 1001 Vies Habitat pour mettre en place des partenariats, comme la colocation intergénérationnelle avec Camarage ou les campagnes de prévention avec Alogia.

Les enjeux matériels du Groupe



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Gestion des impacts environnementaux de la production de logements
- Gaz à effet de serre et performance énergétique du parc
- Adaptation aux conséquences du changement climatique
- Préservation de la biodiversité et lutte contre l'artificialisation des sols
- Gestion des impacts environnementaux en interne

ENJEUX SOCIÉTAUX

- Santé, sécurité et qualité de vie dans les bâtiments
- Accompagnement social, familial et économique
- Contribution à la cohésion sociale des territoires
- Qualité de service et satisfaction client
- Adaptation au parcours résidentiel

ENJEUX SOCIAUX

- Prévention, santé, sécurité, conditions de travail et bien-être des collaborateurs
- Gestion des talents et des compétences
- Dialogue social
- Diversité et égalité

ENJEUX DE GOUVERNANCE

- Éthique des affaires
- Gouvernance transparente et responsable
- Achats responsables

Le Groupe 1001 Vies Habitat, du fait de ses activités, n'a pas d'impact ni de levier d'action pour développer des politiques dédiées aux enjeux suivants : actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, lutte contre le gaspillage alimentaire, précarité alimentaire, respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable.

Notre méthodologie

Cette matrice correspond à une étude de matérialité menée en 2023, en collaboration avec un cabinet spécialisé en RSE, selon une méthodologie éprouvée, adaptée aux enjeux extra-financiers :

- un échantillon des parties prenantes est interrogé pour chaque enjeu identifié ;
- l'importance accordée à ces enjeux pour chaque partie prenante (axe vertical) est ensuite croisée avec l'impact de ces enjeux sur la performance de l'entreprise (axe horizontal) ;
- en 2023, les 14 parties prenantes interrogées étaient majoritairement externes (élus, experts des enjeux extra-financiers et de l'immobilier, etc.) ;
- la cotation de l'impact sur la performance 1001 Vies Habitat (axe horizontal de la matrice) reprend la cotation de la précédente matrice de matérialité.

L'enjeu relatif à l'adaptation aux conséquences du changement climatique est un ajout par rapport à la précédente matrice. Comme il n'avait pas été coté dans la précédente matrice, il est positionné selon la même cotation d'impact sur la performance de 1001 Vies Habitat que l'enjeu gaz à effet de serre et performance énergétique du parc. La matrice permet d'obtenir un classement des enjeux RSE selon leur matérialité (ou importance). Les enjeux qui se situent en haut à droite de la matrice sont considérés comme étant importants et doivent donc être pris en compte dans la démarche RSE de l'entreprise. En 2024, des travaux seront menés afin d'élaborer une matrice de double matérialité conformément aux exigences de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Vers une démarche RSE globale

Afin de répondre à ces enjeux, un Comité de Pilotage RSE a travaillé en 2023 à la définition d'une première version de politique RSE comportant 3 axes, 12 engagements et 24 objectifs. Ce Copil a ensuite été élargi à d'autres experts en interne afin de définir une feuille de route détaillée :

- 5 réunions de Copil RSE
- 10 ateliers thématiques réunissant 27 participants.

En complément, des travaux spécifiques ayant pour objectif de répondre à l'enjeu climatique ont été menés avec 22 participants représentant l'ensemble des territoires (cf. focus Plan Climat page 40).

Quelles évolutions à venir ?

La directive CSRD du 14 décembre 2022, fait évoluer le cadre européen du reporting en matière de durabilité/RSE, en élargissant le champ des entreprises concernées et le contenu des informations à communiquer.

Cette réglementation à laquelle 1001 Vies Habitat sera soumise dès 2025, avec une première publication en 2026 renforce la nécessité de transparence et d'intégration des enjeux de développement durable au cœur des activités de l'entreprise. Elle précise la méthodologie d'analyse de matérialité qui intégrera à la fois l'impact de ces enjeux sur l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de l'entreprise, mais également l'impact de l'entreprise sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise, dits « enjeux de durabilité ». L'information à inclure au sein du rapport de durabilité sera définie en fonction des résultats de cette analyse.

NOS ACTIONS

Pour concrétiser notre ambition

Sur le terrain, 1001 Vies Habitat se mobilise au jour le jour et à tous les niveaux de ses activités pour améliorer la qualité de vie des habitants. En développant un patrimoine performant et une gamme de logements plurielle, en imaginant des solutions d'accompagnement pour tous, en plaçant la qualité de service et la confiance au cœur de ses actions, le Groupe fait de l'habitat le point de départ de l'épanouissement de chacun.



Bâtir pour le long terme

Construction, réhabilitation, rénovation... malgré la crise qui pèse sur le logement, 1001 Vies Habitat poursuit sa mission d'offrir au plus grand nombre un habitat abordable, confortable et accessible, adapté à la diversité des besoins, mais aussi à l'urgence climatique. Engagé dans une démarche active de décarbonation de ses activités, le Groupe a posé en 2023 les premiers jalons de sa trajectoire bas carbone. Une ambition : réduire son impact sur l'environnement pour proposer à ses locataires des logements énergétiquement performants, soucieux de la biodiversité et des ressources de la planète.

Interview

Matthieu Charignon
Directeur 1001 Vies Habitat
Nouvelle-Aquitaine



Salomé Rakotoarison
Directrice Grands Projets
et Aménagement
en Île-de-France

« Bâtir sur le long terme », qu'est-ce que cela signifie pour votre territoire ?

Salomé Rakotoarison : Notre rôle est de valoriser le foncier de 1001 Vies Habitat. En lien étroit avec les directions territoriales et les collectivités, nous intervenons pour donner un second souffle à des quartiers qui ne répondent plus aux besoins des locataires. « Bâtir pour le long terme », c'est donc repenser ces grands ensembles avec l'idée de préparer l'avenir, en favorisant la mixité sociale et d'usages.

Matthieu Charignon : La solidité du Groupe nous donne les moyens d'investir et de construire, malgré un contexte tendu. « Bâtir sur le long terme », c'est avoir confiance en l'avenir. C'est aussi innover en travaillant sur la qualité environnementale de notre patrimoine, ce qui intègre la performance énergétique, mais aussi la qualité de l'air, l'utilisation d'énergies non polluantes, de matériaux biosourcés, etc. C'est notamment ce qui se passe à Bordeaux, avec le label « Bâtiment Frugal Bordelais ».

Quels moyens concrets déployez-vous ?

Matthieu Charignon : Nous cherchons à aller au-delà de la RE 2020 (Réglementation Environnementale 2020) sur toute la chaîne de la maîtrise d'ouvrage. Nous abordons différemment nos opérations en nous autorisant à utiliser tout le panel des principes constructifs d'aujourd'hui pour réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments, et donc les charges de nos locataires. Nous échangeons aussi beaucoup avec les promoteurs pour travailler ensemble vers cette décarbonation.

Salomé Rakotoarison : L'objectif est de trouver le bon équilibre entre la crainte légitime de densification et le besoin de renouveau d'un quartier. Nous travaillons au cas par cas, en étudiant les meilleures options, qu'il s'agisse de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. C'est un travail très partenarial : dès les premières études de faisabilité, les projets sont coconstruits avec nos partenaires (élus, habitants, promoteurs...). Une opération sera d'autant plus acceptée et réussie qu'elle est réfléchie et portée par l'ensemble de ses acteurs.

Gestion durable

La data au service d'une connaissance fine des territoires

Comment adapter au mieux l'offre de logements aux besoins des territoires ? Pour répondre à cette question, la Direction du marketing et de la prospective de 1001 Vies Habitat dispose d'un outil numérique innovant : les cartes de développement. Fruit d'une analyse approfondie des territoires, ces cartes agrègent une multitude de bases de données pour générer une classification des communes et déterminer des priorités d'implantation. Un outil précieux et inédit, mis à jour tous les 3 ans en co-construction avec les équipes de gérance et de développement.



« Ces cartes sont une spécificité 1001 Vies Habitat. Pour le Groupe, l'enjeu est stratégique et financier : plus nos analyses sont justes, moins nous risquons de vacance dans nos futures résidences. »

Elsa Simonin
Data analyst



Mars Architectures.
Résidence Villa Victoria, à Courbevoie (92).
112 logements dont 78 en accession
et 34 en locatif social (9 PLUS, 25 PLA).

Patrimoine d'utilité sociale

Localisation stratégique, confort de vie et performance énergétique : Bienvenue à la « Villa Victoria »

En juillet 2023, les équipes de la Direction Île-de-France du Groupe ont réceptionné la résidence « Villa Victoria », à Courbevoie (92). Portée par le promoteur et maître d'ouvrage Sefri-Cime, elle compte 112 logements dont 78 logements en accession libre et 34 logements sociaux (du T1 au T4) achetés en VEFA et gérés par 1001 Vies Habitat. Toute en courbes, « Villa Victoria » se distingue par son architecture contemporaine et ses qualités environnementales. Elle s'inscrit en effet au cœur du projet « Village Delage », vaste opération urbaine menée depuis 2013 par la ville de Courbevoie pour transformer un ancien site industriel en un écoquartier exemplaire, situé à deux pas d'une gare du Grand Paris Express. Cette opération traduit la volonté du Groupe d'intégrer des projets urbains durables, aux fortes ambitions environnementales, urbaines et sociales. « Villa Victoria » répond ainsi aux exigences de la certification NF Habitat HQE et des labels RT 2012-30 % et EFFINERGIE +. Raccordée au réseau de chaleur urbain et dotée de toitures végétalisées, elle assure une meilleure maîtrise des coûts énergétiques et une diminution des émissions de gaz à effet de serre. Un atout pour ses habitants... et l'environnement.

20 000 m², c'est le foncier de 1001 Vies Habitat potentiellement constructible à Paris. Il a été identifié grâce à une étude de valorisation foncière réalisée en 2023 avec l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme). Une première pour un bailleur social, en anticipation des règles d'urbanisme du futur PLU bioclimatique à venir début 2025.



Plus d'infos sur
la version digitale

139 000
TONNES

d'équivalent CO₂ (CO₂eq) ont été évitées, soit 993 GWh Cumac¹ économisés, grâce au financement des 63 opérations de réhabilitation rendue possibles dans le cadre du partenariat avec EDF au titre de la convention de certificats d'économies d'énergie (CEE) 2018-2022. Une convention reconduite en septembre 2023 pour la période 2023-2025. Objectif: une économie de 876 GWh Cumac.

1. Cumulés et actualisés

Économie circulaire

Ouvrir la porte au réemploi et à l'insertion

Réhabiliter les bâtiments en favorisant l'économie circulaire et l'insertion sociale: pari gagné pour le chantier de réhabilitation du Grand-Vaux, à Savigny-sur-Orge (91). De mars à juin 2023, les portes intérieures des 223 logements 1001 Vies Habitat voués à la démolition ont été récupérées, remises en état, puis installées dans les logements occupés, le tout, par des personnes en insertion professionnelle. Ce projet a été mené par la Direction de la maîtrise d'ouvrage et les responsables développement social et urbain (DSU) du Groupe, en étroite collaboration avec La Conciergerie d'Hercule et Ressourc' & Co Association. Une démarche vertueuse au bénéfice de tous!



Consommation d'énergie décarbonée

« Les Pierres de Bastide » : à Bordeaux, l'exigence environnementale et architecturale pour toutes et tous

« Cette opération illustre les préoccupations de développement durable de la Direction Nouvelle-Aquitaine de 1001 Vies Habitat et d'accompagner la construction de la ville de demain. »

Estelle Durand
Responsable de la maîtrise d'ouvrage

Avec le programme « Les Pierres de Bastide », 1001 Vies Habitat et l'Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique s'associent pour proposer des logements de qualité et de caractère, au cœur du quartier historique de La Bastide de Bordeaux. Le nouveau programme immobilier propose 38 logements sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par 1001 Vies Habitat. Conçus dans le respect de l'architecture locale et de l'environnement, les futurs logements rendent hommage au patrimoine bordelais, en intégrant, à l'image des échoppes bordelaises caractéristiques du quartier, des façades en pierre porteuses naturelles. Inclus dans un ensemble immobilier favorisant la mixité sociale, le projet vise également l'obtention de la certification NF Habitat HQE 9 étoiles. Livraison attendue pour mi-2024.



Eliet & Lehmann, architectes.
Perspective Les Pierres de Bastide, à Bordeaux (33). 38 logements sociaux livrés mi-2024 (26 PLUS, 12 PLAI).



Groupe Delanoy-Sogea-Prisme, architectes.
Résidence Le Clos Compan, à Cormeilles-en Parisis (95). 200 logements sociaux (140 PLUS, 60 PLAI), et 32 logements accession sociale.

Démolition-reconstruction

À Cormeilles-en-Parisis : répondre aux nouveaux besoins en restructurant l'existant

À Cormeilles-en-Parisis (95), « Le Clos Compan » achève sa métamorphose. Débutée en 2017, l'opération de démolition-reconstruction portée par 1001 Vies Habitat visait à reconfigurer cette résidence construite il y a 55 ans. Objectif: la rendre plus fonctionnelle et plus économe en énergie tout en favorisant la mixité sociale. L'ensemble dispose désormais de 50 % de logements supplémentaires certifiés Habitat & Environnement Profil A: 200 logements répartis en 6 bâtiments et un bâtiment supplémentaire de 32 logements en accession sociale à la propriété. Grâce à la consultation des élus, locataires et futurs propriétaires, « Le Clos Compan » répond aujourd'hui aux nouveaux besoins de ses habitants en termes d'adaptation de logements aux seniors, d'accessibilité, de sécurité et de stationnement.



Devillers et Associés, architectes.
Quartier des Indes, à Sartrouville (78). Le NPNRU de Sartrouville prévoit la démolition de 683 logements sociaux répartis sur 8 bâtiments par 1001 Vies Habitat, et la reconstruction de 696 logements sociaux et en accession libre.

80 %

C'EST L'OBJECTIF DE REVALORISATION DES DÉCHETS À SARTROUVILLE

Au regard du volume de déchets générés, les grands projets de rénovation urbaine sont un terrain d'innovation pour l'économie circulaire. En la matière, le Groupe 1001 Vies Habitat mène des expérimentations ambitieuses. C'est le cas à Sartrouville (78) dans le cadre du chantier de rénovation du quartier des Indes. 1001 Vies Habitat travaille avec batiRIM et Néo-Eco à la définition d'un mode opératoire de déconstruction, entièrement digitalisé. Il se base sur une étude préalable qui liste, logement par logement, la nature, la quantité et l'état des éléments à déconstruire. Il préconise aussi des méthodologies de dépose et de tri, ainsi que les filières de valorisation et repreneurs potentiels, en privilégiant les débouchés de proximité. En cela, le Groupe a anticipé le diagnostic PEMD (Produits-Équipements-Matériaux-Déchets), obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2023. Cette démarche a remporté le premier prix du Festival Fimbacte du Cadre de vie 2022 dans la catégorie « économie circulaire ».

FOCUS SUR

Vers l'éradication des étiquettes E, F, G

PLAN CLIMAT : 1001 VIES HABITAT DESSINE SA TRAJECTOIRE BAS CARBONE

Comment répondre aux ambitions de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050) tout en continuant à construire des logements sociaux ?

C'est tout l'enjeu du Plan Climat de 1001 Vies Habitat, engagé depuis 2022 dans une démarche proactive de réduction de son empreinte carbone et d'adaptation de son parc au changement climatique. Pour mesurer l'impact de ses activités, le Groupe, accompagné par le bureau d'études Egis, a d'abord réalisé en 2022 un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES), ainsi qu'une analyse de vulnérabilité aux risques climatiques. Un diagnostic préalable qui a permis d'identifier en 2023, des objectifs environnementaux à l'horizon 2030 et 2050, ainsi que leurs corollaires financiers et opérationnels.

242099 tonnes, c'est la quantité de CO₂eq émise en 2023 par 1001 Vies Habitat. 148091 TCO₂eq sont liées à l'exploitation des bâtiments et 81948 TCO₂eq aux chantiers de construction/réhabilitation livrés dans l'année, le reste est lié aux activités administratives. Au regard de ces résultats, différents scénarii de décarbonation ont pu être élaborés. Ils activent plusieurs leviers: la performance thermique, la rénovation des bâtiments, le choix de vecteurs énergétiques moins émissifs en CO₂ et la sobriété énergétique.

Le Groupe intégrera également à ses équipes un paysagiste chargé de repenser l'ensemble des espaces verts du parc afin de créer des îlots de fraîcheur et la verdure en ville. Sur le volet de l'adaptation au changement climatique, les résidences vulnérables ont été identifiées. Elles feront l'objet de travaux pour limiter les risques liés au réchauffement climatique et améliorer le confort d'été, en visant une mise à niveau du patrimoine existant au confort d'été de la RE 2020. Autant de mesures qui pourront être intégrées aux réflexions et aux projections du futur Plan Stratégique de patrimoine du Groupe.

Notre volonté est d'aller le plus loin possible sur le volet de la décarbonation du patrimoine et de son adaptation au changement climatique, dans le cadre de nos contraintes budgétaires. Un sujet qui participe pleinement de notre mission d'accompagnement des locataires et d'amélioration de leur cadre de vie et, à notre modeste niveau, de protection de la planète.

Frank Bécué-Pécot
Directeur technique et innovation



1001 Vies Habitat a été un partenaire particulièrement ambitieux et volontaire dans sa démarche. Le Plan Climat a été construit en concertation constante avec les filiales et avec l'ambition d'être rapidement opérationnel.



Elsa Charon
Responsable de l'activité Climat chez Egis Conseil

Gestion durable

« Les Terrasses de Pierredon » : une résidence à taille humaine, respectueuse de la biodiversité

En novembre 2023, 1001 Vies Habitat a inauguré « Les Terrasses de Pierredon » à Sanary-sur-Mer (83) : 112 logements, dont 80 logements réalisés par Logis Familial Varois. Tous disposent d'un rez-de-jardin ou d'une terrasse avec vue dégagée. Conçue avec HA Architectes, cette nouvelle résidence à taille humaine bénéficie d'une architecture contemporaine et d'une construction respectueuse de l'environnement labellisée Habitat Environnement. L'opération a notamment impliqué la réalisation d'un diagnostic environnemental qui a permis de réintroduire les espèces locales (faune et flore) dans les espaces verts de l'opération. À Biot (06), l'opération Laporte a également mis en œuvre des mesures de protection d'une espèce de flore suite à la réalisation d'un diagnostic écologique.



HA Architectes. Résidence Les Terrasses de Pierredon, à Sanary-sur-Mer (83). 122 logements.

TABLEAU DE BORD



47,6 %

Pourcentage d'opérations neuves livrées allant plus loin que la réglementation, par exemple « NF Habitat HQE » (-8 %)

7 849 K€

Coût total des réhabilitations thermiques livrées sur l'année (-88 %)

57,8 %

Part du parc en étiquette « Énergie » A, B ou C (+11 %)



39,9 %

Part des logements alimentés en énergies renouvelables sur les livraisons de l'année (+8 %)



242 099 TCO₂eq

Émissions de gaz à effet de serre totales (activités patrimoine, livraisons et administratives)

1,15

Économies d'énergie réalisées annuellement grâce aux opérations de réhabilitation thermique livrées dans l'année (GWh) (-84 %)



Œuvrer pour l'inclusion et le mieux-vivre

Parce qu'un logement est bien plus qu'un toit, 1001 Vies Habitat se mobilise au plus près des besoins des habitants et des territoires pour lutter contre la précarité financière et énergétique, préserver le budget des locataires et les accompagner dans tous les moments de leur vie. Aux côtés des plus âgées comme des plus jeunes, des publics fragiles ou isolés, les équipes de 1001 Vies Habitat s'engagent pour favoriser l'inclusion sociale et le mieux-être de tous, en imaginant des solutions et des projets innovants, créateurs de liens et de solidarité.

Interview

Sébastien Raes
Président du directoire
de Logis Méditerranée



Caroline Michau
Responsable de l'agence
Seine-et-Marne Sud

Dans votre territoire, quels sont les enjeux en matière d'inclusion et de mieux vivre des locataires ?

Caroline Michau : Globalement, le maintien à domicile, le mieux vivre-ensemble et la relation clients sont pour nous des enjeux majeurs. Nous sommes aussi particulièrement mobilisés pour favoriser l'insertion professionnelle de nos locataires, et notamment des jeunes.

Sébastien Raes : Comme les autres territoires, nous faisons face à une crise sociale, économique, démographique qui impacte tous nos locataires et concerne l'ensemble de nos métiers.

Quelles stratégies ou initiatives mettez-vous en œuvre ?

Caroline Michau : Nous nous ouvrons autant que possible au territoire : en nouant des partenariats avec les missions locales, en intégrant des clauses d'insertion sociale à nos marchés, en accueillant des jeunes en contrat d'alternance, etc. Nos chargés de développement social et urbain (DSU) jouent aussi un rôle crucial pour le vivre-ensemble en allant à la rencontre de nos locataires sur le terrain.

Sébastien Raes : Deux axes principaux : redonner du pouvoir d'achat à nos locataires et leur offrir une qualité de service « sur mesure », notamment sur le volet du maintien à domicile. La solidarité du Groupe nous permet d'investir sur le long terme - pour adapter nos logements au vieillissement de la population, par exemple - mais aussi pour coconstruire des projets sociaux pérennes.

Quelles initiatives pourraient illustrer au mieux votre engagement ?

Caroline Michau : Le dispositif intergénérationnel « Chers Voisins® ». Dans une période post-covid où les habitants ont besoin de se retrouver, « Chers Voisins® » crée l'occasion... et nos locataires en sont très satisfaits !

Sébastien Raes : Le dispositif de médiation de proximité en pieds d'immeubles porté avec l'association DUNES. D'abord initié pour les personnes âgées d'une de nos résidences, il est appelé à se développer sur le territoire. Cette approche locale, saluée par nos partenaires, répond à l'isolement des seniors. Autre initiative : les appartements pédagogiques qui sont également très pertinents pour lutter contre la précarité énergétique de nos locataires.



645 kg
D'OBJETS ONT ÉTÉ
REDISTRIBUÉS SOUS
FORME DE DONS

Proximité

Ressourceries éphémères : promouvoir l'économie circulaire et la proximité

Acteur engagé d'une ville plus solidaire et plus durable, 1001 Vies Habitat se mobilise pour favoriser la réduction des déchets et le « consommer autrement ». C'est tout l'enjeu des 4 ressourceries éphémères installées en pieds d'immeubles, rue Vaucouleurs et Robert-Houdin (Paris 11^e), entre avril et septembre 2023. Organisées par l'association La Petite Rockette et la régie de quartier de la Fontaine au roi, avec la participation de 1001 Vies Habitat, Paris Habitat, l'équipe de développement local de la mairie du 11^e arrondissement et les associations Le Bouquin qui bulle et La Tablerie, ces ressourceries ont permis non seulement de collecter 1,7 tonne d'objets, mais aussi de sensibiliser les habitants à l'économie circulaire. Au programme : des ateliers gratuits (brico-récup, réemploi, auto-réparation...) et des présentations des acteurs du zéro déchet. Une initiative citoyenne et conviviale, utile au lien social et au porte-monnaie des locataires.



Logement pour tous

Avec HandiToit, un partenariat renforcé pour toujours plus d'inclusion

L'ambition de 1001 Vies Habitat ? Un logement pour tous, adapté à la situation de chacun, à chaque étape de la vie. C'est pourquoi Logis Méditerranée et l'association HandiToit Provence travaillent main dans la main pour favoriser l'accès au logement de personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Leur convention triennale de partenariat, renouvelée et renforcée en 2023, donne un rôle privilégié aux architectes partenaires, désormais associés à chaque étape de la conception des logements. Depuis 2011, cette collaboration a permis de proposer 42 logements adaptés aux situations de handicap physique.



Ce partenariat est intéressant car il s'inscrit dans le temps et contribue à répondre intelligemment à des besoins spécifiques.

Patrice Busseuil
Président de HandiToit Provence

75,5 %

C'EST LE TAUX DE SATISFACTION GLOBALE DES LOCATAIRES EN 2023, SOIT +2,2 % PAR RAPPORT À 2022. NOUS VISOUS UN TAUX DE 77 % À FIN 2024.

Cadre de vie, propreté, relations bailleurs-locataires, traitement des demandes... réalisée auprès de 8 900 locataires, l'enquête de satisfaction est l'occasion de faire le point annuellement sur la relation clients, et d'améliorer en continu la qualité du service rendu aux locataires.

Qualité de service

Mettre le locataire au cœur de toutes les préoccupations

La « culture client » irrigue tous les métiers du Groupe 1001 Vies Habitat avec un objectif : procurer aux locataires des services, un confort et une qualité de vie en phase avec leurs besoins. L'année 2023 consolide cette ambition. En interne, un séminaire et des ateliers de travail organisés par la filiale Sollar ont permis de sensibiliser les collaborateurs à la culture client et d'encourager leur implication. Parallèlement, le déploiement du Centre de Relations Clients (CRC) s'est poursuivi avec une nouveauté : la mise en place d'un numéro de téléphone et mail uniques, favorisant le traitement efficace et rapide des demandes des locataires.

En 2023, toutes les filiales du Groupe se sont également emparées de la démarche de labellisation LIVIA®. À travers les 68 engagements pris dans le cadre de ce référentiel développé par Delphis, 1001 Vies Habitat, qui vise le label pour fin 2024, conforte sa volonté d'améliorer en continu sa démarche de qualité de services.

LIVIA® constitue un cahier des charges exigeant qui nous invite à travailler de manière plus transversale et plus souple au bénéfice de la qualité de service globale.

Héloïse Cambau
Responsable qualité



85 %

C'EST LE TAUX DE SATISFACTION D'ANCIENS LOCATAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE, DEVENUS COPROPRIÉTAIRES SUITE À UNE VENTE HLM.

Parmi eux, 75 % sont satisfaits de la gestion de syndic par 1001 Vies Habitat, et 78 % recommanderaient d'acheter un logement auprès du bailleur. Réalisée auprès d'une centaine de ménages, l'enquête rappelle le rôle clé que joue la vente HLM dans le parcours résidentiel, en favorisant l'accès à la propriété pour les familles modestes.

Événement

Les jardins partagés fleurissent chez 1001 Vies Habitat !

En 2023, à Vitrolles (13), les habitants de La Frescoule ont fêté le 5^e anniversaire du jardin partagé « Ma belle tomate », fruit d'un partenariat entre Logis Méditerranée et le centre social Calcaïra. À Hyères (83), les habitants de la résidence Le Bosquet ont célébré, quant à eux, la première année du jardin partagé créé grâce aux Amis de la Presqu'île de Giens et aux élèves du lycée Agricampus, soutenus par Logis Familial Varois. Vecteurs de solidarité mais aussi d'apprentissage et de sensibilisation au « bien-manger », les jardins partagés constituent un levier clé de réappropriation de l'espace et de vivre-ensemble. Plébiscités par les habitants, ils s'intègrent désormais dès la conception des logements, comme à Courbevoie (92), où la récente « Villa Victoria » profite d'une ferme urbaine... pour le plus grand bonheur des habitants, petits et grands.

Innovation sociale

« Les Fabriques » : à Marseille, une résidence modèle d'inclusivité

En tant que bailleur-aménageur, 1001 Vies Habitat participe activement à la dynamique de transformation urbaine de Marseille (13). En septembre 2023, Logis Méditerranée a livré, au sein du nouvel écoquartier « Les Fabriques », un programme mixte comprenant 150 logements sociaux et intermédiaires. Conçue avec Linkcity et les agences PPX Architectes et BAG Architecte, cette résidence incarne une vision du développement urbain centrée sur l'humain et la durabilité. Ouverte sur le territoire, elle intègre une Maison des Projets labellisée « Chers Voisins® », un local commercial de 500 m² et une crèche. Côté logements, tous bénéficient notamment de la thalassothermie - un système innovant de rafraîchissement naturel qui permet de réduire la température intérieure de 4 à 5 °C lors des fortes chaleurs. Autant d'atouts qui démontrent l'engagement de Logis Méditerranée en faveur de la transition énergétique et de l'inclusion sociale.



Linkcity, Agences PPX Architectes et BAG Architecte. Ecoquartier Les Fabriques, à Marseille (13). 150 logements sociaux et intermédiaires.

348

LOGEMENTS 1001 VIES HABITAT SONT DÉSORMAIS LABELLISÉS MAISONS DE MARIANNE, SOIT 38,6 % DE PLUS QU'EN 2022 GRÂCE À LA LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE DE LA FRETTE DANS LE VAL-D'OISE.

Ce concept d'habitat solidaire et intergénérationnel, très apprécié des locataires, propose des services et des animations encourageant le lien social au sein des résidences.

Proximité

La prévention, c'est nous !

Que vérifier dans sa loge en matière d'équipement, les bonnes pratiques en termes d'électricité ou de ventilation, des fiches de sécurité au quotidien sur l'hygiène, le stockage, l'aménagement... Ces contenus pratiques, le personnel de proximité (gardiens, responsables habitat, responsables équipes responsables habitat, gestionnaires de résidences et responsables d'agences) peut le retrouver dans la nouvelle édition du Carnet de sécurité parue en 2023. Son objectif principal : les doter d'outils de proximité pour vérifier, prévenir les anomalies et renforcer la sécurité dans les résidences. Nathan Gervais, Responsable des politiques sécurité et santé, a réalisé un tour des agences pour présenter cet outil phare pour le bien-vivre de tous. À venir en 2024 pour renforcer le dispositif, le test d'un nouvel outil numérique type « check-list » pour contrôler les anomalies, et l'élaboration d'un guide de résolution des anomalies.

Maîtrise des coûts

-11 %

C'EST L'ÉCONOMIE D'ÉLECTRICITÉ RÉALISÉE GRÂCE AU BOÎTIER CONNECTÉ VOLTALIS

Le principe : il coupe à distance les convecteurs électriques pendant 10 à 15 minutes à la demande d'EDF ou RTE lors des pics de tension électrique, sur des plages horaires ayant un impact faible pour les locataires. Le boîtier connecté Voltalis permet également de suivre sa consommation et piloter son chauffage à distance pour mieux maîtriser son budget. À fin mars 2023, un test sur 817 logements en région PACA a permis une économie de 95 MWh d'électricité, soit 11 % de la consommation totale des logements. Fort de ce succès, Voltalis continue d'être étendu à l'ensemble du patrimoine chauffé à l'électricité. À fin décembre, 104 logements supplémentaires ont été équipés gratuitement en région PACA (921 en totalité), 776 en Île-de-France et 160 chez Sollar. En ligne de mire : une réduction des coûts pour les locataires et des économies d'énergie.



Voltalis

FOCUS SUR

DEPUIS 10 ANS « CHERS VOISINS® » CULTIVE LE VIVRE-ENSEMBLE

En 2023, le dispositif d'habitat intergénérationnel « Chers Voisins® », créé par 1001 Vies Habitat et la société d'ingénierie sociale Récipro-Cité et l'Université Jean Moulin (Lyon 3), a fêté ses 10 ans. Retour sur une initiative solidaire, et plus que jamais utile.

C'était il y a 10 ans... À Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69) naissait la première Maison des Projets « Chers Voisins® ». L'objectif est triple: stimuler le lien social en organisant des projets et des activités au cœur des résidences, et ainsi rompre l'isolement des personnes âgées et soutenir le pouvoir d'achat, en proposant aux locataires de participer à l'entretien des résidences. À la clé pour les adhérents au dispositif: une réduction de leurs charges (jusqu'à un mois de loyer par an) et une réappropriation active de leur lieu de vie. Ateliers créatifs, sportifs ou d'aide à la recherche d'emploi, jardins partagés, cafés philo, etc. Le programme d'activités, basé sur l'entraide et l'énergie collective, s'invente au gré des envies et de la disponibilité de chacun.

Emmenées par un gestionnaire-animateur et ouvertes à tous, les Maisons des Projets deviennent des lieux ressources où se rencontrer et retrouver une capacité d'agir ensemble.

Un déploiement partout en France

Salué par les acteurs de l'aménagement du territoire et de la solidarité, « Chers Voisins® » bénéficie aujourd'hui à plus de 2000 adhérents répartis sur 45 résidences. En favorisant la mixité intergénérationnelle et l'intégration des logements sociaux dans la ville, ce dispositif précurseur a prouvé, en 10 ans, sa pertinence pour lutter contre l'isolement et la paupérisation des locataires. Deux problématiques cibles qui ne cessent de s'aggraver. Pour le Groupe 1001 Vies Habitat, il est l'un des leviers d'une politique volontariste en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et de l'inclusion sociale. Fort de ce succès, le Groupe s'est engagé, d'ici à 2025, à poursuivre le développement de ce dispositif: 3 nouvelles Maisons des Projets ont ouvert en 2023, 3 nouvelles sont attendues pour 2024 et 3 autres sont à l'étude pour 2025.



Écoutez le podcast sur la version digitale



Le métier de gestionnaire-animateur inventé par Récipro-Cité puis éprouvé et déployé dans le cadre de « Chers Voisins® » fera bientôt l'objet d'une certification au RNCP (Répertoire national des certifications professionnelles). C'est une reconnaissance de l'utilité du dispositif, et une fierté supplémentaire.

David Meynard

Directeur général adjoint de Récipro-Cité



Grâce à son agilité et son inventivité, « Chers Voisins® » a su évoluer pour s'adapter à la diversité des locataires et des territoires.

Christine Guiramand

Directrice du marketing et de la prospective de 1001 Vies Habitat

Innovation sociale

Avec Klaro, aider les locataires à améliorer leur pouvoir d'achat

Confronté aux conséquences de l'inflation sur la situation financière des locataires, 1001 Vies Habitat concentre ses efforts d'accompagnement social et innove. En complément du rôle crucial joué par les conseillers en économies sociale et familiale (CESF) pour résoudre les situations au cas par cas, de nouveaux outils sont également mis à la disposition des locataires. Depuis 2022, la plateforme d'information Klaro leur propose l'accès gratuit à un simulateur en ligne grâce auquel ils peuvent tester leur éligibilité à près de 1500 aides locales ou nationales. Alors qu'une aide sur trois en France n'est jamais sollicitée, le partenariat entre Klaro et 1001 Vies Habitat contribue à préserver le pouvoir d'achat des locataires. Depuis le début du partenariat, 2865* locataires étaient inscrits sur la plateforme, avec 1205* démarches en cours et terminées.

Montant des aides reçues : 144 564 €*

Montant des aides en attente de versement : 1 094 891 €*

* Données concernant les locataires 1001 Vies Habitat en date du 07/02/2024, cumul depuis le début du partenariat avec Klaro



Klaro aide les locataires à avoir une meilleure connaissance des aides auxquelles ils ont droit et à les solliciter plus facilement.

Amandine Ramousse

Conseillère en économie sociale et familiale à Logis Méditerranée (13)

TABLEAU DE BORD



33,5 %

Pourcentage d'attribution à un public prioritaire (dont DALO) (+ 3,7 %)



19

Nombre de conseillers en économie sociale et familiale (CESF)



2 081

Nombre de Logements Chers Voisins® (+ 4,3 %)



262

Nombre de logements Habitat Senior Services® (HSS) (+ 10,1 %)



348

Nombre de logements Maisons de Marianne (+ 38,6%)



255

Nombre d'actions de DSU menées dans l'année¹

1 002 K€

Montant global des actions de DSU menées dans l'année¹

1. Nouvel indicateur 2023

Favoriser l'engagement collectif

1001 Vies Habitat s'attache au quotidien à construire une relation positive avec l'ensemble de ses parties prenantes. Convaincu que le mieux-vivre des locataires est intimement lié au bien-être de ses collaborateurs, le Groupe a multiplié en 2023 les actions en faveur de l'engagement collectif et de la culture client. Achats responsables, cohésion managériale, éthique des affaires, sensibilisation aux enjeux du changement climatique ou aux risques psycho-sociaux, etc. dans une posture attentive d'écoute et d'accompagnement, 1001 Vies Habitat place la confiance et la pédagogie au cœur d'un projet de société partagé, plus durable, plus responsable et plus apaisé.

Interview

Philippe Linage

Président du directoire
de Sollar

Djamila Kadi

Responsable de l'agence
Paris / Val-de-Marne

Quelles sont les attentes de vos collaborateurs en matière de Qualité de Vie et conditions de travail (QVCT) ?

Philippe Linage : Nos collaborateurs attendent que l'on tienne compte de leur bien-être aussi bien à l'interne dans l'entreprise, qu'à l'externe dans leurs relations avec nos différentes parties prenantes. Aujourd'hui, la QVCT fait partie des engagements du Groupe.

Djamila Kadi : Travailler dans un environnement paisible et concilier vie professionnelle et vie personnelle sont des points très importants. L'accompagnement managérial est aussi une attente forte dans un contexte d'évolution de nos métiers. Il s'agit de favoriser l'autonomie des collaborateurs en mettant les bons outils à leur disposition.

Comment 1001 Vies Habitat agit pour fédérer le collectif ?

Djamila Kadi : Le collectif s'entretient au quotidien par des actions simples, comme déjeuner ensemble, ou encore avoir des temps de travail en présentiel partagés. En 2023, nous avons initié des groupes de travail sur la culture client pour identifier ensemble les problématiques et impliquer les équipes dans la recherche de solutions adaptées à chaque territoire.

Philippe Linage : L'année 2023 a été marquée par un séminaire et des ateliers de travail sur la « culture client ». Ils aboutiront en 2024 à une feuille de route dédiée. Notre client n'est pas seulement le locataire, c'est aussi le collaborateur interne et l'ensemble de nos partenaires externes. Cette approche contribue pleinement à l'engagement collectif. Concrètement, elle se traduit notamment par la mise en place du label LIVIA® qui nous permet de construire une vision partagée de la qualité de service.

En quoi cette stratégie participe-t-elle au mieux vivre des locataires et des collaborateurs ?

Philippe Linage : On ne peut pas répondre aux attentes de nos locataires sans avoir une culture client et des process de travail communs. C'est un enjeu-clé pour le bien-être de nos collaborateurs, mais aussi un moyen d'atteindre l'excellence opérationnelle au service de nos locataires.

Djamila Kadi : Si une personne est accompagnée et au bon poste, elle sera plus facilement dans une posture positive avec les locataires. L'un ne va pas sans l'autre !

Pédagogie

Sensibiliser les plus jeunes au monde qui les entoure

Favoriser l'engagement citoyen, c'est aussi le rôle de 1001 Vies Habitat ! C'est pourquoi le Groupe propose à ses jeunes résidents des actions ludiques et pédagogiques.

À Vanves (92), la résidence Danton a été le théâtre d'un escape game un peu particulier... Le but du jeu ? Apprendre aux participants à faire des économies tout en préservant la planète. À travers un parcours jalonné de stands dédiés à l'électricité, au recyclage ou encore à l'eau, les joueurs ont pu tester et développer leurs connaissances. Autre défi, autre lieu. À Corbeil-Essonnes (91), deux collaborateurs se sont rendus dans les écoles primaires pour présenter aux enfants le projet de rénovation du quartier Les Tarterêts, inscrit au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Pourquoi ce projet ? Comment se passe la déconstruction d'un immeuble ? Que deviennent les déchets ? Autant de questions abordées simplement (et à l'aide de maquettes très appréciées !) pour sensibiliser les plus jeunes à l'avenir de leur quartier.



Bien-être au travail

Une politique structurée et des outils multiples au service du bien-être au travail et de la QVCT



Notre objectif :
faire que chaque collaborateur puisse être un acteur de la politique de santé et de sécurité du Groupe.

Sayanthan Nadarajah

Responsable Prévention
Santé Sécurité au Travail

À l'écoute des besoins de ses collaborateurs, 1001 Vies Habitat se mobilise pour l'amélioration continue de leur bien-être dans l'entreprise. Le Groupe a entériné en 2023 sa politique de santé et de sécurité au travail. Sur le terrain, les initiatives se sont multipliées pour faciliter son pilotage et sensibiliser les équipes : mise à disposition d'indicateurs, de fiches consignes santé/sécurité ou d'informations dédiées, organisation de « quart d'heure sécurité ». 1001 Vies Habitat poursuit également ses efforts pour inscrire durablement la QVCT dans le quotidien professionnel des collaborateurs : mise en place d'un réseau d'ambassadeurs QVCT, réunions managériales autour du droit à la déconnexion ou de la non-discrimination, etc. Dans le cadre de la semaine de la QVCT 2023, de nombreuses actions ponctuelles ont aussi mis à l'honneur l'activité sportive comme un levier de bien-être au travail et d'engagement collectif. Enfin, de nouveaux outils ont aussi trouvé leur place pour mieux prévenir et gérer les risques psychosociaux. La plateforme digitale TEALE offre aux collaborateurs plus de 80 modules de sensibilisation en accès libre, tandis qu'un Numéro vert anonyme et confidentiel leur permet, dans les situations difficiles, d'être accompagnés par les psychologues de l'Institut d'accompagnement psychologique et de ressources (IAPR). En cours d'élaboration en 2023, la politique de diversité et d'inclusion du Groupe sera formalisée en 2024.



Sonia Chatelain

Responsable Conformité, Contrats, Droit des affaires - DPO Groupe

Responsabilité



Le Groupe 1001 Vies Habitat accorde beaucoup d'importance et d'attention au respect de l'éthique et de la conformité. Un dispositif robuste de prévention des comportements non conformes à l'éthique et à la réglementation a été mis en place. Ainsi, le Groupe s'est doté d'un code de conduite anti-corruption, d'une charte de déontologie, d'une cartographie des risques de corruption, d'une politique d'évaluation des tiers, d'un dispositif d'alertes destiné à recueillir les signalements, d'un comité d'éthique, d'un module de sensibilisation en e-learning et d'une formation à l'éthique. Depuis le lancement des formations obligatoires en octobre 2022, 69 formations à l'éthique des affaires ont été dispensées en présentiel auprès de 904 collaborateurs, soit 74 % de l'effectif, afin de permettre à chacun de s'approprier ce sujet fondamental pour l'intérêt social et la protection des collaborateurs.



Processus

68, C'EST LE NOMBRE DE PROCESSUS MÉTIERS RÉPERTORIÉS DANS « ATLAS ».

Accessible à tous les collaborateurs, ce dispositif interne offre un cadre de référence pour chacune des activités de l'entreprise, tout en favorisant l'interaction entre les métiers et l'harmonisation des pratiques.

Responsabilité

Achats responsables : créer de la valeur durable pour les locataires

Responsabilité et durabilité : deux maîtres-mots qui irriguent aussi la politique Achats du Groupe. Élaborée afin de créer de la valeur durable pour les locataires, elle vise 3 objectifs : instaurer un cadre de travail collaboratif et une priorité pour l'éthique des affaires ; adopter un cycle d'achats qui intègre les objectifs RSE du Groupe, et enfin alimenter un climat de confiance avec ses différents partenaires. Plusieurs actions concrètes vont dans ce sens : 1001 Vies Habitat a été le premier bailleur social à adhérer à l'association Pacte PME qui soutient le développement des PME françaises. Le Groupe privilégie également les contrats d'achat d'énergie groupés afin de préserver le budget des locataires. Parallèlement, et depuis 3 ans, la Direction des Achats se structure pour infuser cette démarche responsable à tous les niveaux de ses activités. Elle s'est engagée en 2024 à signer la Charte Relations Fournisseurs Achats Responsables portée par le Médiateur des entreprises. En ligne de mire : l'obtention du Label Relations fournisseurs et achats responsables et de l'attestation ISO 20400, à l'horizon 2026.



Sandrine Malherbe
Directrice des Achats



Notre politique Achats est véritablement une force au service de la maîtrise des charges des locataires et d'une relation d'écoute et d'accompagnement de nos prestataires.



J'apprécie la relation de confiance avec mon mentor, « d'égal à égal », hors de toute hiérarchie, dans laquelle je peux bénéficier de soutien, d'une prise de hauteur et de conseils sur mesure pour mon évolution professionnelle.

Constance Vivier
Responsable Portefeuille de Projets - Mentorée



Partage

13, C'EST LE NOMBRE DE MÉTIERS EXPÉRIMENTÉS DANS LE CADRE DE « VIS MA VIE MÉTIERS ».

Métiers du patrimoine, de la proximité, du juridique ou du social... la grande diversité des activités d'un bailleur social implique parfois une méconnaissance du quotidien professionnel de ses collègues. Pour mieux comprendre les contraintes, les réalités professionnelles, les compétences propres aux différents postes, des collaborateurs de la direction territoriale Île-de-France à Évry (91) ont lancé « Vis ma vie métiers » : une demi-journée durant laquelle 21 collaborateurs volontaires ont pu observer ou partager le poste de travail d'un collègue et découvrir ainsi 13 métiers différents. Forte de son succès, cette expérimentation « sur site », très constructive pour la reconnaissance, la motivation des collaborateurs et le développement du dialogue entre les services sera déployée sur l'ensemble du Groupe dès 2024.

Parcours d'intégration

Accompagner les talents pour renforcer la confiance

La gestion et la rétention des talents sont au cœur de la politique de Ressources Humaines de 1001 Vies Habitat. Convaincu que la réussite de l'entreprise dépend d'abord de celle de ses collaborateurs, le Groupe s'est engagé dans un processus d'accompagnement des talents. Depuis 2022, les collaborateurs identifiés bénéficient d'un parcours d'intégration et d'un parcours métiers revisités (formation, mentorat, coaching, séminaires) qui complètent l'effort de formation du Groupe. En 2023, 50 talents ont été sélectionnés. Le dispositif qui contribue à la motivation et à la confiance des collaborateurs se poursuivra en 2024 avec la création d'une communauté des talents et d'une visite apprenante. Outil d'anticipation des besoins en matière de recrutement et de développement des compétences, cette revue des talents vise aussi à alimenter le Plan de succession de l'entreprise.



Visionnez le reportage vidéo sur la version digitale

Pédagogie

Appartements pédagogiques : une réponse concrète à la précarité

Dans un contexte d'augmentation historique des coûts de l'énergie, 1001 Vies Habitat accompagne ses locataires en imaginant des solutions préventives innovantes. Après Vitrolles (13), Logis Méditerranée a inauguré à Marseille (13) un deuxième appartement pédagogique. Détection des pertes énergétiques et des appareils énergivores, sensibilisation à la consommation d'eau, entretien de l'électroménager, etc. L'objectif ? Apprendre les bons gestes en situation réelle pour réduire sa consommation d'énergie. Lieux ressources ludiques et ouverts à tous, les deux appartements serviront aussi aux enseignants des écoles pour sensibiliser les élèves aux écogestes¹. Porté avec l'association Médiance 13, ce projet fédère de multiples partenaires² au service d'une belle dynamique de partage social et solidaire dans un quartier prioritaire de la ville.

1. Dans le cadre du programme « Éducation au développement durable » lancé par l'Éducation Nationale
2. La Fédération des ESH, le Fonds pour l'innovation sociale, Fondations Macif et Castorama, la Métropole Aix-Marseille-Provence, EDF, GRDF, la société des eaux de Marseille, le centre social de Sainte-Marthe, la ressourcerie de Marseille, l'association des locataires et France Services du Massalia

FOCUS SUR

FAIRE DE LA COMMUNAUTÉ MANAGÉRIALE UN LEVIER DE LA PERFORMANCE

En 2023, le Groupe 1001 Vies Habitat a déployé au sein de toutes les filiales et directions son « référentiel managérial ». Un outil précieux qui favorise une culture d'entreprise véritablement partagée.

Co-construit en 2022 avec l'ensemble de la communauté managériale et l'appui du cabinet The Boson Project, le « référentiel managérial » fait désormais partie du quotidien des équipes du Groupe 1001 Vies Habitat. Au départ, une question: « En tant que manager, comment faire vivre les valeurs du Groupe (proactivité, proximité et co-responsabilité)? », dont les réponses ont permis de structurer ce livret qui vise à clarifier les attentes et les objectifs de chacun en matière de management, mais aussi à harmoniser les pratiques

managériales et à favoriser la transversalité entre les équipes. « Grandir ensemble », « Être au service » et « Jouer collectif » sont ainsi les 3 axes clés de cet outil qui constitue un guide pratique autant qu'un levier stratégique. En aidant les managers dans le pilotage quotidien de leurs missions, le référentiel managérial favorise le développement des compétences et le déploiement de la culture d'entreprise.

Une dynamique de travail collective

En 2023, tous les managers ont été invités à s'emparer du référentiel et à le faire vivre au sein de leurs équipes. Mise en place de réunions régulières de présentation de projets, retours d'expérience, actions de cohésion d'équipe, parcours d'intégration des nouveaux arrivants... Cette première année d'appropriation porte déjà ses fruits. Fédérée autour d'un langage et de postures partagées, la communauté managériale est plus forte. Elle impulse une dynamique de travail collective et positive pour tous: collaborateurs, partenaires et locataires de 1001 Vies Habitat. Une démarche proactive qui doit s'inscrire dans la durée pour améliorer l'expérience client, aussi bien interne, qu'externe.



Le référentiel managérial est devenu un repère qui nous permet de poser un langage commun sur nos savoir-faire et nos savoir-être. Il redonne un sens à nos actions.

Marie-Paule Bastian
Directrice adjointe Exploitation et Social



Nous nous sommes recentrés pour faire véritablement « groupe ». Nos actions sont plus transversales et plus cohérentes d'un service à l'autre, mais aussi d'une filiale à l'autre.

Sébastien Merabet
Responsable de Patrimoine Logis Méditerranée



Ateliers collaboratifs

Fresque du Climat : réfléchir ensemble

Engagé pour favoriser la responsabilité environnementale à tous les niveaux de ses activités, le Groupe 1001 Vies Habitat sensibilise ses collaborateurs aux enjeux du changement climatique. En 2023, 25 ateliers « Fresque du Climat » ont été organisés dans l'entreprise. À travers un format ludique et participatif, la Fresque du Climat est l'occasion de mieux comprendre le fonctionnement, l'ampleur et la complexité du dérèglement climatique et de réfléchir ensemble à ses causes et conséquences. Une initiative qui favorise l'intelligence collective et la prise de conscience. Très appréciés, les ateliers se poursuivront en 2024.



Le format collaboratif est très enthousiasmant. Il permet de se former de manière ludique et de créer des liens avec ses collègues.

Laurence Lecante
Assistante technique au service Promotion Immobilière

TABLEAU DE BORD

5,6 %

Part de la masse salariale consacrée à la formation (+ 45 %)



93

Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes (-1 %)

3,1

Nombre de jours de formation par collaborateur formé (+ 20 %)

75,5 %

Taux de locataires satisfaits de 1001 Vies Habitat (+ 2,2 %)

88 %

Part de salariés en CDI dans les effectifs (-1 %)



71,3 %

Part de marchés ayant comporté un critère RSE lors de la consultation (en quantité) (+ 23 %)



71,8 %

Part de PME parmi les fournisseurs (+ 3 %)

Les annexes

Les objectifs de développement durable auxquels le Groupe 1001 Vies Habitat répond

Les objectifs de développement durable fixés par l'Organisation des Nations unies (ONU) donnent la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous. Ils répondent aux défis mondiaux auxquels nous sommes confrontés. Les objectifs sont interconnectés et, pour ne laisser personne de côté, il est important d'atteindre chacun d'entre eux, et chacune de leurs cibles, d'ici à 2030.



Nos indicateurs RSE en 2023

Indicateurs Environnementaux

ENVIRONNEMENT				
Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Pourcentage d'opérations neuves livrées avec un cahier des charges allant plus loin que la réglementation, par exemple « NF Habitat HQE »	47,6 %	51,6 %	-8 %	40
Pourcentage d'opérations neuves livrées sur l'année utilisant le cahier des charges « Chantiers Propres »	21,4 %	35,5 %	-40 %	-
Nombre d'opérations de réhabilitations thermiques livrées dans l'année	4	15	-73 %	40
Nombre de logements bénéficiant d'une réhabilitation thermique livrée dans l'année	168	1587	-89 %	40
Coût total des réhabilitations thermiques livrées dans l'année (K€)	7849	64556	-88 %	40
Coût moyen par logement des réhabilitations thermiques livrées dans l'année (K€)	46,72	40,68	15 %	40
Économies d'énergie réalisées annuellement grâce aux opérations de réhabilitation thermique livrées dans l'année (GWh)	1,15	7,16	-84 %	40
Émissions de gaz à effet de serre évitées annuellement grâce aux opérations de réhabilitation thermique livrées dans l'année (T CO ₂ eq)	260,9	1 262,7	-79 %	40
Pourcentage d'opérations neuves livrées labellisées en DPE Étiquette « Énergie » de niveau A	73,8 %	25,8 %	186 %	40
Pourcentage d'opérations neuves livrées labellisées en DPE Étiquette « Énergie » de niveau B	21,4 %	32,3 %	-34 %	40
Part du parc en étiquette « Énergie » A, B ou C	57,8 %	51,9 %	11 %	40
Part du parc en étiquette « Énergie » D	24,6 %	18,8 %	31 %	40
Part du parc en étiquette « Énergie » E	14,6 %	7,0 %	108 %	40
Part du parc en étiquette « Énergie » F ou G	2,0 %	0,3 %	493 %	40
Part du parc sans étiquette « Énergie »	1,0 %	21,8 %	-95 %	40
Part du parc en étiquette « Climat » A, B ou C	37,9 %	28,9 %	31 %	40
Part du parc en étiquette « Climat » D	37,8 %	36,0 %	5 %	40
Part du parc en étiquette « Climat » E	18,6 %	10,6 %	75 %	40
Part du parc en étiquette « Climat » F ou G	4,8 %	2,5 %	88 %	40
Part du parc sans étiquette « Climat »	1,0 %	21,8 %	-95 %	40
Étiquette énergétique moyenne du parc (kWh/m ² /an)	157	146,5	7 %	40
Nombre d'opérations Certificats d'économie d'énergie (CEE) réalisées	36	19	89 %	38
Volume d'émissions de gaz à effet de serre évité à travers les CEE (T CO ₂ eq)	68 559	89 640	-24 %	38
Énergie finale économisée grâce aux opérations CEE (GWh cumac)	359,6	591,3	-39 %	38
Part des logements alimentés en énergies renouvelables sur les livraisons de l'année	39,9 %	37,0 %	8 %	40
Part des logements alimentés en énergies renouvelables sur le parc existant	28 %	NC ¹		40
Surface compensée via le financement du programme Nature 2050 de CDC Biodiversité (m ²)	42 397	2 040	1978 %	-
Émissions de GES totales (T CO ₂ eq)	242 099	NC ²		40
Émissions de GES liées aux activités patrimoine moyen par logement (T CO ₂ eq)	1,70	NC ²		40
Part des émissions de GES liées aux activités administratives ³	5,0 %	NC ²		40
Part des émissions de GES liées aux activités patrimoine	61,2 %	NC ²		40

¹ Non calculé, nouvel indicateur 2023

² Indicateur non calculé en 2022

³ Indicateur non calculé en 2022 ni 2023. Etant donné la faible variation de cet indicateur et la faible part qu'il représente par rapport aux émissions totales, valeur 2023 = valeur 2021

ENVIRONNEMENT				
Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Part des émissions de GES liées aux activités livraisons	33,8 %	NC ⁴		40
Part des émissions de GES dues à la consommation de Gaz naturel	71,1 %	NC ⁴		40
Part des émissions de GES dues à la consommation d'énergie des Réseaux de Chaleur Urbain (RCU)	19,6 %	NC ⁴		40
Part des émissions de GES dues à la consommation d'électricité	7,2 %	NC ⁴		40
Part des émissions de GES dues à la consommation de GPL/propane/fuel domestique	2,2 %	NC ⁴		40
Part des logements alimentés au gaz naturel (en %)	58,3 %	NC ⁴		40
Part des logements alimentés par un RCU (en %)	21,1 %	NC ⁴		40
Part des logements alimentés à l'électricité (en %)	17,8 %	NC ⁴		40
Part des logements alimentés au GPL/propane/fuel domestique (en %)	2,8 %	NC ⁴		40

⁴ Indicateur non calculé en 2022

Indicateurs sociaux et sociétaux

COLLABORATEURS				
Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Effectif total au 31/12	1263	1244	2 %	48-53
Taux de femmes dans les effectifs	59,5 %	60,4 %	-1 %	48-53
Taux d'hommes dans les effectifs	40,5 %	39,6 %	2 %	48-53
Part de salariés en CDI dans les effectifs	88,0 %	89,0 %	-1 %	48-53
Part de salariés en CDD dans les effectifs	6,9 %	7,0 %	-2 %	48-53
Part de salariés en contrat d'apprentissage dans les effectifs	5,1 %	4,0 %	26 %	48-53
Âge moyen des collaborateurs (CDI)	46	46	0 %	48-53
Ancienneté moyenne des collaborateurs en CDI (en nombre d'années)	11	11	0 %	48-53
Part de salariés administratifs	63,7 %	64,3 %	-1 %	48-53
Part de salariés « Immeubles »	36,3 %	35,7 %	2 %	48-53
Nombre total d'entrées en CDI / CDD	408	453	-10 %	48-53
Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes	93	94	-1 %	48-53
Taux de gravité des accidents du travail	1,8	1,7	7 %	49
Nombre de jours de formation par collaborateur formé	3,1	2,6	20 %	48-53
Part de la masse salariale consacrée à la formation	5,6 %	3,9 %	45 %	48-53
Part des salariés formés par rapport à l'effectif total	88,5 %	93,6 %	-5 %	48-53
Pourcentage des formations dispensées en présentiel	85,0 %	83,6 %	2 %	48-53
Taux de rotation des collaborateurs (CDI)	15 %	15,9 %	-5 %	48-53
Taux d'absentéisme global	9,0 %	8,5 %	7 %	48-53
Taux de participation au baromètre social	69,1 %	NC ⁵		48-53
Nombre d'accords signés dans l'année	3	7	-57 %	48-53
Taux d'emploi de salariés en situation de handicap	4,2 %	4,5 %	-7 %	48-53

⁵ Absence d'indicateur en 2022 car le baromètre est réalisé tous les 2 ans

SATISFACTION CLIENTS

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Taux de satisfaction global clients	75,5 %	73,9 %	2,2 %	44
Taux de satisfaction clients concernant le logement au global	76,6 %	77,3 %	-0,9 %	44

ATTRIBUTIONS

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Taux de mutations externe (inter-bailleurs)	25,4 %	17,8 %	42,8 %	-
Taux de mutations internes de résidents	6,6 %	5,9 %	12,0 %	-
Pourcentage d'attribution au premier quartile (hors QPV)	12,5 %	14,1 %	-11,5 %	-
Pourcentage d'attribution à un public prioritaire (dont DALO)	33,5 %	32,3 %	3,7 %	-
Pourcentage d'attribution à un public « DALO »	12,9 %	11,0 %	17,2 %	-
Nombre de CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements)	616	581	6,0 %	-
Nombre de personnes logées	211281	213037	-0,8 %	-

COHÉSION SOCIALE DES TERRITOIRES

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Nombre de logements Chers Voisins®	2081	1996	4,3 %	46
Nombre de logements Maisons de Marianne	348	251	38,6 %	45
Nombre de logements Habitat Senior Services® (HSS)	262	238	10,1 %	19
Nombre de conseillers en économie sociale et familiale (CESF)	19	19	0 %	47
Nombre d'actions de Développement Social et Urbain (DSU) menées dans l'année	255	NC ¹		42-44
Montant global des actions de Développement Social et Urbain (DSU) menées dans l'année (K€)	1 002	NC ¹		42-44

¹ Non calculé, nouvel indicateur 2023

SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Pourcentage de diagnostics sécurité des bâtiments effectués sur l'année par rapport au prévisionnel	NC ²	100,0 %		45
Pourcentage de diagnostics sécurité des bâtiments effectués sur l'année par rapport au nombre total de résidences en gestion	NC ²	12,1 %		45
Pourcentage de diagnostics clôturés	NC ²	15,7 %		45
Pourcentage de désordres clôturés	NC ²	38,0 %		45

² Indicateur non calculé pour l'année 2023, le changement de prestataire étant en cours

Indicateurs de gouvernance

ETHIQUE - RGPD

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Nombre d'alertes remontées par le système d'alertes mis en place dans la cadre de la Loi Sapin II	1	4	-75 %	50
Nombre de saisines du Délégué à la Protection des Données (DPO) pour des demandes relatives à l'exercice des droits des personnes	48	45	7 %	50

ACHATS

Indicateurs	2023	2022	Variation	Page
Pourcentage de PME parmi les fournisseurs	71,8 %	70,0 %	3 %	50
Pourcentage de marchés ayant comporté au moins un critère RSE lors de la consultation (en quantité)	71,3 %	57,8 %	23 %	50
Pourcentage de marchés ayant comporté au moins un critère RSE lors de la consultation (en volume d'achats)	93,8 %	NC ³		50
Pourcentage de marchés ayant comporté au moins un critère RSE lors de la consultation ou comportant des exigences RSE dans le Cahier de charges (en quantité)	76,4 %	NC ³		50
Pourcentage de marchés ayant comporté au moins un critère RSE lors de la consultation ou comportant des exigences RSE dans le Cahier de charges (en volume achats)	94,6 %	NC ³		50

³ Non calculé, nouvel indicateur 2023

EY & Associés

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra financière

À l'Assemblée Générale,
En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Validation/ Vérification, n° 3-1891, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « l'Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R.225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225 3 du Code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

- Les indicateurs concernant les émissions de gaz à effet de serre liées aux activités administratives (5 % des émissions) sont calculés sur la base des données 2021 ;
- Les indicateurs clé de performance « sécurité des locataires », présentés au titre de la politique relative à la santé, sécurité et qualité de vie dans les bâtiments, n'ont pas été calculés pour l'année 2023.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps. Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponibles sur demande au siège de l'Entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le directoire.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225 105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (*Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière*, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des

commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, Intervention de l'OTI, Déclaration de performance extra-financière*, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821 28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre décembre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de trois semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions RSE, Ressources Humaines, Environnement et Achats.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2° alinéa du III de l'article L. 225 102 1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225 105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;

- corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (gaz à effet de serre et performance énergétique du parc, achats responsables, éthique des affaires), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans la Direction Territoriale Métropole du Grand Paris ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233 16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
 - pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci dessus et couvrent entre 18 % et 37 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (18% du nombre de jours de formation, 19 % de l'effectif total, 37 % du nombre de Conseillers en Economie Sociale et Familiale (CESF)) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 23 mai 2024

L'organisme tiers indépendant EY & Associés

Thomas Gault

Associé, Développement Durable



¹ ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Informations considérées comme les plus importantes

INFORMATIONS SOCIALES

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)

- Âge moyen des collaborateurs (CDI)
- Taux d'absentéisme global
- Taux de gravité des accidents du travail
- Nombre de jours de formation par collaborateur formé
- Taux de rotation des collaborateurs (CDI)
- Répartition des salariés par genre

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Gestion des talents et des compétences
- Mesures en faveur de la diversité et de l'égalité professionnelle
- Dialogue social et engagement des collaborateurs
- Mesures destinées à garantir la qualité de vie au travail et la santé et la sécurité des collaborateurs

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)

- Pourcentage d'opérations livrées avec un cahier des charges allant au-delà de la réglementation
- Étiquette énergétique moyenne du parc
- Estimation des émissions de gaz à effet de serre liées au patrimoine en exploitation et aux livraisons de l'année
- Coût moyen par logement des réhabilitations thermiques livrées dans l'année
- Pourcentage d'opérations neuves livrées labellisées en DPE Énergie A et B

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Suivi de la performance énergétique du parc (DPE)
- Élaboration du Plan climat

INFORMATIONS SOCIÉTALES

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)

- Nombre de Conseillers en Économie Sociale et Familiale (CESF)
- Taux de satisfaction clients concernant le logement au global
- Pourcentage d'attribution à un public prioritaire (dont DALO)
- Nombre d'alertes remontées par le système d'alertes mis en place dans le cadre de la loi Sapin II
- Pourcentage de marchés ayant comporté au moins un critère RSE lors de la consultation (en quantité)

Informations qualitatives (actions ou résultats)

- Procédure d'attribution des logements à des publics prioritaires
- Qualité de vie et santé et sécurité dans les logements
- Mesures en faveur d'achats plus responsables (avec critères RSE dans les consultations ou les cahiers des charges)

Crédits:

Photographies - Couverture : 1001 Vies Habitat - iStock - Pekic / p. 3 : Shutterstock - goodluz
Frédéric Achdou (Résidence Bellenus) ; 1001 Vies Habitat / p. 4-5 : Raphaël Demaret /
p. 6-7 : 1001 Vies Habitat - i-stock / p. 8 : 1001 Vies Habitat - Pierre Chariot ; p. 10 : Yanis Ourabah
(Cité Tase) / p. 11 : 1001 Vies Habitat ; Frédéric Achdou (Résidence Pissaro) / Picthouse (Quartier
Grand Vaux) / p. 15 : Shutterstock - BearFotos ; Lightfield Studios - stock.adobe.com ; bank215 -
stock.adobe.com / p. 16-17 : Shutterstock - Westend61 / Michael Reusse ; p. 23 : Frédéric Achdou
(Résidence Les Terrasses du Lac) / p. 25 : Frédéric Achdou (Résidence Au fil de l'eau) /
p. 26 : Lulu Berlu - stock.adobe.com / p. 30 : contrastwerkstatt - stock.adobe.com /
p. 34-35 : dalbor - stock.adobe.com / p. 37 : Frédéric Achdou (Villa Victoria) / p. 38 : 1001 Vies
Habitat ; Frédéric Achdou (Résidence Clos Campan) / p. 39 : Ellet & Lehmann (Résidence Les Pierres
de Bastide) / Picthouse (Résidence Les Indes) / p. 41 : 1001 Vies Habitat (Les Terrasses de Pierredon) /
p. 43 : 1001 Vies Habitat / p. 45 : 1001 Vies Habitat / p. 49 : 1001 Vies Habitat / p. 50 : 1001 Vies
Habitat / p. 51 : 1001 Vies Habitat / p. 53 : 1001 Vies Habitat / p. 54 : Pedro - stock.adobe.com

Direction de la publication:
Clément Jocteur-Monrozier

Conception éditoriale et graphique:
GROUPE ROUGE VIF - Juin 2024 - 28723
www.grouperougevif.fr



Ce document est imprimé sur un papier 100 % recyclé.



#Proximité #Coresponsabilité #Proactivité
www.1001vieshabitat.fr



Tout commence chez vous