



Vosgelis

Habitez comme vous voulez



rapport intégré
2016

«Je ne vois qu'un moyen
de savoir jusqu'où on
peut aller : c'est de
se mettre en route
et de marcher.»

Henri Bergson

Vincent
Henneron,
Directeur Général
de Vosgelis

Édito

J'ai l'immense plaisir au travers de cet éditorial d'introduire, pour la deuxième année consécutive, l'édition de notre rapport intégré 2016 et je remercie celles et ceux qui ont contribué à sa rédaction.

La communication de notre entreprise est devenue multimodale et parmi nos diverses publications, nous nous sommes définitivement inspirés des recommandations de l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC) pour vous faciliter la compréhension de notre entreprise, vous coloriser ses mécanismes qui lui permettent de créer de la valeur aujourd'hui comme demain et de répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux.

Notre ambition est de devenir à horizon 2020 un acteur global de l'habitat social de la région Grand Est. Pour y parvenir, nous avons engagé depuis 2014 une stratégie de diversification de nos activités, de nos produits, de nos services, de notre périmètre géographique, tout en adaptant notre organisation aux mutations profondes de notre environnement.

Nous sommes convaincus que la performance globale de notre entreprise et la réussite de notre projet dépendent pour beaucoup de notre capacité à intégrer dans notre modèle économique, les attentes et besoins légitimes de l'ensemble de nos parties prenantes. C'est pourquoi nous avons placé la RSE au cœur de notre projet d'entreprise.

Nous croyons que l'interaction des entreprises et des individus qui constituent notre écosystème d'affaires* est indispensable à la création d'une valeur durable et partagée.

Nous sommes fiers de contribuer au développement économique et social de notre territoire et du mieux vivre ensemble. Nous n'oublions

pas notre mission d'intérêt général et nous restons quotidiennement mobilisés pour que des personnes ou des familles à ressources modestes puissent être logées dans un habitat de qualité à coût maîtrisé et bénéficier d'une qualité de service irréprochable.

Concernés par l'environnement et soucieux de préserver les ressources naturelles de notre planète, nous nous sommes engagés en 2016 dans une démarche d'amélioration continue de notre processus de management environnemental par la maîtrise des impacts liés à l'activité de notre entreprise. Notre entreprise sera certifiée ISO 14001 en 2017.

Résolument orientés client, nous soutenons enfin une idée forte de faire que chaque client chez Vosgelis puisse bénéficier d'une expérience et d'un parcours uniques.

Ce qui caractérise notre entreprise c'est sa volonté d'entreprendre, sa formidable envie de réussir et le goût du travail bien fait.

Parce que nous sommes persuadés qu'un rapport intégré ne doit pas être qu'une suite d'indicateurs financiers ou l'expression d'un langage incompréhensible pour beaucoup, nous avons essayé de concevoir un ouvrage vivant dans son écriture et ses émotions, agréable à lire, ludique dans sa forme. Nous espérons simplement y être parvenus.

Vincent Henneron

**au sens de la définition de l'économiste James Moore*

■ Vosgelis, portrait d'un centenaire débordant de jeunesse	04
1. Chiffres-clés	04
2. Près d'un siècle d'histoire	05
3. Organisation	06
4. Environnement	07
5. Parties prenantes	09
6. Projet d'entreprise	10
■ 2016, 10 dates à retenir	12
■ Vosgelis, acteur social du territoire	14
1. L'occupation sociale du parc	15
2. La stratégie commerciale	20
3. L'innovation sociale	21
4. La valeur créée sur le territoire	23
5. La satisfaction client	24
■ Vosgelis, acteur économique du territoire	26
1. Une année dans le patrimoine	27
2. Stratégie & résultats financiers	32
3. La valeur créée sur le territoire	36
■ Vosgelis, entreprise humaine et responsable	40
1. Les ressources humaines	41
2. La création de valeur environnementale	45

«Si vous pouvez le rêver,
vous pouvez le faire.»

Walt Disney



Le 10.000°
logement de
Vosgelis, comme le
tout premier, se situe
dans la commune de
Mirecourt

Vosgelis

portrait d'un
centenaire
débordant de
jeunesse

1. Chiffres-clés 2016

17 113	logements sur 112 communes, dont 14,4% d'individuels		68,6 M€	de chiffre d'affaires
28 659	personnes logées soit 8% de la population du département		31,5 M€	investis dans le patrimoine soit 46% du chiffre d'affaires
58%	des locataires sont âgés de plus de 50 ans		51	logements neufs livrés
74%	des locataires ont un revenu inférieur au SMIC		648	logements réhabilités
222	collaborateurs		900	entreprises partenaires

2. Près d'un siècle d'histoire

Vosgelis s'engage dans une démarche RSE

Projet de rapprochement avec l'OPH
alsacien *Val d'Argent Habitat*

Lorraine Vosges Habitat devient *Neobilis* et
démarre son activité

Déploiement de la stratégie de marques



Signature du protocole
Habitatis

Nouvelle identité visuelle
et nouveau site internet



L'OPAC devient un OPH (Office Public de l'Habitat)



Remise des clés du 1000^e logement

Premiers logements et
premiers locataires à Mirecourt

Création de l'Office Public d'Habitations
à Bon Marché des Vosges

2016



2015

Vosgelis obtient la
certification ISO 9001

Acquisition des parts de la
société coopérative d'Hlm
Lorraine Vosges Habitat



2014

Première Convention du Personnel

2013

Lancement du projet d'entreprise

2010

"Opac Vosges" devient "Vosgelis"

2007



1977

L'OPHLM devient un OPAC

1974

Remise des clés du 10.000^e logement

1956

1950

1919



3. Organisation



1. Agence d'Épinal
4153 logements
2. Agence de Mirecourt
2129 logements
3. Agence de Neufchâteau
2652 logements
4. Agence de Remiremont
4246 logements
5. Agence de Saint-Dié
3933 logements

4. Environnement

L'environnement HLM a toujours connu de grandes évolutions, de grandes réformes qui ont structuré son paysage institutionnel et professionnel. En termes de phénomènes sociétaux récents, on observe notamment :

- De nouvelles attentes en termes de services, incitant les bailleurs à proposer une réponse de plus en plus globale incluant logement et services associés. La consommation s'oriente vers un acte plus raisonné voire hédoniste, dans lequel la qualité du service et sa rapidité sont des facteurs de choix importants.
- La paupérisation du client-locataire : après bientôt dix années de crise, force est de constater un net recul du pouvoir d'achat des locataires du parc social. Ainsi 74 % des locataires de Vosgelis ont moins d'un SMIC pour vivre et 84 % des nouveaux attributaires ont des revenus égaux ou inférieurs à 1 SMIC. Dans ce contexte, les bailleurs doivent rester particulièrement attentifs à l'évolution des loyers et charges locatives.
- La montée des incivilités et du sentiment d'insécurité : face à ce phénomène, les bailleurs doivent renforcer la proximité avec leurs clients-locataires et la coopération avec les autorités compétences, initier ou co-animer des actions porteuses de sens et de lien social avec l'ensemble des parties prenantes concernées.

■ L'altération du modèle économique : le modèle traditionnel des bailleurs sociaux subit des effets ciseaux importants notamment du fait de l'évolution atone de leur quittancement, l'explosion de leurs charges d'exploitation et la diminution des aides publiques.

■ La montée en puissance du numérique : le bailleur social est directement concerné par la dématérialisation, la mobilité, les réseaux sociaux, la connectivité de tous les systèmes, les risques et la sécurisation des échanges. La digitalisation doit tenir une place essentielle dans ses investissements en recherche et développement.

En engageant fin 2013 un nouveau projet qui prend en compte les problématiques du vieillissement de la population, de la paupérisation et des situations d'exclusion sociale et qui se veut également un projet de territoire, Vosgelis, plutôt que subir la tendance, a préféré anticiper l'avenir.

Avec une situation financière saine caractérisée par un fonds de roulement à la hauteur de ses besoins en investissement, Vosgelis peut compter sur la confiance de l'ensemble de ses parties prenantes.

Enfin, le projet d'entreprise est porté avec enthousiasme par 222 collaborateurs motivés et engagés au quotidien.

27%

des habitants
des Vosges ont
plus de 60 ans

► Les réformes de l'environnement institutionnel

L'environnement institutionnel des bailleurs sociaux connaît une profonde mutation. De nombreuses réformes transforment le cadre d'intervention des organismes. Il est nécessaire de comprendre ces évolutions pour s'adapter et mieux agir.

La réforme d'Action Logement : son objectif est de permettre une plus grande visibilité des actions menées sur le terrain pour le logement des salariés et une meilleure efficacité de l'ensemble des structures qui composent le réseau Action Logement. La nouvelle organisation, opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2017, est composée de trois entités : Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

La loi de finances pour 2017 : adoptée le 29 décembre 2016, elle a pour objectif d'agir en faveur de la croissance et de l'emploi, de l'assainissement des comptes publics et du renforcement de la justice sociale. Elle prévoit notamment 7 milliards d'euros de moyens supplémentaires pour l'école et l'enseignement supérieur, la sécurité et l'emploi. Parmi les mesures impactant directement l'activité des bailleurs sociaux, cette loi prévoit une baisse de l'impôt sur le revenu qui devrait permettre d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages ; mais aussi et surtout, le **prélèvement de la trésorerie de la Caisse de ga-**

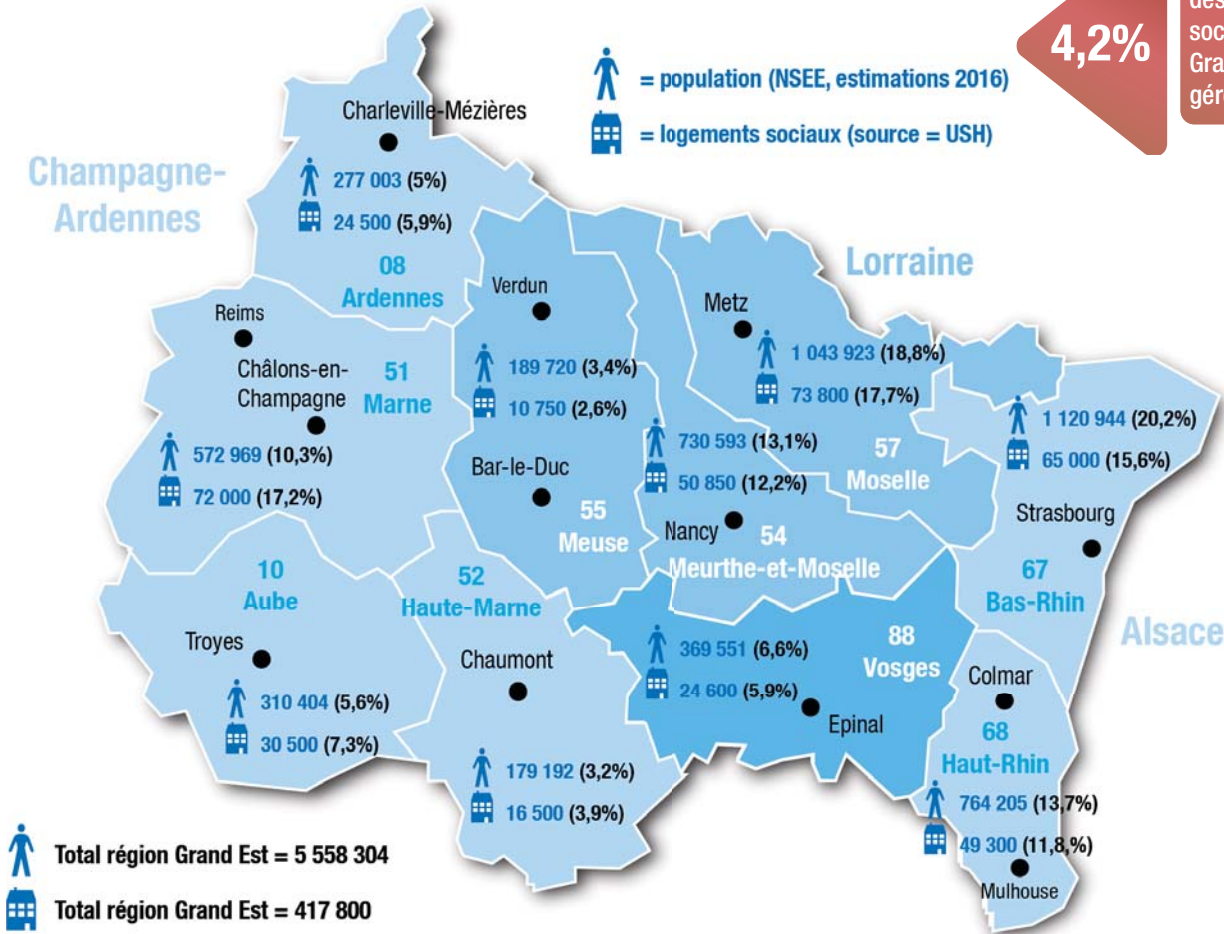
rantie du logement locatif social pour 50 millions d'euros et la poursuite de la réforme introduite en 2016 sur les aides personnalisées au logement.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement : entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, cette loi prévoit des mesures concrètes pour améliorer le quotidien des personnes âgées et de leurs proches. Les principales mesures portent sur la reconnaissance et le soutien des proches aidants, le soutien à la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées, le renforcement de la transparence et de l'information sur les prix pratiqués en EHPAD et la réaffirmation des droits et libertés des personnes âgées.

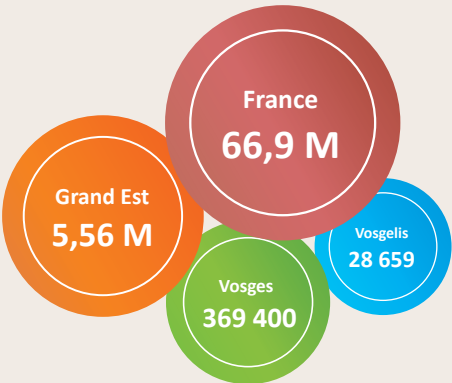
La réforme de l'administration territoriale de l'Etat : des régions moins nombreuses, plus étendues, aux compétences renforcées et exclusives ; des départements maintenus mais aux compétences recentrées ; des intercommunalités aux périmètres plus larges et aux compétences renforcées, notamment en matière d'habitat et d'urbanisme... Cette réforme constitue un élément majeur de la transformation de l'environnement institutionnel des organismes Hlm pour les prochaines années.

► La place de Vogelis dans la région Grand Est

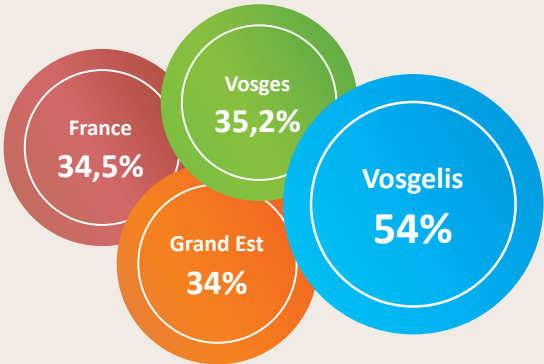
4,2%
des logements sociaux du Grand Est sont gérés par Vogelis



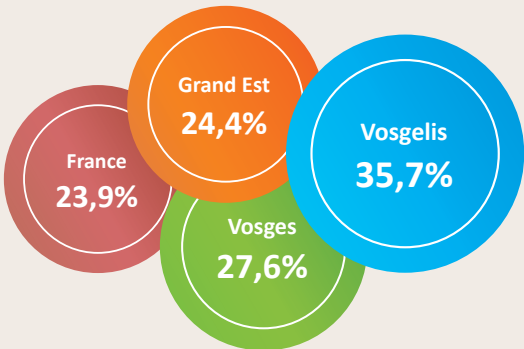
Résidents
(source : Insee)



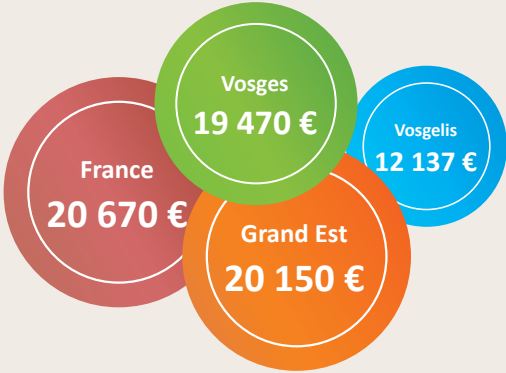
Part des personnes seules
(source : Insee)



Part des séniors (60 ans et +)
(source : Insee)



Revenu annuel moyen
(source : Insee)



5. Les parties prenantes

Si Vogelis parvient à créer de la valeur sur le territoire, c'est grâce à l'implication des parties prenantes, et en premier lieu des collaborateurs, ressources-clés et partenaires essentiels des succès de l'entreprise.

En termes d'investissements, les principales ressources du bailleur sont les fonds propres générés par son activité, les aides publiques et les emprunts.

Au titre des aides publiques, il faut souligner le rôle des collectivités locales qui, via des aides directes et indirectes (subventions, abattement ou exonération de TFPB) permettent aux organismes Hlm du territoire de pérenniser leur activité et de proposer des logements qui répondent de mieux en mieux aux besoins des habitants.

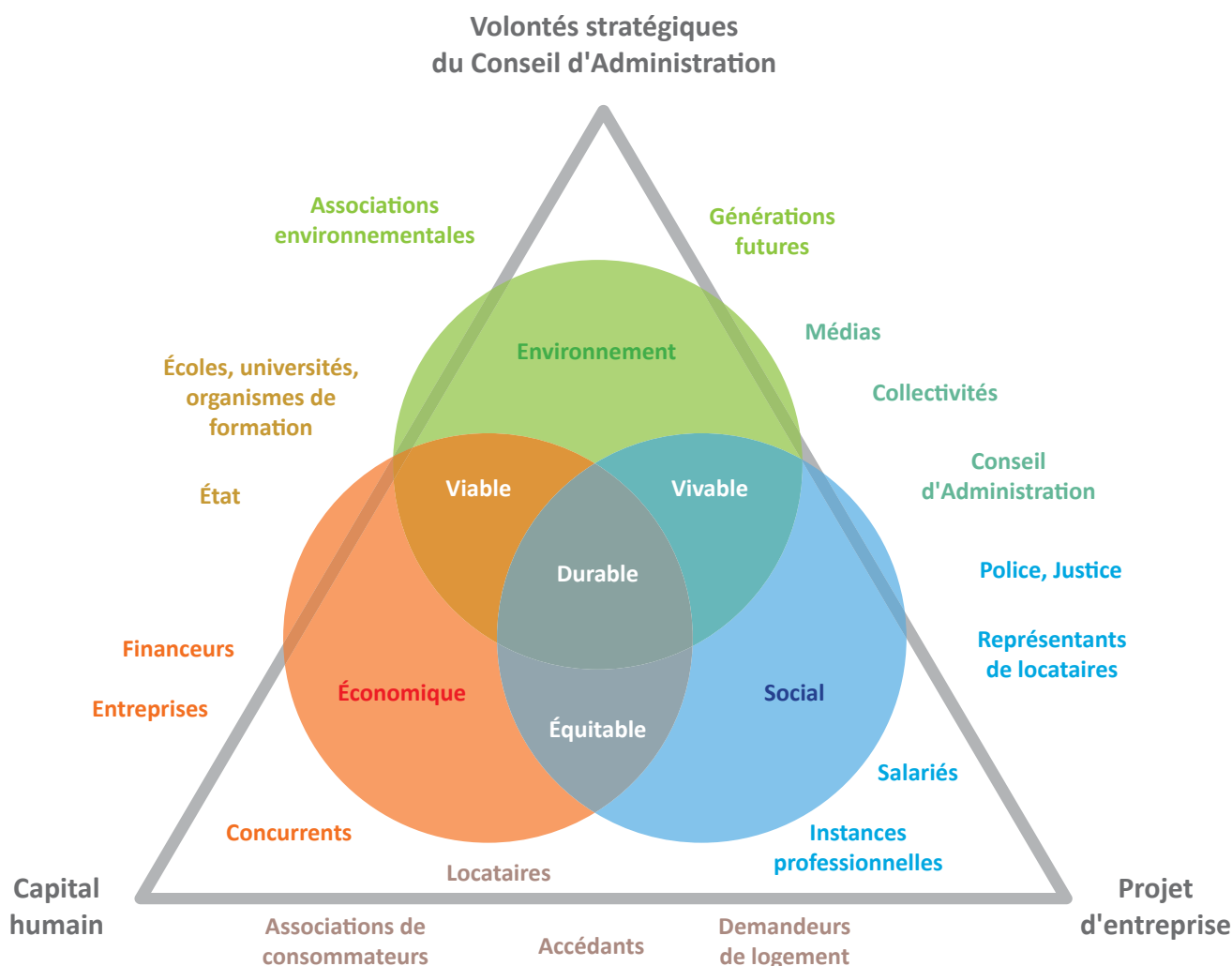
Les emprunts, qui permettent de financer la plus grande partie des investissements, se font sous forme de prêts octroyés par la Caisse des Dépôts, prêteur historique du logement social. Ils sont garantis par le Conseil Départemental des Vosges, tuteur également historique de Vogelis ; cette garantie permet de réduire les frais financiers inhérents aux prêts et de diminuer leur impact sur l'activité de Vogelis, notamment sur les loyers.

L'équilibre des opérations de construction et de réhabilitation peut être remis en cause par différents facteurs : baisse du montant des aides publiques, augmentation des taux d'intérêt des emprunts, coût supplémentaire de travaux.... Lorsque ce déséquilibre va jusqu'à remettre en cause la réalisation de l'opération, c'est potentiellement l'ensemble du cercle vertueux (chiffre d'affaires des entreprises, emplois créés, pouvoir d'achat des ménages, etc.) qui peut voir sa dynamique remise en cause, et le modèle économique qui vient à se fragiliser.

Dans un contexte économique complexe et incertain, c'est donc la responsabilité d'un grand nombre d'acteurs qui est en jeu : collaborateurs, locataires, collectivités, fournisseurs, banques, etc.

Vogelis pour sa part dépasse le cadre de sa mission traditionnelle et cherche à anticiper les évolutions sociétales. À sa suite, de nouveaux acteurs viennent donc rejoindre les rangs des parties prenantes, notamment au titre de l'innovation sociale : fondations, mutualités, associations d'utilité publique...

C'est en partageant les responsabilités et en poursuivant le dialogue avec l'ensemble de ces parties prenantes que Vogelis pourra continuer à performer son activité à l'échelle du territoire et à créer ainsi de la valeur durable et partagée.



6. Le projet d'entreprise

Contexte

Le projet d'entreprise de Vosgelis tend vers un nouveau modèle économique qui repose sur une stratégie de diversification de son activité, avec deux axes fondamentaux : le maintien à domicile pour les aînés et l'accession sociale à la propriété. En marge du déploiement de ces nouvelles activités et de leur stratégie de marques associée, Vosgelis mène de nombreux projets ambitieux qui contribuent à le faire reconnaître à l'échelle nationale et européenne comme un acteur de référence du logement social.

L'accession sociale dans le Grand Est

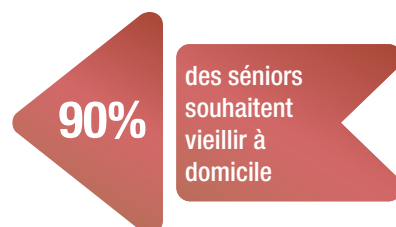
«L'accession à la propriété reste la priorité des Français. Entre la crise économique, la pénurie de la construction ou encore la flambée des prix, la question du logement est plus que jamais au cœur des préoccupations des Français. D'ailleurs, selon une étude récente du Crédoc, leurs attentes vis-à-vis de l'action du gouvernement sont multiples et partagées ! La population souhaite en premier lieu que les pouvoirs publics soutiennent l'accès à la propriété (21%).» (M Font© pap.fr - 28 oct. 2014)

Formule très courante dans de nombreuses régions de France, la location-accession n'avait encore jamais été proposée dans les Vosges.

Avant 2004 et la création du PSLA (Prêt social location-accession), l'accession dite « sociale » existait sous d'autres formes. La plupart du temps, ce sont des sociétés coopératives d'Hlm, associées aux collecteurs du 1% logement, qui construisaient et vendaient des logements à des prix inférieurs à ceux du marché afin de permettre aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires. Dans les Vosges, une seule coopérative de ce type existait : *Lorraine Vosges Habitat*, dont Vosgelis a racheté les parts en 2014.

Rebaptisée *Neobilis*, cette société a vocation à construire et commercialiser des logements en PSLA, dont Vosgelis assurera la garantie de rachat et de relogement. Un premier programme de deux maisons à Archettes (photo ci-dessous, voir également page 18) a démarré en 2016.

Si l'objet initial de *Neobilis* est de proposer une offre d'accession sociale aux ménages vosgiens, la réforme territoriale lui ouvre aussi des perspectives de développement sur l'ensemble du territoire Grand Est. En effet, des rapprochements entre bailleurs ont commencé à se dessiner suite à cette réforme. Ainsi *Val d'Argent Habitat* (OPH rattaché à la commune de Sainte-Marie-aux-Mines dans le Haut-Rhin, 683 logements) a accueilli favorablement l'idée d'un rapprochement avec *Neobilis*, rapprochement qui devrait se concrétiser en 2018. Cette présence en Alsace accélère le positionnement de Vosgelis et de sa filiale comme un acteur régional au service de l'habitat social et du développement économique du territoire.



L'hébergement & services associés

Les enjeux liés à l'adaptation des logements des personnes âgées occupent une place de plus en plus importante, et cette tendance va se renforcer au cours des 30 prochaines années. En effet, selon les projections de l'INSEE, en France, une personne sur trois aura plus de 60 ans en 2050, contre 1/5 en 2005. Or, la perte d'autonomie liée à l'âge représente un coût pour la société. Ce coût s'explique par l'augmentation des besoins en matière de soins, d'aides et de logement. Par exemple, le coût de logement d'une personne en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) est de 2700 € par mois (étude KPMG, 2014). Au-delà des seuls coûts, c'est la question du bien-être qui est en jeu : selon un sondage réalisé par OpinionWay en 2012, 90% des personnes interrogées souhaitent vieillir à domicile.

Portée par un partenariat entre Vosgelis et plusieurs acteurs aux compétences variées tels que la *Fédération Médico-Sociale des Vosges*, l'*UTML*, *Harmonie Mutuelle*, *Face Vosges* ou encore la *Carsat*, la marque *Habitatis* est déjà devenue un gage de qualité de service et de solutions de maintien à domicile pour les seniors du parc de Vosgelis souhaitant vieillir à domicile. L'ambition de Vosgelis est désormais de construire une première résidence pour seniors en 2018.

Une démarche qualité multi-référentielle

Afin de se doter des compétences nécessaires à son développement et de faire reconnaître et valider le professionnalisme de ses équipes, Vosgelis s'est engagé dans une démarche qualité ambitieuse avec, en 2015, une première vague de certification ISO 2001 pour 5 process. Ce nombre a été porté à 14 l'année suivante.

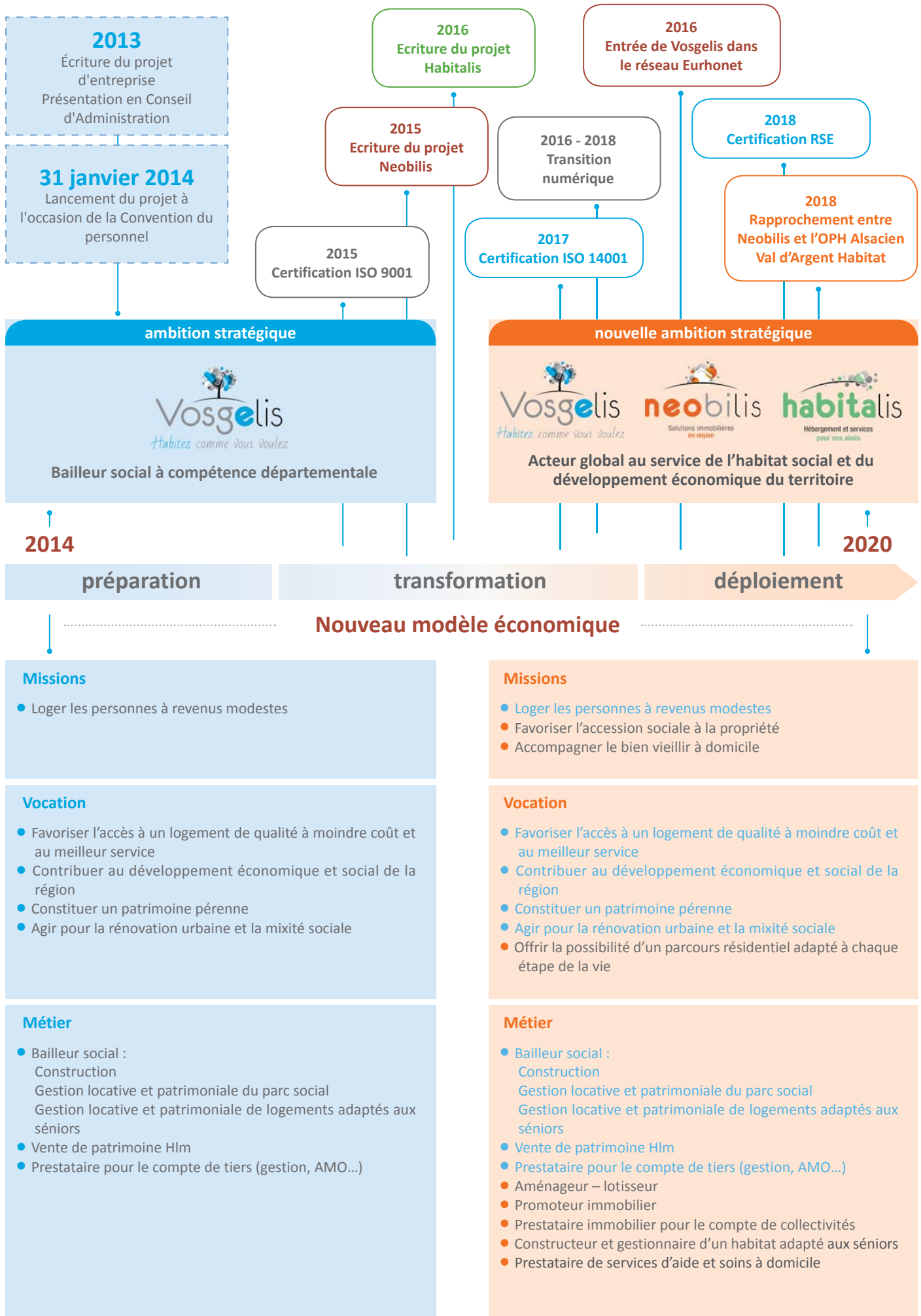
En parallèle, Vosgelis poursuit sa démarche RSE amorcée en 2016 et visant le label ISO 26000. En 2017, la certification ISO 9001 verra la fin de son premier cycle. Les 14 process concernés seront candidats à la certification ISO 14001 (norme environnementale). Enfin, en janvier 2018, Vosgelis présentera un premier groupe de 140 logements au label *Habitat Senior Services*.

Vosgelis, acteur européen du logement social

En 2016, Vosgelis a rejoint les membres d'*Eurhonet* (*European Housing Network*). Créé en 2006, *Eurhonet* est un réseau d'entreprises de logement social ou public originaires de France, Allemagne, Suède, Royaume-Uni et Italie. Le réseau compte aujourd'hui 36 membres dont 7 sur le territoire français.

Véritable cadre d'échanges de bonnes pratiques au niveau européen, *Eurhonet* sert aussi de socle au développement de projets sur des thématiques communes à tous les pays : économies d'énergie, intégration sociale, vieillissement des populations, RSE... Au sein de Vosgelis, plusieurs collaborateurs ont déjà pu bénéficier d'échanges enrichissants autour de ces sujets.





«N'allez pas là où le chemin
peut mener. Allez là où il
n'y a pas de chemin et
laissez une trace.»

Ralph Waldo Emerson

Exposition
«Artistes en
Hlm» présentée
du 6 au 12 juin 2016
à Saint-Dié-des-Vosges
dans le cadre de la Semaine
Nationale des Hlm

2016

10 dates à retenir

Le calendrier de l'année 2016 est le reflet parfait des avancées du projet d'entreprise de Vosgelis et de la cohérence de ses actions. Les «jalons» posés en 2015 se traduisent par des résultats et des succès qui récompensent souvent le travail d'une année. Ainsi le partenariat avec Face Vosges, signé en 2015, débouche en 2016 sur l'ouverture de l'appartement pédagogique de Golbey (parmi les nombreux autres projets menés au titre de cette coopération). Ainsi la coopérative Lorraine Vosges Habitat, rachetée et rebaptisée Neobilis en 2015, obtient son premier permis de construire. Ainsi la marque Habitatlis enrichit son offre de services grâce à un nouveau partenariat avec Hamonie Mutuelle.

Conduire cet ambitieux projet avec engagement et professionnalisme a été le challenge de l'ensemble des collaborateurs. Le plan patrimonial s'est poursuivi avec trois démolitions emblématiques, parmi

lesquelles la célèbre barre «Hlm 10» de Vittel. Un chantier d'envergure portant sur la restructuration d'espaces extérieurs, lancé fin 2016, permettra à Vosgelis de valoriser son savoir-faire dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. De leur côté, les ressources humaines ont mis l'accent sur le dialogue social avec la réalisation d'une enquête sur le climat social, la qualité de vie et les risques psychosociaux, dont les résultats viendront en 2017 témoigner de l'enthousiasme et de l'investissement des collaborateurs.

Et c'est le client qui, comme toujours, occupe le premier rang de cet investissement, avec le lancement de la consultation pour le contrat multiservices, l'organisation d'un concours pour les 20 ans de l'agence de Mirecourt ou encore l'exposition «Artistes en Hlm» qui a permis à 33 locataires de Vosgelis de se faire connaître au travers de plus de 250 œuvres dont 160 tableaux. Il y a du talent dans les Hlm...

Janvier

22

Troisième convention du
personnel à la Rotonde de
Capavenir Vosges (Thaon)

Mai

09

Lancement de la démolition
du «Hlm 10» à Vittel

Page
xx

Mai

10

Signature de l'accord collectif pour le lancement du contrat multiservices



Page
xx

Juin

07

Vernissage de l'exposition «Artistes en Hlm» à Saint-Dié-des-Vosges



Juin

14

Signature de la convention de partenariat avec Harmonie Mutuelle



Page
xx

Juin

20

Obtention du permis de construire pour la première opération de Neobilis à Archettes



Juillet

15

Démarrage de l'enquête sur le climat social, la qualité de vie et les risques psychosociaux



Page
xx

Septembre

12

Inauguration de l'appartement pédagogique de Golbey



Page
xx

Décembre

02

Lancement des travaux de résidentialisation de l'avenue de l'Europe à Capavenir Vosges



Page
xx

Décembre

14

Remise des prix du concours des 20 ans de l'agence de Mirecourt



«Les mains les plus
secourables sont celles
que vous avez au
bout des bras.»

Anonyme

Vogelis acteur social du territoire

Sortie pêche
organisée par
l'agence de Saint-
Dié-des-Vosges pour
les enfants du quartier
prioritaire de Saint-Roch

Il y a seulement quelques décennies, le staff d'un bailleur Hlm se composait exclusivement de techniciens, de personnel administratif et de concierges.

Dans les années 80 de nouveaux métiers sont apparus tels que les conseillers sociaux, conseillers logements, chargés de clientèle... L'habitant occupait enfin son rang dans une activité jusqu'alors centrée sur l'habitation.

Aujourd'hui il n'est plus un seul organisme qui n'ait placé le client au cœur de ses priorités. Mais les mutations sociétales ne s'en poursuivent pas moins vite, obligeant les bailleurs à redéfinir leurs responsabilités sous l'angle du devoir de citoyenneté.

Avec son nouveau modèle économique, Vogelis a amorcé ce virage dès 2014, en formant de nouveaux partenariats pour créer sa marque Habitalis et développer une offre d'hébergement et de services à destination des séniors.

Depuis 2015, avec l'appui de Face Vosges, Vogelis propose également un accompagnement pour les habitants victimes des maux de notre siècle : précarité énergétique, solitude, exclusion de l'emploi...

Cette stratégie d'innovation sociale s'est poursuivie et enrichie en 2016 grâce à d'autres partenariats, notamment dans le domaine de la santé ; mais Vogelis a également créé de nouvelles fonctions et recruté de nouveaux talents pour assurer ces missions. Ainsi les

métiers de chargé d'innovation sociale, conseiller économique et social, ont pris place à leur tour dans l'organisation de l'entreprise.

En 2016 également, les quartiers prioritaires de la Ville (au nombre de quatre dans le patrimoine de Vogelis) ont suscité une nouvelle dynamique portée par des moyens conséquents (abattement de la TFPB). Le bien-vivre dans ces quartiers a nettement progressé grâce aux efforts des équipes de terrain et des chargées d'innovation sociale qui rivalisent en dévouement comme en créativité.

Choissant d'accompagner la tendance plutôt que la subir, Vogelis est donc résolument sorti du cadre de son métier historique de bailleur social pour tenter d'apporter des solutions aux nouveaux phénomènes de société.

Par ailleurs, pour se donner les moyens d'agir, l'entreprise doit continuer de performer ses résultats, c'est-à-dire augmenter ses recettes, maîtriser ses indicateurs de gestion.

Cette performance s'obtient avec une commercialisation réussie, mais aussi par le gain en pouvoir d'achat que Vogelis fournit à ses clients-locataires grâce à sa stratégie d'innovation sociale, et qui contribue à stabiliser le niveau d'impayés de loyers.

Ce cercle vertueux décrit mieux que tout autre exemple la finalité du métier de bailleur social, qui est de faire cohabiter en permanence réalités économiques et sociales.

1. L'occupation sociale du parc

► Profil de nos clients



Portrait-type de l'habitant

Femme seule de 53 ans,
sans enfant à charge
Titulaire d'un emploi précaire
(CDD, intérim...)
Revenu mensuel fiscal : 1 200 €



Logement-type du parc

Appartement 3 pièces de 63 m²
Loyer : 285 € / mois
Charges : 60 € / mois
Montant APL : 206 € / mois
Solde résiduel : 139 € / mois



Portrait-type du locataire entrant

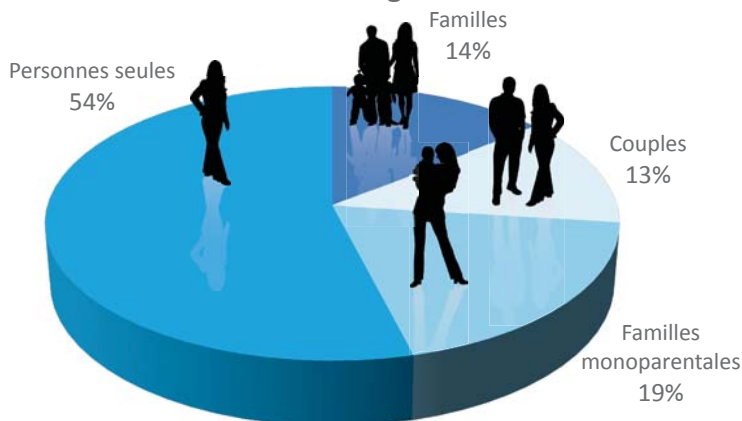
Jeune de moins de 35 ans,
disposant de revenus très faibles
(inférieurs au SMIC pour 84%)



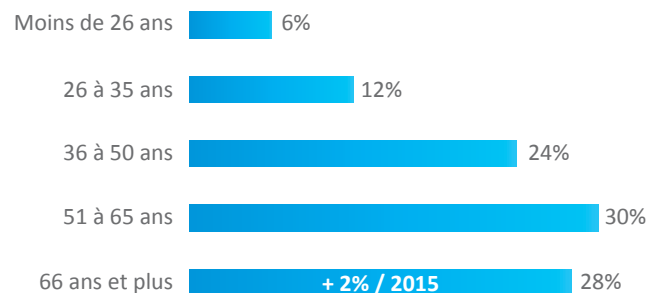
Portrait-type du locataire sortant

Personne seule âgée de moins de 50 ans,
disposant d'un revenu mensuel moyen
de 1000 €

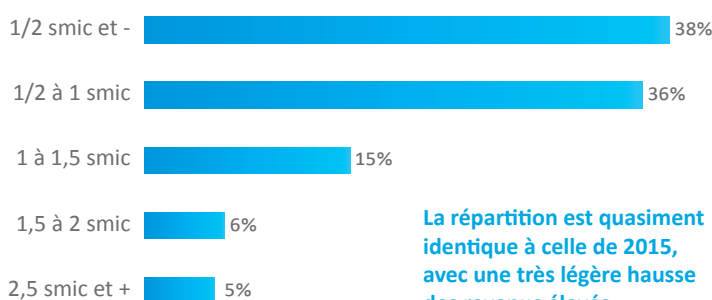
Taille des ménages



Âge des habitants



Revenu mensuel des habitants



La répartition est quasiment identique à celle de 2015, avec une très légère hausse des revenus élevés.

Les aides versées en 2016

Action Logement / Locapass
418 familles bénéficiaires,
soit 18,7% des entrants

Fonds Solidarité Logement (FSL)
508 bénéficiaires,
soit 22,7% des entrants
Montant total versé : 179 617 €,
soit 354 € par bénéficiaire

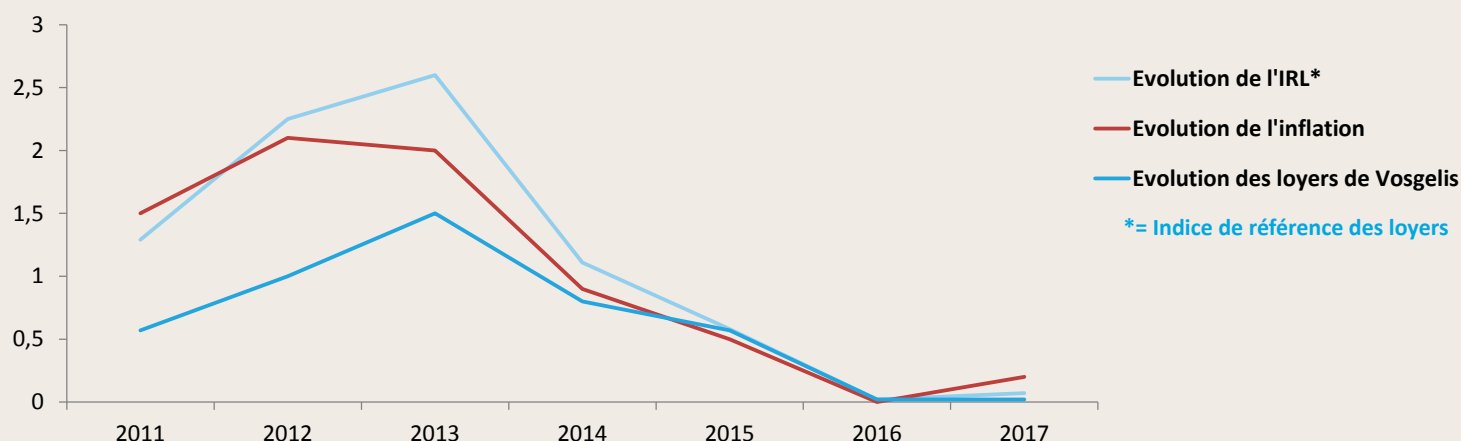
Loyers

Nos loyers moyens

Les loyers moyens de Vosgelis sont **inférieurs de 20%** aux loyers-plafonds autorisés par la réglementation.

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Moyenne
178 €	234 €	281 €	325 €	387 €	474 €	289 €

Évolution de nos loyers (%)



Aide personnalisée au logement (APL)*

*L'APL est versée directement à Vosgelis par la Caisse d'Allocations Familiales, excepté pour les logements-foyers.

Le service de «solvabilisation par l'APL» mis en place chez Vosgelis en 2015, a permis de générer **420.000 €** de droits non réclamés par les locataires (cumul au 31 décembre 2016).

Masse des loyers
56,7 M€

dont APL
22,4 M€
(39,5 %)

8 846
ménages bénéficiaires, soit
56% des locataires



Montant moyen par allocataire :
217 € / mois



Évolution des impayés de loyers

	2013	2014	2015	2016
Montant total*	1,8M€	1,5M€	1,3 M€	1,6 M€
Taux de recouvrement	97,25%	97,72%	98,05%	97,54%

*Sur le total des locataires en place et locataires partis dans le courant de l'année

Contentieux

11
expulsions

101
ordonnances
d'expulsion dont 3
pour troubles de
voisinage

Charges

La maîtrise des dépenses de chauffage justifie en grande partie la **baisse des charges observée**. Plusieurs hivers cléments se sont succédé. Par ailleurs les efforts de Vogelis en matière de rénovation énergétique, portant sur environ 500 logements par an, commencent à porter leurs fruits.

En 2016, Vogelis a également poursuivi sa politique **d'individualisation de la consommation d'eau** : quasiment l'ensemble des logements sont désormais équipés de compteurs individuels. Au 31 décembre 2016, il ne reste que 19 immeubles

en consommation collectives. Cette mesure a entraîné une réelle baisse des consommations.

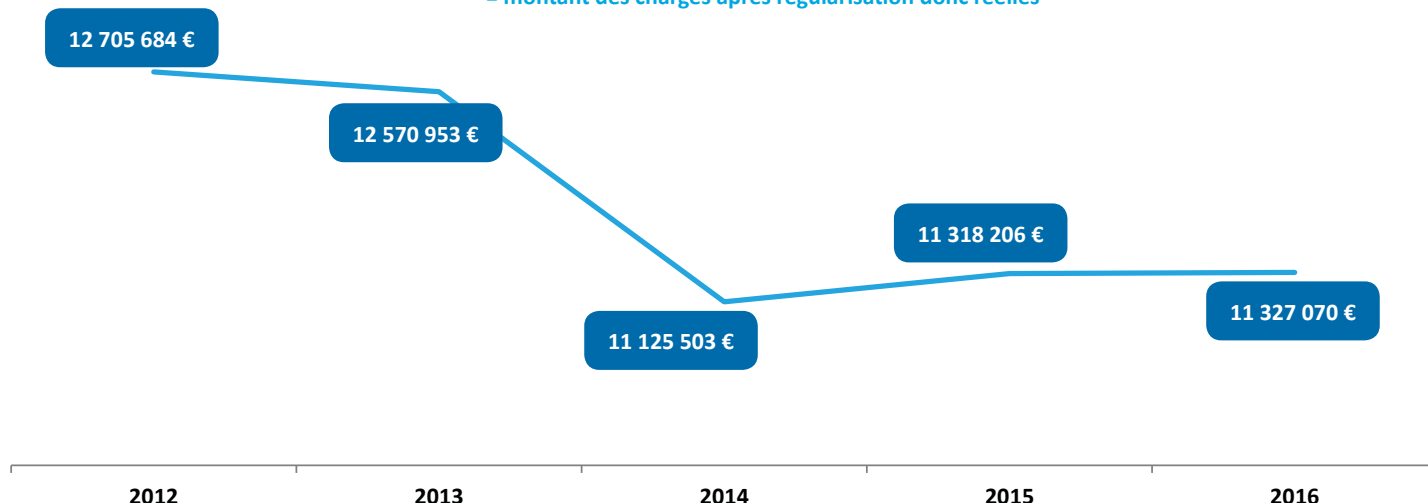
Par ailleurs en 2016, les équipes de Vogelis ont développé leur propre **observatoire des charges**. Ce nouvel outil permet de calculer le coût détaillé des charges réelles par logement et par m² habitable. On peut ainsi constater les économies réalisées à la suite de travaux ou encore le montant des charges générées par les équipements. Ce diagnostic aide à programmer et prioriser les travaux ou le remplacement des équipements énergivores.

11%

de baisse
des charges
en 5 ans

Évolution des charges locatives

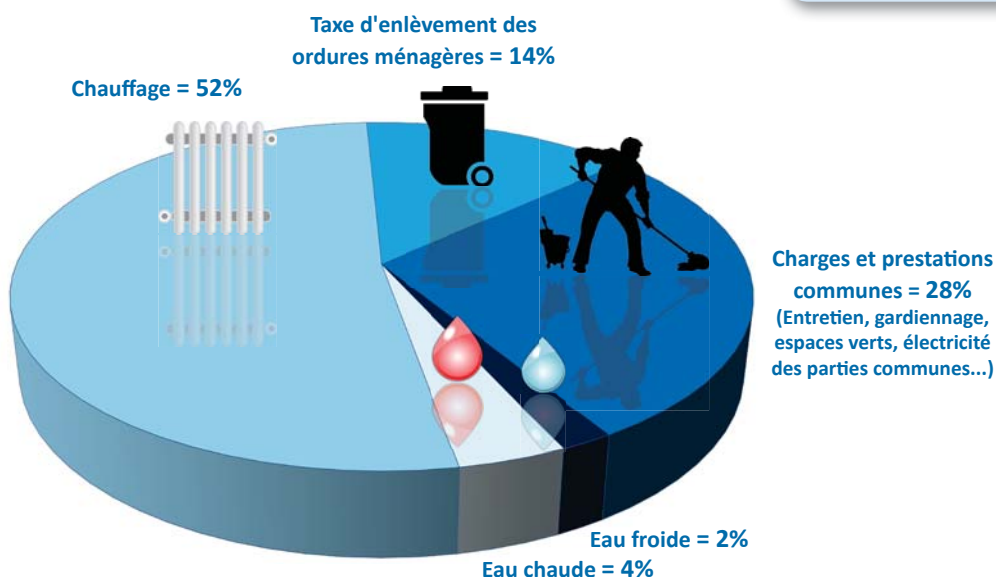
= montant des charges après régularisation donc réelles



Répartition des charges locatives récupérables

= dépenses payées par Vogelis pour le compte du locataire et refacturées par voie d'acomptes, faisant l'objet d'une régularisation chaque année.

90% de nos locataires ont bénéficié d'une régularisation créditrice pour l'année 2016, d'un montant moyen de 88 euros.



2. La stratégie commerciale

► La demande de logement

Depuis 2012, la demande de logement est centralisée dans un fichier départemental. Toutefois, en 2016, plus de **60%** des demandes ont été enregistrées par les agences de Vosgelis.

En 2016, 26,4% des demandes émanaient de personnes déjà logées par Vosgelis, contre 28% en 2015.

Le stock des demandes de logement dans les Vosges est en augmentation pour la quatrième année consécutive. Et le nombre de nouvelles demandes, qui avait enregistré une chute de 30% en 2015, remonte pour atteindre 5 426 (contre 4 094 en 2015 et 5 819 en 2014).

Le demandeur de logement a un profil proche de celui du locataire de Vosgelis, avec une majorité de personnes seules (46%) disposant de revenus modestes : 72% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1000 €.

Stock des demandes enregistrées			
2013	2014	2015	2016
3 408	3 481	3 564	3 646

Moyenne des nouvelles demandes par mois			
2013	2014	2015	2016
491	485	341	452



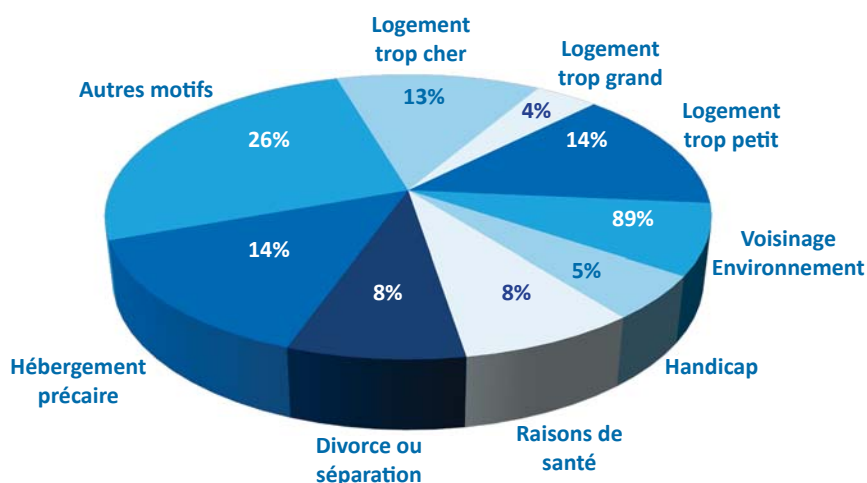
Portrait-type du prospect

Femme de 45 ans
Célibataire sans enfant
En recherche d'emploi ou occupant un emploi précaire
Revenu mensuel moyen : 1 181 €
Logement recherché : 3 pièces
Secteur souhaité : agglomération d'Épinal

72%

des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1000 €

Motifs des demandes



► L'offre de parcours résidentiel

Les besoins des ménages évoluent, notamment en termes de taille du logement. À la différence du parc privé, Vosgelis offre la possibilité aux familles de déménager au sein de son parc en cas de changement de situation. Par ailleurs, afin de permettre aux ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires, Vosgelis offre à certains locataires la possibilité d'acquiescer leur logement.

Vosgelis développe également, par le biais de la structure *Neobilis*, une offre d'accession sociale à la propriété dans le neuf destinée à de jeunes ménages dont les revenus moyens sont de 2 à 2,5 SMIC. Cette offre est assortie de mécanismes de sécurisation : la limitation de la perte éventuellement constatée par l'accédant en cas de revente dans les cinq années qui

suivent l'acte d'achat, une garantie de rachat du logement vendu à un prix convenu et la proposition d'une solution de relogement en cas de nécessité.

Enfin, fort du constat que 90% des aînés souhaitent vieillir à domicile (*sondage OpinionWay réalisé en 2012*), Vosgelis a développé une offre de services dédiés avec sa marque *Habitalis* (lire en page 22).

En 2016, Vosgelis a vendu 29 logements dont 12 à des locataires de son parc Hlm, depuis plus de 10 ans pour la moitié d'entre eux. Le prix moyen d'un logement Hlm de Vosgelis était de 55.000 € pour une surface moyenne de 77 m². 37% des acquéreurs avaient plus de 50 ans et 21 % avaient un revenu annuel net imposable inférieur à 10.000 €.



La majorité des logements vendus par Vosgelis sont des maisons construites entre 1955 et 1990. Ci-dessus, un pavillon de 4 pièces à Bains-les-Bains.

L'occupation commerciale du parc

Moyenne mensuelle	2013	2014	2015	2016
Logements vacants (total)	1043	1016	1022	1035
dont vacance technique*	549	605	637	703
Logements vacants (réel)	494	411	385	332
Taux d'occupation net	97,3%	97,8%	97,5%	98%

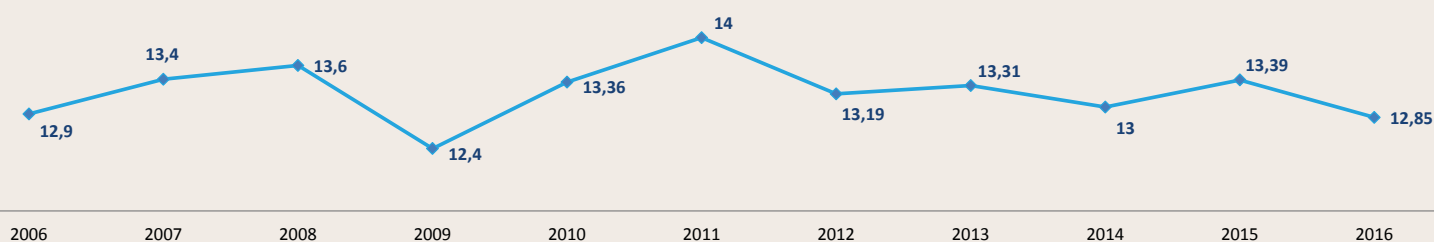
En dépit d'un marché très détendu dans certaines zones d'habitation, notamment rurales, Vogelis affiche un taux d'occupation de ses logements très élevé, particulièrement en 2016 ; signe que les nombreuses actions inscrites au titre de la **stratégie commerciale de Vogelis** (voir page suivante) ont porté leurs fruits.

*Logements vacants pour démolition, restructuration ou autres travaux.

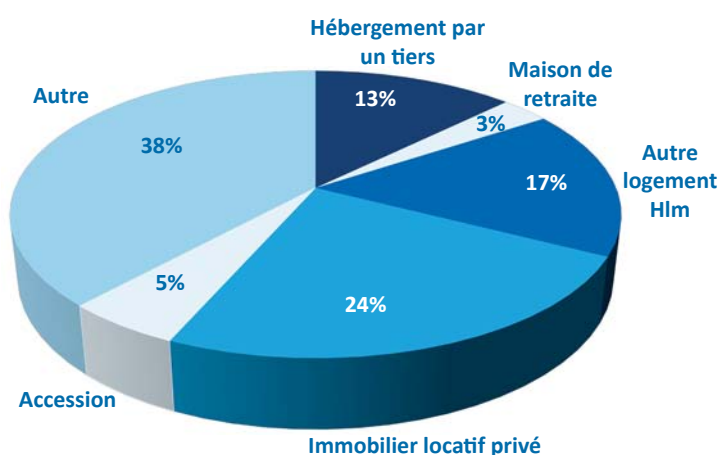
Un exemple de requalification de l'offre à Saint-Dié-des-Vosges : démolition d'un immeuble de 48 logements en avril 2016 (à gauche), remise des clés de 12 logements neufs en 2015 (au centre) et 6 autres en 2016 (à droite).



Évolution de la mobilité = nombre de départs / nombre de logements



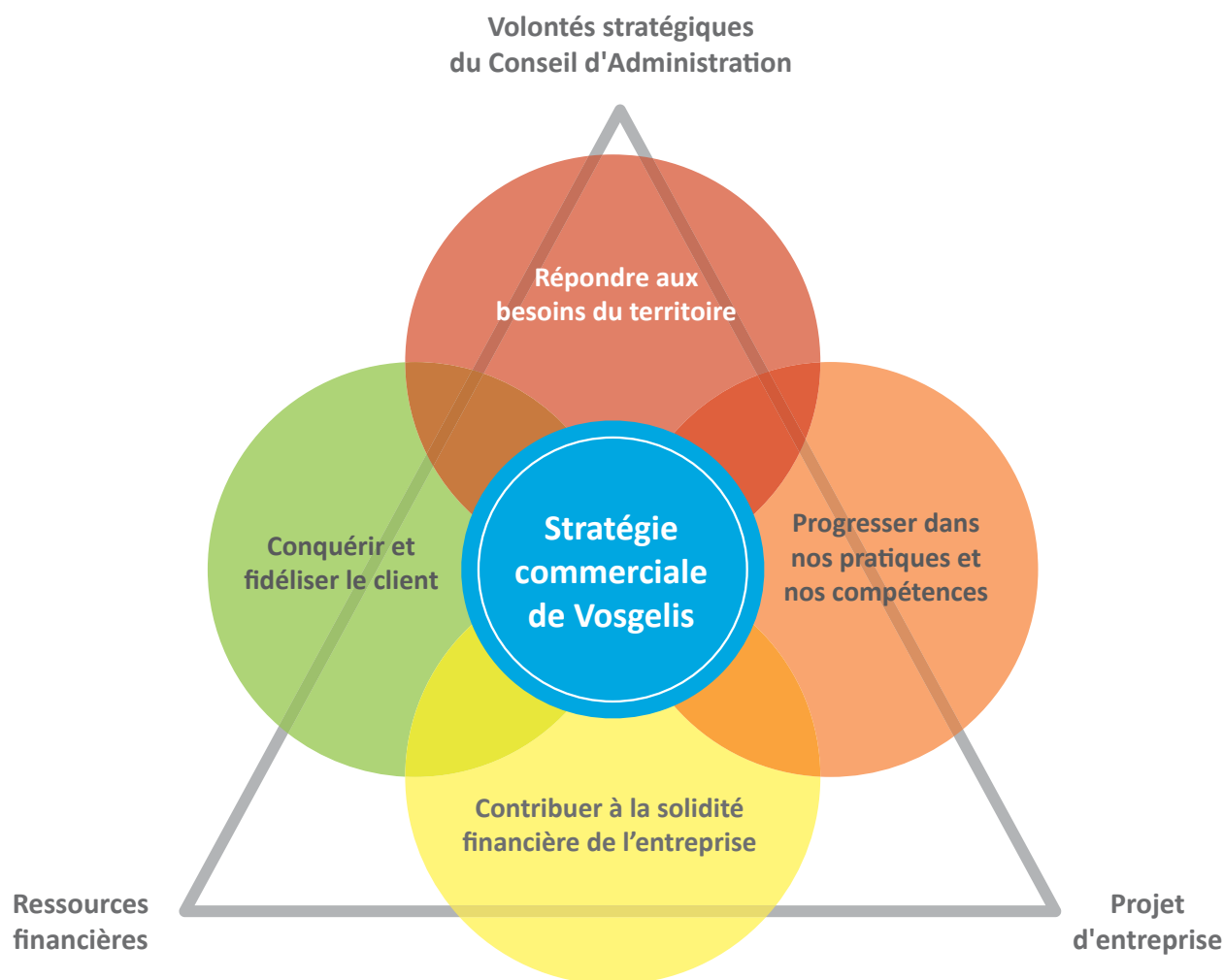
Destinations des locataires sortants



Motif des départs

- 1 Rapprochement géographique, professionnel ou familial (28%)
- 2 Davantage de confort souhaité (22%)
- 3 Logement plus grand souhaité (9,13%)

► La stratégie et sa mise en œuvre



Le client, premier ambassadeur de Vogelis

Certifiée ISO 9001 en 2015, l'activité commerciale de Vogelis s'appuie sur deux valeurs essentielles : d'une part la créativité et la mobilisation des équipes, d'autre part le potentiel d'ambassadeurs des clients qui sont « prêts à recommander Vogelis » pour **95% d'entre eux** (selon les enquêtes réalisées en 2016 sur les entrants et sortants, cf. page 24).

Une enquête prospects mise en place en 2016 confirme cette particularité : il en ressort que pour **35% des prospects, c'est le bouche-à-oreille** qui a fait office de publicité. Les personnes interrogées ont en général un ami ou un membre de leur famille habitant le parc de Vogelis. Cette source d'entrée arrive en tête devant les annonces immobilières publiées sur le net (30%).

De leur côté, les équipes ne ménagent pas leurs efforts pour occuper le terrain et donner de la visibilité à Vogelis : journées portes ouvertes, stand sur

les foires et autres manifestations publiques, opérations de parrainage...

Les résultats obtenus grâce à la **remise en état des logements à la relocation** justifient également l'investissement consenti en 2016 : près de **3 M€ pour 2400 logements**. Ces efforts ne sont pas étrangers au taux de satisfaction concernant la propreté du logement lors de l'entrée dans les lieux : 80%, soit + 8 points par rapport à 2015.

Ci-contre, un appartement-témoin préparé pour une journée « portes ouvertes ». Cette pratique initiée en 2015 s'est perfectionnée. En moyenne, ces opérations commerciales génèrent entre 3 et 6 contrats de location et leurs effets continuent d'opérer plusieurs mois d'affilée, comme l'ont constaté les équipes des agences en questionnant les prospects.

35%
des prospects ont connu Vogelis par le bouche-à-oreille



3. L'innovation sociale

Face aux tendances sociétales et à la réduction de moyens des acteurs en place, les bailleurs sociaux sont parfois amenés à étendre leur périmètre d'intervention, notamment en matière d'accompagnement social. Proactif autant que créatif, Vogelis n'hésite pas à dépasser le cadre de sa mission traditionnelle avec une vraie stratégie d'innovation sociale qui contribue au pouvoir d'achat et à la satisfaction de ses clients. Deux chargées d'innovation sociale et deux conseillères en économie sociale et familiale se répartissent les missions, pour la plupart récentes, qui relèvent de cet objectif.

► La lutte contre la précarité énergétique

Le département des Vosges fait partie des territoires français les plus sensibles à la précarité énergétique de par sa rigueur climatique et l'ancienneté de son parc de logements. Ce n'est pas un hasard si le plan stratégique de patrimoine de Vogelis (cf. page 27) prévoit un investissement de plus de **100 millions d'euros** dans l'amélioration thermique des immeubles.

En parallèle, Vogelis a signé en 2015 un protocole de coopération avec l'antenne de Face (Fondation Agir Contre l'Exclusion) dans les Vosges.

Cette alliance a donné lieu à plusieurs initiatives : en premier lieu le recrutement d'une « ambassadrice énergétique » devenue par la suite « chargée d'innovation sociale », dont les conseils ont permis aux locataires visités de réaliser en moyenne 312 € par an d'économies sur leurs factures d'eau et d'énergie.

Cette démarche dont l'objectif est de redonner du pouvoir d'achat aux clients en luttant contre la précarité énergétique, s'est poursuivie en 2016 avec l'ouverture d'un **appartement pédagogique (voir ci-contre)**.

► Les conseils en économie sociale et familiale

Le pôle *innovation sociale* de Vogelis compte aujourd'hui deux chargées d'innovation sociale qui assurent des missions d'animation dans l'ensemble du patrimoine tout en conservant leurs missions spécifiques. En parallèle, un pôle *social* assure l'accompagnement social des locataires en difficulté de paiement du loyer. Ce service créé en 2015 compte deux conseillères en économie sociale et familiale. En 2016, 106 dossiers ont fait l'objet d'un suivi. Pour 20 d'entre eux, les propositions ont été acceptées et les engagements tenus, ce qui a permis aux locataires d'apurer leur dette et d'envisager l'avenir sereinement.



L'appartement pédagogique « **Vivez l'Eco Logis** » a pour vocation d'accueillir des habitants des quartiers sociaux ainsi que d'autres publics et de leur apprendre de manière ludique des éco-gestes simples leur permettant de faire des économies sur leurs factures d'énergie. Il renforce également le lien social entre les habitants (locataires de Vogelis et autres) et les parties prenantes autour de la lutte contre la précarité énergétique.

L'appartement se situe au cœur d'un quartier prioritaire de la ville (QPV), ce qui permet à Vogelis de répondre aux besoins des habitants en termes d'accompagnement à la maîtrise de leurs charges et de leur redonner du pouvoir d'achat. Les 1155 habitants du quartier du Haut-du-Gras à Golbey sont pour 30% des familles monoparentales,

pour la plupart en situation de précarité économique et sociale.

Le projet a également favorisé l'insertion et la formation de jeunes en recherche d'emploi pour l'animation de l'appartement : deux animateurs en contrat civique ont été recrutés par *Face Vosges* et ont ainsi pu découvrir les nouveaux métiers de la transition énergétique.

Par la suite, les acteurs se sont fait la réflexion que ce service pouvait également être ouvert à toute autre structure ou personne intéressées par la démarche. Ainsi l'appartement pédagogique est rapidement devenu un lieu de rencontres et d'échanges entre habitants, partenaires, entreprises et collaborateurs de Vogelis.



Les services de la marque Habitalis

**Pour les aînés,
vivre dans un logement
Vogelis, c'est bénéficier
des services gratuits
de la marque habitalis.**



Visites à domicile chez les personnes en situation d'isolement

Conseils et aides à l'obtention d'une couverture santé adaptée

Accompagnement à la perte d'autonomie et de mobilité

Service d'écrivains publics



habitalis®
Hébergement et services pour nos aînés

Découvrez nos logements sur www.vogelis.fr

Les nombreux partenariats tissés dans le cadre de la marque **Habitalis** permettent aujourd'hui de proposer aux aînés une offre de services qui continuera de s'enrichir en 2017.

Visites à domicile

En 2015, par l'intermédiaire de **Face Vosges**, une personne en contrat civique a commencé d'assurer une mission de lutte contre les situations d'isolement des aînés. Recrutée par la suite au poste de chargée d'innovation sociale, elle poursuit cette activité qui consiste à effectuer des visites à domicile afin d'établir ou de rétablir le lien avec les personnes âgées, de détecter leurs éventuels problèmes de santé ou d'exclusion et d'avertir les parties prenantes concernées.

Couverture santé

Pour les publics fragilisés, l'accès aux soins devient de jour en jour plus difficile. Face à ce constat, Vogelis a engagé une réflexion pour la mise en place d'une couverture santé profilée et adaptée aux revenus de ses clients. Ce nouveau service a entraîné le montage d'un partenariat avec la société **Harmonie Mutuelle** : une convention a été signée le 14 juin 2016.

Prévention de la perte d'autonomie

En septembre 2016, dans le contexte de la Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, un partenariat national a été signé entre la CNAV (Caisse nationale d'assurance

vieillesse) et l'USH (Union sociale pour l'habitat), dont Vogelis est adhérent. Vogelis a voulu décliner ce partenariat à l'échelle de son territoire et s'est tourné vers la **Carsat Nord-Est**. Cette collaboration a pour premier objectif de prévenir la perte d'autonomie des seniors avec des campagnes d'informations sur les aides et les dispositifs existants. La Carsat proposera également une mission d'expertise en ergothérapie et accompagnera Vogelis dans la mutation de son parc vers des solutions d'hébergement adaptées aux seniors. Le partenariat s'est concrétisé au tout début de l'année 2017.

Et en perspective...

En 2017, Vogelis a le projet de créer un service d'**écrivains publics** en partenariat avec **Face Vosges**, afin d'aider les seniors dans leurs démarches administratives, notamment sur internet.

Une réflexion est en cours également sur la **santé mentale**. En effet les bailleurs sociaux sont confrontés à des problématiques de santé mentale de leurs clients, qu'ils ne parviennent pas à traiter avec leurs moyens de gestion habituels. Un travail en partenariat avec les professionnels de la santé a donc été initié.

Enfin, pour permettre aux habitants des zones les plus rurales de son patrimoine d'accéder à tous ces services, Vogelis a missionné un groupe de travail sur un projet de création d'une **«agence mobile»** sous forme de camping-car.

La "solvabilisation par l'APL"

Toujours dans l'objectif de redonner du pouvoir d'achat à ses clients-locataires, Vogelis a entrepris une démarche consistant à recenser les personnes non bénéficiaires de l'APL mais susceptibles d'y prétendre. Plus de 2000 cas ont été attentivement étudiés. La plupart de ces locataires perçoivent désormais l'APL et certains ont même eu l'heureuse surprise de toucher un important rappel. Depuis 2015, ce nouveau service a déjà généré plus de 400.000 € de droits non réclamés.



En juillet 2016, ce locataire de Saint-Dié-des-Vosges a reçu un chèque symbolique correspondant à un rappel de plus de 3000 €.

L'insertion professionnelle

L'engagement volontaire de Vogelis dans des actions en faveur de l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés s'est traduit en 2015 par la signature d'une convention de partenariat avec le **Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM)**. En 2015 et 2016, les stages effectués par les candidats du CRM ont représenté 24 semaines, dont 22 consacrées au métier de gardien d'immeuble. De nombreux échanges et actions de sensibilisation ont également réuni les équipes de Vogelis et du CRM.

Par ailleurs, dans le cadre de son partenariat avec **Face Vosges**, Vogelis soutient l'aide à emploi pour les jeunes avec la réalisation de «CV vidéo». L'action consiste à coacher des jeunes en recherche d'emploi avant de les filmer pour une présentation d'une minute. Coaching et tournages ont lieu à Vogelis, où plusieurs collaborateurs se sont portés volontaires pour prendre en charge les jeunes candidats.

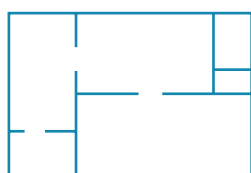


4. La valeur créée sur le territoire

En proposant des logements locatifs à un prix inférieur à celui du marché privé, Vogelis offre aux ménages la possibilité de se loger confortablement pour un taux d'effort (soit la part du budget consacrée au logement) maîtrisé.

Afin de mesurer le gain théorique en pouvoir d'achat et le gain théorique en surface pour un ménage logé chez Vogelis, une comparaison est réalisée avec les prix du parc privé dans le département des Vosges.*

Pour un loyer moyen de **272 € / mois**, si le ménage avait dû se loger dans le parc privé, il vivrait dans un logement de **42 m²**, soit environ **23 m²** de moins que la surface dont il bénéficie dans un logement de Vogelis.



+ 23 m²

=



une grande pièce supplémentaire

Pour un logement de surface identique dans le parc privé, soit **65 m²** en moyenne pour un appartement, le locataire de Vogelis devrait payer **420 €**, alors qu'il paye **272 €** en moyenne par mois ; soit un gain en pouvoir d'achat de plus de **1 770 €** par an.



+ 148 € / mois

=



un crédit pour l'achat d'une voiture

Rapporté à l'ensemble des ménages logés par Vogelis sur le territoire, l'ensemble du gain théorique en pouvoir d'achat s'élève à près de 30 millions d'euros par an.

**Les chiffres présentés sur cette page sont le fruit d'une étude réalisée en 2015 par l'association Delphis dans le cadre de son projet AcTerr.*

Ces données constituent une moyenne de l'ensemble des logements de Vogelis, mais le gain individuel en loyer ou en surface peut être inférieur ou supérieur à cette moyenne en fonction de la localisation et des caractéristiques des logements.

Par exemple, pour cette résidence de 8 logements située à Golbey, le différentiel théorique moyen de loyer pour un appartement 2 pièces situé dans la même zone est de **100 € / mois** avec **15 m²** de surface supplémentaire, si l'on compare avec un logement privé de la même zone pour des caractéristiques équivalentes.

Le gain théorique s'applique également pour la vente de logements Hlm. En effet le ménage qui fait l'acquisition d'une maison de Vogelis bénéficie d'une surface d'environ **22 m² supplémentaires** par rapport à la surface qu'il aurait obtenue dans le privé pour un logement équivalent au même niveau de prix. En d'autres termes, il aurait dû payer environ **24 000 € supplémentaires** pour un bien de surface identique au prix de vente moyen/m² pratiqué par le secteur privé.

Un écart de loyer par rapport au parc privé de

100 €



5. La satisfaction client

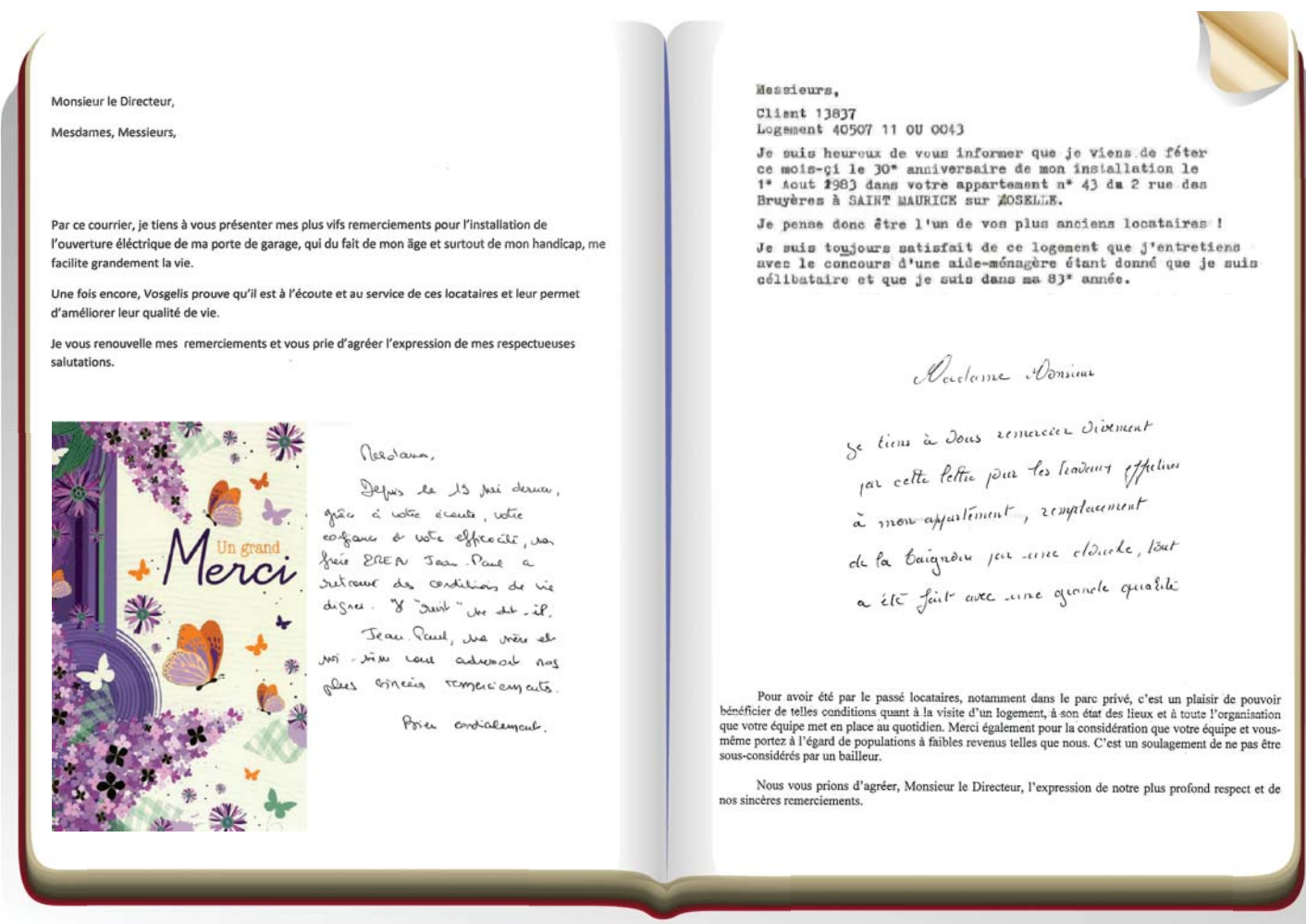
Vosgelis a confié à l'APF (Association des paralysés de France) la réalisation d'enquêtes régulières auprès de ses locataires entrants et sortants. Le bilan de ces enquêtes en 2016 affiche des résultats pour la plupart en progression depuis 2014 et fait apparaître un niveau de satisfaction très élevé, qui sera confirmé par l'enquête triennale 2017.

Locataires entrants*	Taux de satisfaction	Évolution	Locataires sortants*	Taux de satisfaction	Évolution
Relations avec Vosgelis	95%	+1/2015	Relations avec Vosgelis	91%	=/2015
Qualité de l'accueil	98%	=/2015	Loyer conforme au logement	65%	+8/2015
Propreté du logement à l'arrivée	80%	+7/2014	Prise en charge des réclamations	74%	+6/2015
État général du logement	81%	-1/2015	Relations avec le voisinage	70%	-5/2015
Rapport qualité-prix	94%	+1/2015	Prêts à redevenir locataire	64%	+2/2015
Prêts à recommander Vosgelis	95%	+25/2014	Prêts à recommander Vosgelis	84%	+9/2014

*1610 répondants sur 2258 locataires entrants en 2016 (71%)

*1258 répondants sur 2151 locataires sortants en 2016 (58%)

Le «livre d'or»



► Vu sur les réseaux sociaux



«L'avenir ne se prévoit pas, il se prépare.»

Maurice Blondel

Chantier de rénovation de l'immeuble «les Mûriers» à Golbey, quartier du Haut-du-Gras (photo Stéphane Rohr, locataire de Vosgelis)

Vosgelis

acteur économique du territoire

Vosgelis évolue dans un environnement économique, sociétal et concurrentiel spécifique, où la dualité de sa mission se retrouve sous forme de problématiques contradictoires. D'une part, Vosgelis revendique un rôle de bailleur social historique dont la recherche de profit n'est pas l'objectif principal. D'autre part, la nécessité d'assurer sa pérennité dans cette mission tout en développant de nouvelles activités implique la recherche de performances économiques dans un raisonnement similaire à celui d'une entreprise commerciale.

Par ailleurs, en particulier dans les Vosges où le revenu moyen est encore inférieur à la moyenne nationale, les situations de précarité peuvent freiner le parcours résidentiel (mobilité et accession sociale). En quinze ans, le prix des logements rapporté au revenu disponible des ménages a augmenté de plus de 60% en France (source : *les Echos*, dossier «le logement des Français» - juin 2016). Les jeunes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété immobilière, en particulier s'ils n'ont pas un emploi stable ou des parents assez aisés pour les aider à constituer leur apport personnel. De leur côté, les seniors cherchent à retarder au maximum leur déménagement en maison de retraite médicalisée dont le coût moyen est de 2900 € / mois.

Face à ces enjeux, l'ambition de Vosgelis est de continuer de proposer à ses clients-locataires une offre de qualité à coût abordable et un véritable parcours résidentiel, en améliorant son patrimoine existant (réduction de la facture énergétique) et en construisant des logements performants et adaptés aux besoins spécifiques des occupants.

C'est pourquoi, au titre de son **plan stratégique de patrimoine 2015-2024**, Vosgelis s'est fixé un objectif de 40 logements par an (dont 20 adaptés aux seniors) pour la construction neuve et de 400 logements par an pour l'amélioration thermique. De son côté, la nouvelle structure *Neobilis* envisage une production de 20 logements par an en accession sociale à la propriété.

Dans la mise en œuvre de ce plan, Vosgelis est confronté à des enjeux nationaux (réduction des crédits publics, évolution de la réglementation en matière d'amiante ou d'accessibilité, enjeux énergétiques...) et locaux (zones de commercialisation détendues, vieillissement de la population...). En particulier, la part de plus en plus importante des fonds propres mobilisés dans ses opérations immobilières, pousse le bailleur à gagner en autonomie financière.

La réussite de ce pari a nécessité une forte évolution de la culture d'entreprise de Vosgelis, avec une nouvelle appropriation des notions de résultats, de performance économique et de valeur ajoutée. L'acquisition d'une nouvelle structure et le rapprochement avec Val d'Argent Habitat ont contribué à donner de l'agilité aux équipes. Enfin, les référentiels sur lesquels Vosgelis appuie sa démarche qualité impulsent un niveau d'exigence en hausse constante.

Ce nouveau modèle doit désormais être partagé avec les parties prenantes, notamment les acteurs financiers de la région Grand Est que Vosgelis souhaite associer à ses projets de développement.

1. Une année dans le patrimoine

Le patrimoine de Vogelis

Le patrimoine de Vogelis est **ancien** avec près des 3/4 construits avant 1980. Seulement 7% des logements ont moins de 15 ans. Les 2/3 des logements ont déjà été réhabilités à une ou plusieurs reprises.

L'ensemble du patrimoine est situé sur 112 communes du département des Vosges. Toutefois près de la moitié des logements (46%) sont rassemblés dans 7 communes : Golbey, Capavenir Vosges, Mirecourt, Neufchâteau, Remiremont, Gérardmer et surtout Saint-Dié-des-Vosges (2205 logements soit 13% du parc).

En termes d'**attractivité commerciale**, plus de la moitié des logements sont situés sur des territoires attractifs et 19% sont implantés sur des territoires en perte d'attractivité.

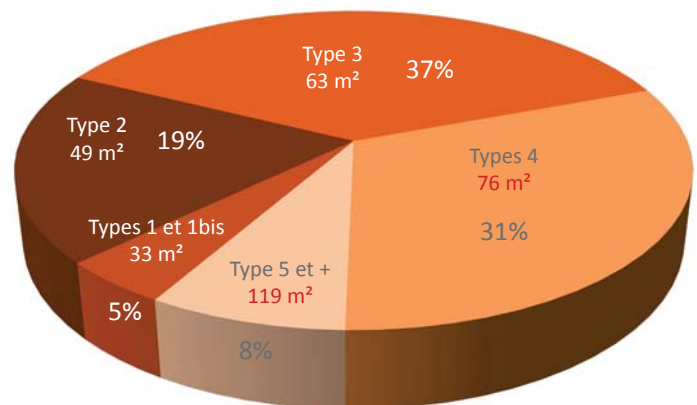
Enfin, en raison des rigueurs climatiques et d'une étiquette énergétique moyenne classée D, le patrimoine présente un risque de précarité énergétique qui justifie les moyens dédiés à l'amélioration thermique dans le Plan Stratégique de Patrimoine.



Le patrimoine en chiffres

- 16 722 logements "familiaux" dont 2 486 individuels (soit 15%)
- 354 chambres en foyer
- 53 logements étudiants
- 5173 garages
- 130 locaux divers (dont collectifs résidentiels)
- 13 commerces

Typologie et surfaces moyennes



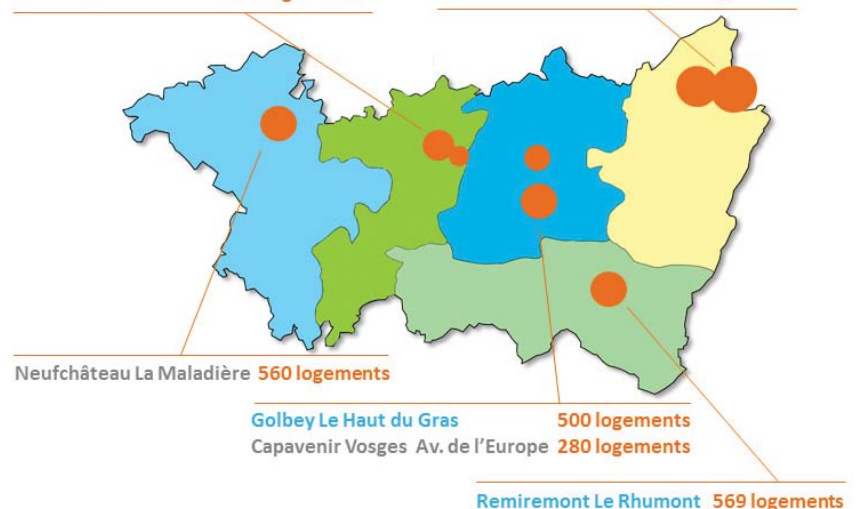
4

quartiers prioritaires de la ville

Les principaux quartiers

Mirecourt Le Murget 360 logements
Mirecourt La Lutherie 170 logements

St-Dié St-Roch / L'Orme 1080 logements
St-Dié Kellermann 665 logements



Golbey - le Haut du Gras



Remiremont - le Rhumont



Saint-Dié - Kellermann



Saint-Dié - Saint Roch / l'Orme

La production de logements

La politique de construction de Vogelis est résolument tournée vers les **séniors**, avec une majorité de petits logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (ci-contre, une opération 8 logements de type 1 bis à Bussang, adaptés au handicap). Toutefois chaque programme répond à des besoins spécifiques ; à Portieux par exemple, où l'on s'apprête à démolir des immeubles vétustes, les nouveaux pavillons (cf. photo ci-dessous) accueillent également des familles.

Sur le plan énergétique, les constructions neuves sont toutes certifiées depuis 2005 avec des niveaux supérieurs à ceux de la réglementation en vigueur, et visent des performances de plus en plus élevées : label RT 2012 pour l'ensemble de la programmation à partir de 2013, et une première opération certifiée «**Passivhaus Institut**» livrée en 2015.



Les opérations livrées en 2016	Nombre de logements	Dont adaptés au handicap	Typologie	Cout TTC (K€)	Label/certification
PORTIEUX (LA VERRERIE) - Rue des Fondeurs	7	7	T3 - T4	981	RT2012
CHATEL-SUR -MOSELLE - Rue du D' Macquin	12	3	T2 - T3 - T4	1380	BBC Rénovation RT 2005
BUSSANG - Rue de l'Église	8	8	T1 bis	902	RT 2012
REMIREMONT - Rue des Étangs Baguette	12	12	T2 - T3	1 768	BBC Effinergie 2005
GOLBEY - Allée des Marronniers	6	3	T2 - T3	653	BBC Effinergie 2005
SAINT-DIE-DES-VOSGES - rue de la Ménantille	6	3	T2 - T3	781	RT 2012
TOTAL	51	36		6 467,93	

7 pavillons neufs à la Verrerie de Portieux



Remise des clés aux nouveaux locataires de Remiremont



Châtel-sur-Moselle : une ancienne école transformée en 12 logements



► L'amélioration thermique

En 2015, **648 logements** ont bénéficié de travaux d'amélioration thermique (458 en 2015). Les prestations portent principalement sur l'isolation thermique des façades, les menuiseries extérieures, la ventilation mécanique contrôlée et les installations de chauffage.

Ces travaux entraînent une amélioration sensible des niveaux de performance énergétique, qui passent en consommation de l'étiquette E (270 Kwh/an) à l'**étiquette C** (137 Kwh/an), soit une économie de **4 919 112 Kwh/an** et **1103 Tonnes de CO2/an** non rejeté dans l'atmosphère.

Opérations livrées en 2016	Nb de logts	Cout TTC en K€
LIFFOL-LE-GRAND, le Pâquis de Pointure	29	486
SAINT-DIE-DES-VOSGES, l'Orme	74	1 245
NEUFCHATEAU, les Fondrements	23	457
CAPAVENIR VOSGES, Avenue de l'Europe	112	898
RAMONCHAMP, rue des Champs de l'Epine	18	313
SAINT-DIE-DES-VOSGES, Saint-Roch	29	380
MIRECOURT, le Murget	33	453
BULGNEVILLE, le Clos de la Corvée Van-chère	22	374
XERTIGNY, rue des Ormes	24	416
XERTIGNY, le Bas des Champs	40	8922
BRUYERES, Quartier Humbert, rue Allende	20	458
GOLBEY, rue Fonck	48	987
DARNEY, le Grand Jardin	12	239
GERARDMER, rue de Provence	32	442
CONTREREVILLE, Rue d'Alsace	24	347
SAINT-DIE-DES-VOSGES, rues des Peupliers et des Marronniers	46	808
SAINT-DIE-DES-VOSGES, rue Ohl des Marais	32	464
DARNEY, les Champs du Grand Pré	10	88
NOMEXY, La Corvée	20	170
TOTAL	648	9 918

Les Mûriers à Golbey (le Haut-du-Gras) : perspective après rénovation



15 300 €

d'investissement
moyen par
logement



Vittel : 2 immeubles de la rue Guynemer construits dans les années 60 (photo d'époque) qui vont faire l'objet d'importants travaux

Opérations mises en chantier en 2016	Nb de logts	Cout TTC en K€
GOLBEY, Le Haut-du-Gras	20	2 132
BRUYERES, Quartier Humbert	20	458
LA BRESSE, Sous Bellevue	12	365
LE THILLOT, A la Plaine	36	548
REMIREMONT, Le Sapin le Roy	70	881
GERARDMER, Le Bergon	32	442
SAINT-DIE-DES-VOSGES, Saint-Roch	32	464
SAINT-DIE-DES-VOSGES, L'Orme	46	808
GOLBEY, La Basse-du-Haut	30	657
HYMONT, Sur les Grands Jardins	23	592
CONTREREVILLE, Le Haut-du-Quai	24	347
VITTEL, Courberoye, rue Guynemer	48	874
SAINT NABORD, Les Breuchottes	104	1 258
NOMEXY, La Corvée	20	170
DARNEY, Les Champs du Grand Pré	10	88
VAGNEY, Le Village	30	205
REMIREMONT, Les Nations	36	675
SAINT-DIE-DES-VOSGES, L'Orme	46	781
GOLBEY, Le Haut-du-Gras	60	637
NEUFCHATEAU, La Maladière	50	622
DARNEY, le Hébaïn	16	347
GERARDMER, rue des Hagis	30	789
GOLBEY, rue Fonck	48	987
PORTIEUX, la Verrerie	35	658
ARCHES, rue des Cyprès	40	698
GOLBEY, rue de Grandrupt et rue Jean Jaurès	16	508
TOTAL	934	16 994

Les autres travaux

Adaptations pour personnes à mobilité réduite	128 logements	265 917 € TTC
---	---------------	---------------

Dans 59% des logements concernés (soit 76 logements), les travaux ont porté sur l'aménagement de douches en remplacement des baignoires. Ces prestations permettent de prolonger le **maintien au domicile des seniors** du parc en complément des services proposés par la marque *Habitatis*.

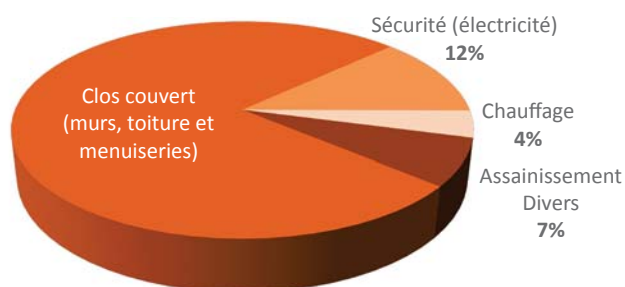
Ci-contre, l'installation d'un monte-escalier a permis à un couple de locataires de Lerrain, dont le mari rencontre des problèmes de mobilité, de pouvoir continuer de vivre dans sa maison.



Traitement de l'amiante	35 bâtiments soit 141 logements + 21 garages	1 400 000 € TTC
-------------------------	--	-----------------

Les travaux portent sur la couverture des bâtiments : **7700 m²** de couverture ont été traités en 2016.

Remplacement de composants	1 609 logements	4 400 000 € TTC
----------------------------	-----------------	-----------------



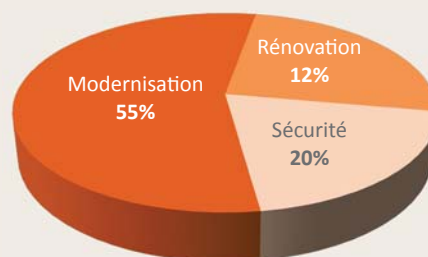
Cadre de vie	1 493 logements	758 000 € TTC
--------------	-----------------	---------------

Ces travaux concernent la mise en peinture ou l'éclairage des parties communes, les portes des logements, les boîtes aux lettres, les portes d'accès aux immeubles.



Qualité, sécurité & environnement

Ascenseurs	81 appareils	150 000 € TTC
------------	--------------	---------------



Parcs automobiles couverts	85 000 € TTC
----------------------------	--------------

Prestations :

- audits de sécurité (10%),
- travaux de rénovation (90%).

Diagnostics amiante	284 000 € TCC 3 483 diagnostics
---------------------	------------------------------------

- 2107 Dossiers Amiantes Parties Privatives
- 136 Dossiers Techniques Amiantes
- 1240 Rapports Amiante Avant Travaux, établis dans le cadre de travaux d'amélioration

Audit énergétique	18 900 € TCC 584 diagnostics
-------------------	---------------------------------

Ces DPE (Diagnostics de performance énergétique) ont été établis à la suite de des travaux d'amélioration et de remplacement des composants.

Ci-contre : une rénovation à Xertigny portant sur 64 logements et comprenant des travaux d'amélioration thermique et d'embellissement.

Trois démolitions emblématiques



L'année 2016 a vu la disparition de 3 immeubles emblématiques du patrimoine de Vogelis. Ces bâtiments construits dans les années 60 et rénovés dans les années 80, avaient des coûts d'entretien et de chauffage élevés et ne répondaient plus aux attentes des habitants.

À Saint-Dié-des-Vosges, le **Bourgoigne** (48 logements, photo 1) est tombé en avril, portant à 334 le nombre de logements démolis dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Kellermann.

A Vittel, le **Hlm 10** (44 logements) a disparu du paysage mais pas du cœur de ses anciens habitants restés très attachés à leur immeuble. C'est pour eux que Vogelis a réalisé un livre-souvenir (photo 2) qui leur a été remis le 9 mai, jour du coup d'envoi de la démolition.

Enfin, à Remiremont, c'est le **Ban de Ramonchamp** (58 logements, photo 3), l'une des plus grandes « barres » du quartier du Rhumont, qui a été démolie à son tour durant l'été.



Les perspectives 2017

Vogelis a prévu de maintenir le même niveau d'investissement dans son patrimoine en 2017 qu'en 2016. Les travaux s'inscriront dans la poursuite des stratégies engagées, avec deux événements particuliers à signaler : la livraison d'un **pôle médical à Corcieux** et le lancement des travaux d'aménagement extérieur du **quartier de l'Avenue de l'Europe à Capavenir Vosges** (affiche ci-contre). Pour ces deux réalisations, Vogelis intervient en mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Amélioration thermique	760 logements
Remplacement du chauffage électrique	226 logements
Construction neuve (mises en chantier + livraisons)	82 logements
Démolition	145 logements

30 M€

d'investissement
prévus
en 2017


2. Stratégie & résultats financiers

46%

du chiffre d'affaires 2016 investis dans le patrimoine

En 2016, la mise en oeuvre de la stratégie financière de Vogelis et l'avancement du projet d'entreprise ont entraîné une réorganisation de l'équipe. Une activité autonome de contrôle de gestion a été créée. Les responsabilités ont été redistribuées au sein des services comptables et financiers.

Cette réorganisation a pris en compte l'avancée de la digitalisation (en particulier la mise en place de la dématérialisation) et son impact sur l'évolution des métiers.

L'activité de l'équipe est articulée autour de 5 missions fondamentales :

1. Gérer des **engagements financiers** considérables et déterminants pour le pilotage du résultat financier et la pérennité de l'entreprise.

2. Agir sur le **fonds de roulement** en contribuant par des arbitrages comptables et financiers générateurs de ressources.

3. Optimiser et maîtriser la **trésorerie** et notamment les flux financiers et les produits des placements, dans la stricte application des règles prudentielles ; renforcer le **contrôle interne**, notamment contre le risque de cybercriminalité et d'escroquerie.

4. Maîtriser notre **endettement**, son coût et sa sécurité, afin de préserver nos capacités d'investissement.

5. Anticiper notre **plan à moyen terme** en sensibilisant les différents services par une communication adaptée, en partageant et en créant des réflexes de recherche de performance.

En bref (M€)

2015	2016
67,3	68,6
75,2	84,8
66,7	77,4
6,22	7,44
21,6	24,8
7	10,4

Chiffre d'affaires

Produits

Charges

Résultat net comptable

Capacité d'autofinancement

Autofinancement net Hlm*

*= capacité d'autofinancement après déduction des emprunts liés à l'activité locative.

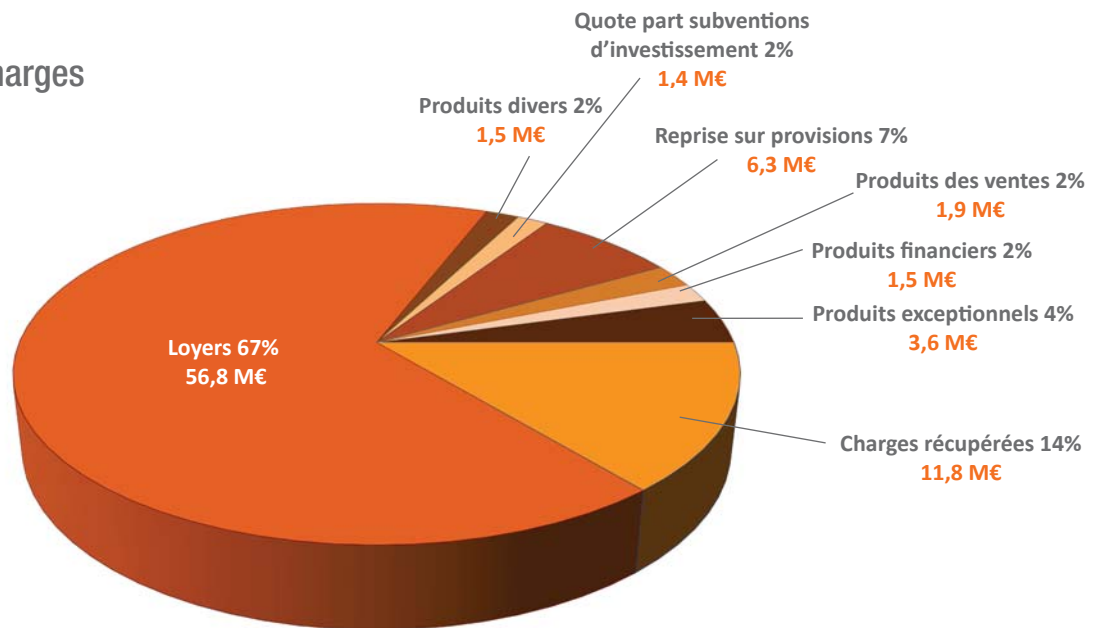
Volontés stratégiques du Conseil d'Administration



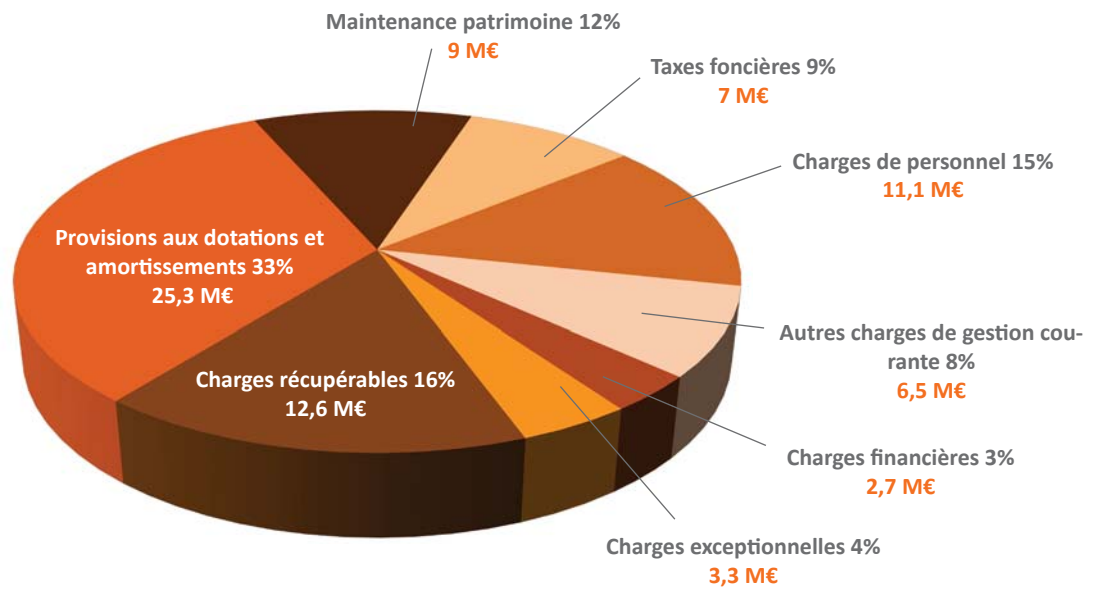
Les produits et charges



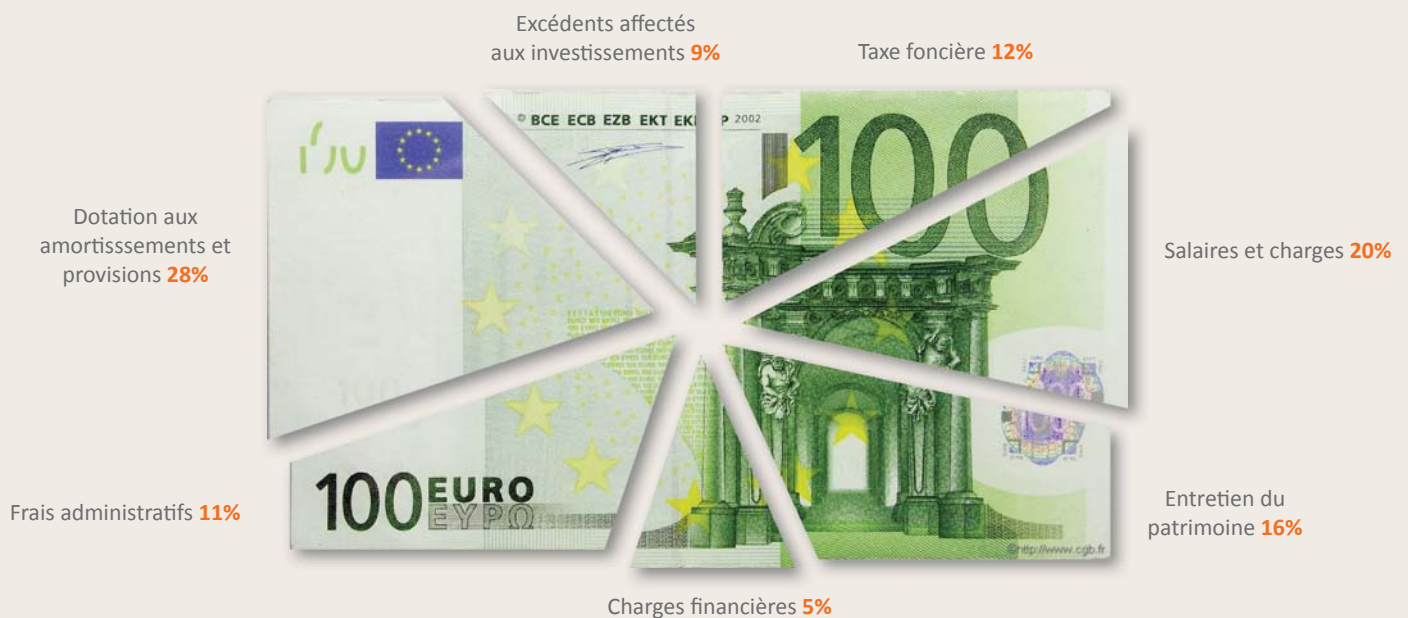
Produits = 84,8 M€



Charges = 77,4 M€



Que faisons-nous avec 100 € de loyer ?



Résultat 2016

En 2016, l'augmentation des loyers a été arrêtée à 0,02 % par le Conseil d'Administration de Vogelis. Grâce à des actions fortes sur la vacance, l'occupation du parc et les loyers pratiqués après travaux, l'augmentation du volume global de loyers a progressé de 1,6%.

Chiffre d'affaires (M€)		
2014	2015	2016
66,3	67,3	68,6
+ 1,5%		

Produits des activités (M€)		
2014	2015	2016
55,1	55,9	56,8
+ 1,6%		

Résultat net de l'exercice (M€)		
2014	2015	2016
12	6,22	7,44
+ 1,6%		

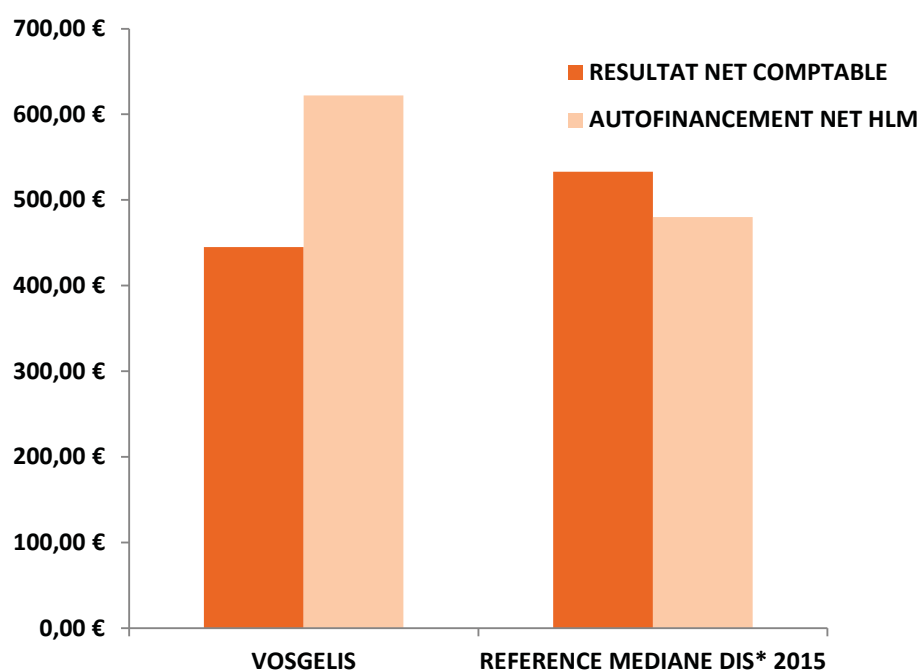
Le résultat est une donnée stratégique fondamentale. Il est entièrement affecté au développement de Vogelis dont il constitue les fonds propres apportés dans les investissements.

Compte de résultat (en M€)	2014	2015	2016
Résultat d'exploitation	4 143	2 368	3 222
Résultat financier	2 218	1 292	1 542
Résultat courant	6 361	3 660	4 764
Résultat exceptionnel	5 669	2 558	2 678
Résultat net de l'exercice	12 029	6 218	7 443

Capacité d'autofinancement	24 891	21 865	24 804
Autofinancement net Hlm	9 367	7 050	10 400

Le résultat 2016 est conforme à nos attentes. Il permet en outre de constituer des provisions en vue de couvrir nos charges futures. Il est largement conforté par des produits financiers et exceptionnels.

Ratio comparé au logement



*DIS : Dossier Individuel de Situation. Dispositif d'expertise mis en place par la fédération des OPH, dont l'objectif est de suivre la situation financière des organismes. Ce dispositif permet à chaque office de se comparer aux autres et de suivre l'évolution de son équilibre financier. L'addition de l'ensemble des DIS permet de donner une image du compte agrégé des offices et constitue donc un précieux outil collectif pour analyser les grandes tendances de l'équilibre financier des offices et pour échanger avec les pouvoirs publics sur l'impact des mesures envisagées.
(Source : Fédération des OPH)

Les grands équilibres du bilan

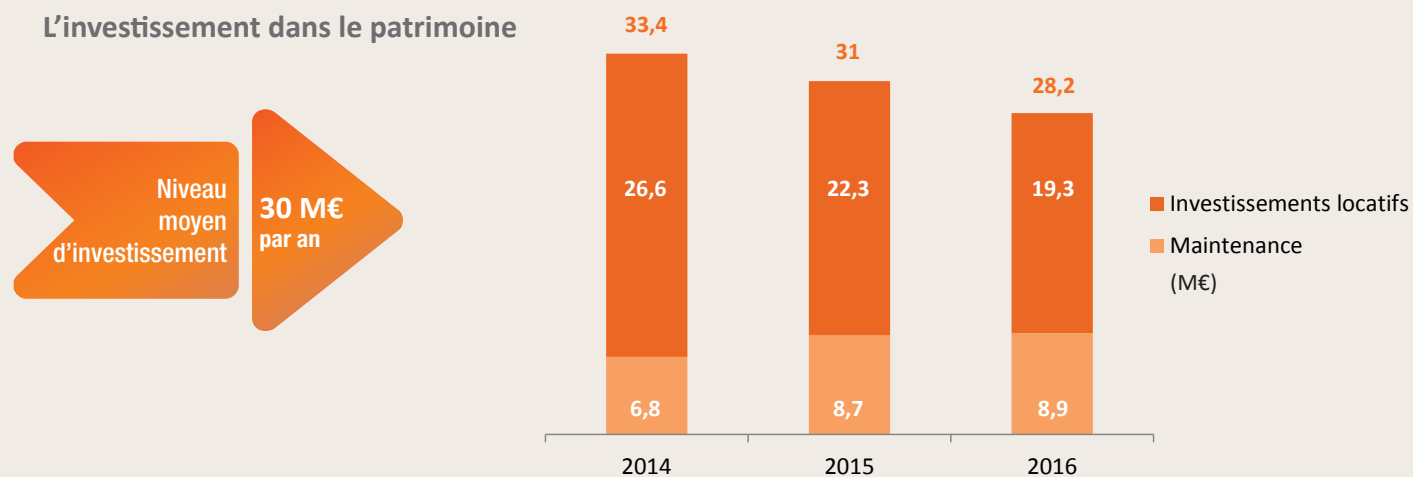
	2013	2014	2015	2016
Capitaux Permanents	375 847	391 613	399 183	406 190
Capitaux Propres	165 671	176 552	181 200	188 565
Provisions	14 460	19 832	23 222	23 606
Dettes financières	195 716	195 229	194 761	194 019
Actif net immobilisé				
Immobilisations corporelles, incorporelles et financières	348 519	361 844	368 130	367 269
Fonds de roulement				
Besoin(-)/ Ressource (+)	27 328	29 769	31 053	38 921
Actif circulant				
Créances Locatives	3 644	3 410	3 485	3 595
Autres éléments	5 487	2 932	2 151	2 208
Passif circulant				
Dettes Fournisseurs	7 746	4 553	4 837	5 945
Autres éléments	5 660	11 920	12 365	11 209
Besoin en fonds de roulement				
Besoin(+)/ Ressource (-)	-4 275	-10 131	-11 566	-11 351
Trésorerie				
Fonds de Roulement - Besoin en fonds de roulement	31 603	39 900	42 619	50 272
Fonds de roulement en % Trésorerie	86%	75%	73%	77%
Besoin en fonds de roulement en % Trésorerie	14%	25%	27%	23%

La structure financière est solide et continue de se renforcer en 2016. Le fonds de roulement dépasse 38 M€ à fin 2016 et constitue une ressource durable pour l'organisme. Il illustre des choix pertinents dans le financement des opérations et dans la gestion de la dette.

Le besoin en fonds de roulement est générateur de 11M€. Il est lié à l'activité de Vogelis et se mesure par le décalage entre l'encaissement de nos recettes et le décaissement de nos dépenses. Il atteste de l'optimisation du recouvrement de nos clients.

La trésorerie globale ainsi constituée s'élève à 50,2M€ fin 2016 représentant plus de 10 mois de loyers.

L'investissement dans le patrimoine



3. La valeur créée sur le territoire

Avec près de **17 milliards d'investissement** en 2014 (voir ci-contre), les organismes Hlm constituent un levier significatif pour les entreprises implantées sur leur territoire, en particulier dans le secteur de la construction. Ils sont source d'emplois et donc de revenus pour leurs salariés comme pour leurs prestataires et sous-traitants. Les rémunérations versées contribuent ainsi au pouvoir d'achat des salariés concernés.

En leur qualité d'employeurs locaux, les bailleurs sociaux recrutent pour leur patrimoine (gardiens, personnels d'entretien), mais aussi pour leurs sites fonctionnels (agences et siège) sur le territoire. Ces emplois sont relativement peu « délocalisables » et faiblement sensibles aux fluctuations économiques.

En outre, les bailleurs s'attachent à favoriser l'insertion des personnes éloignées de l'emploi à travers des partenariats (par exemple celui de Vosgelis avec Face Vosges), des dispositifs tels que l'insertion par l'activité économique, des contrats aidés, contrats civiques... L'impact de l'activité des organismes Hlm sur l'emploi est donc à la fois quantitatif (nombre d'emplois) et qualitatif (types d'emplois).

Par son activité de construction, de rénovation et d'entretien des logements et parties communes, Vosgelis est ainsi créateur de dynamisme économique sur son territoire. Il génère du chiffre d'affaires pour les entreprises et contribue au maintien, voire à la création d'emplois.

Poids économique du secteur Hlm en 2014 (source : Union Sociale pour l'Habitat)

- **20,7 milliards d'euros** de loyers + 5,2 milliards d'euros de charges récupérables
- **16,8 milliards d'euros** d'investissement
- **3,1 milliards d'euros** de dépenses d'entretien

Poids économique de l'activité de Vosgelis (moyenne annuelle sur les 10 prochaines années)

- **29 M€** au titre du plan stratégique de patrimoine
- **Construction de 20 logements / an** en accession sociale au titre de l'activité de *Neobilis*
- **Construction de 20 logements seniors / an** au titre de la marque *Habitallis*



L'IMPACT SIGNIFICATIF DE L'ACTIVITÉ DE VOSGELIS sur le chiffre d'affaires des entreprises et sur l'emploi

En 2016, Vosgelis a employé
**220 salariés en équivalents
temps plein (ETP)**



EMPLOYEUR

220 ETP directs
7 M€

de rémunérations versées
aux salariés de Vosgelis

En 2016, Vosgelis a réalisé
**28 M€ de dépenses d'investissements
et de gros entretien**



**SECTEUR DE LA
CONSTRUCTION**

350 ETP
indirects et induits
8,3 M€

de rémunérations versées
indirectement

En 2016, Vosgelis a réalisé
**12,5 M€ de dépenses
d'exploitation**



**SECTEUR DES SERVICES AUX
ENTREPRISES**

138 ETP
indirects et induits
plus de 3 M€

de rémunérations versées
indirectement

Au total, l'activité de Vosgelis en 2016 a contribué à l'activité
de **plus de 700 personnes** en équivalents temps plein (direct et indirect)
engendrant un versement de **plus de 18 M€ de rémunérations**.

Méthode de calcul basée sur une étude réalisée en 2015 par l'association Delphis dans le cadre de son projet AcTerr

Faire travailler les entreprises locales

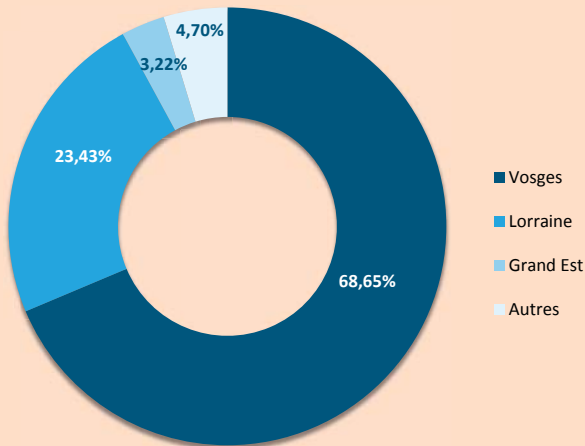
Le choix d'allotir permet aux TPE et PME locales de se positionner sur les marchés de Vogelis. Avec un dialogue renforcé et pérenne avec les fournisseurs et prestataires ainsi qu'une bonne connaissance du tissu local, Vogelis contribue concrètement au développement des entreprises du territoire et donc de l'emploi, en particulier des jeunes. De par la structuration des procédures en matière d'achat et les exigences nouvelles en matière de procédés de construction, Vogelis participe également à l'innovation au sein des entreprises du BTP.

923
fournisseurs

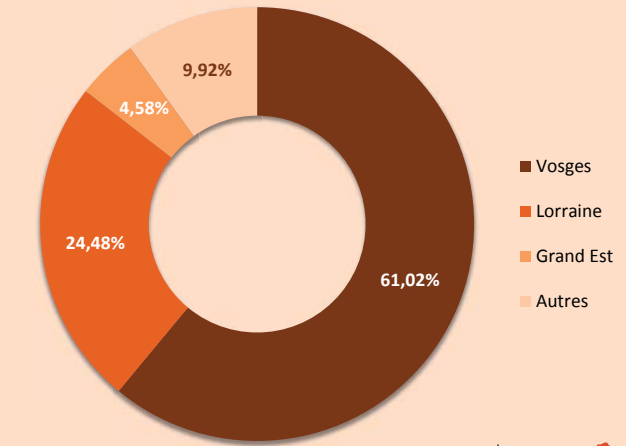
dont 170
entreprises
du BTP

En 2016, Vogelis a lancé un appel d'offres pour la mise en place d'une **prestation multiservices** auprès de l'ensemble de ses clients-locataires. Le marché a été attribué à une entreprise régionale qui, pour répondre au cahier des charges, a ouvert une agence dans les Vosges, ce qui a entraîné la **création de 20 nouveaux emplois**. Le recrutement s'est fait en partenariat avec Face Vosges afin de pouvoir positionner sur ces postes des jeunes en difficulté d'accès à l'emploi.

Répartition par fournisseurs et par territoires des dépenses d'investissement de Vogelis en 2016, soit 19,3 M€ (hors gros entretien)



Répartition par fournisseurs et par territoires de l'intégralité des dépenses de Vogelis en 2016, soit 57 M€ (investissement, charges et taxes)



Accueillir les jeunes

Conscient de l'importance de former les jeunes aux métiers de demain, Vogelis les accueille volontiers dans le cadre de contrats en alternance et est reconnu comme partenaire de référence de l'Éducation Nationale pour les écoles de la région. En 2016, Vogelis a accueilli 7 jeunes dans le cadre de formations en alternance ou de contrats de professionnalisation (à droite). La finalisation d'un contrat a donné lieu l'obtention d'un BTS Professions Immobilières et à une embauche en CDI.

Vogelis a également accueilli 18 stagiaires en 2016, dont 4 reconnus **travailleurs handicapés** dans le cadre d'une reconversion professionnelle. Cette démarche s'inscrit dans le partenariat entre Vogelis et le Centre de Réadaptation de Mulhouse, qui depuis 2015 a donné lieu à 24 semaines de stages dont 22 dédiées au métier de gardien d'immeuble.



Les jeunes sont
l'avenir de notre
entreprise.



2016



7

contrats en alternance
chez Vogelis

► Des relations de qualité avec les parties prenantes

La valeur créée par l'activité des bailleurs sociaux ne se résume pas à l'emploi et au pouvoir d'achat. Souvent précurseurs en matière d'innovation technique dans tous les domaines (construction, informatique, développement durable...), les bailleurs permettent d'expérimenter de nouvelles solutions sur leurs territoires. Vogelis, avec de nombreux projets innovants dans tous les domaines, donne cette chance aux entreprises et aux collectivités qui le sollicitent régulièrement dans le cadre de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi qu'aux écoles supérieures du territoire. La résidence Pierre Lhuillier à Chantaine, labellisée Passivhaus Institut, a donné lieu à un partenariat avec l'Enstib (Ecole nationale supérieure des technologies et industries du bois) pour le suivi des consommations du bâtiment. Un autre partenariat avec l'IUT Hubert Curien d'Epinal

doit permettre, à partir de 2017, d'étudier la faisabilité de techniques d'autoconsommation dans les parties communes des immeubles. Par ailleurs la poursuite de la démarche de certification de Vogelis donne régulièrement lieu à l'accueil de stagiaires pour réaliser des diagnostics, notamment sur l'hébergement des seniors.

Vogelis s'attache également chaque jour à mériter la confiance de ses fournisseurs et son image de client fiable et sérieux. En France, le non-respect des délais de paiement entraîne la défaillance d'environ 15.000 entreprises chaque année (selon un communiqué du 23 novembre 2015 du Ministre de l'Economie et des Finances). Dans ce contexte, la signature de Vogelis est un gage de confiance pour les entreprises, comme en atteste la cote d'excellence C3++ accordée par la Banque de France à Vogelis.



«Vogelis nous donne la possibilité d'amener nos étudiants sur les chantiers des opérations menées. Plus particulièrement dans le cadre de la convention signée, c'est un partenariat gagnant-gagnant. Il s'agissait, pour une opération ciblée, d'en faire un objet mis à la disposition de la formation. Dès la conception, nous avons pu intervenir avec nos étudiants mais également avec les enseignants et chercheurs de l'école, sur des aspects tels que la modélisation, l'instrumentation, les mesures ; et nos résultats ont apporté à Vogelis des réponses en termes de qualité attendue, notamment thermique. Aujourd'hui,

avec les problématiques actuelles liées à l'énergie, les compétences sont en train de migrer, dominées par le domaine du thermique. Cela résulte d'une réflexion collective entre les acteurs de terrain tels que Vogelis, et nous-mêmes qui formons les générations futures.»

Pascal Triboulot, Directeur de l'Enstib

«Si nous sommes heureux de travailler avec Vogelis, c'est parce que c'est une entreprise qui s'implique dans l'aménagement du territoire. On se rend compte que de plus en plus, les services publics s'en vont ; j'ai trouvé particulièrement regrettable la fermeture de la trésorerie locale. De notre côté, nous faisons tous les efforts possibles pour, justement, inverser cette tendance et maintenir des services aux habitants. Et dans ce contexte, Vogelis joue pleinement son rôle.»

Christian Caël, Maire de Corcieux



Pour l'aménagement de ce pôle médical dans un ancien hangar agricole, Vogelis s'est vu confier par la Ville de Corcieux une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.



«Une seule opération de six logements, cela occupe à peu près six salariés pendant deux à trois mois. Vogelis est un client important pour nous, qui nous fait vivre et nous assure un chiffre d'affaires. Et ce qu'il est important de répréciser, c'est que les conditions de règlement de Vogelis sont toujours respectées. Au niveau de notre trésorerie, c'est vital pour nous.»

Fabien Leclerc, entrepreneur



Programme de 6 logements neufs en construction à Bulgnéville.

Petite revue de presse (Extraits du quotidien Vosges Matin)

HYMONT

Travaux d'envergure aux Grands-Jardins

Jeannot, 84 ans, et Marguerite Demange, 59 ans, sont les doyens du village. Ils habitent leur appartement des Grands-Jardins depuis sa construction en 1970. « Nous étions les premiers à résider ici », dit Marguerite. « Aujourd'hui, cinq familles vivent là, depuis le début, dans leur HLM, comme ils disent. » Cela fait 40 ans que nous sommes ici et nous nous y plaisons toujours autant. On ne regrette rien », dit Marguerite. Et Jeannot de renchérir : « C'est tellement tranquille ici, il n'y a que les paysans qui passent par là, et puis, le dimanche, depuis la fenêtre, on regarde les matchs de foot au stade en face ».

Les premières années, il y a eu jusqu'à 50 enfants, rien que dans les HLM de ce quartier, cela a contribué à l'essor de l'école. Depuis, il y a une longue liste d'attente pour obtenir un logement, car il continue à avoir une bonne réputation et les locataires y plaisent beaucoup. Vingt-trois appartements répartis sur sept immeubles, construits les Grands-Jardins. La rénovation entreprise

par le bailleur, Vogselis, va permettre une qualité de vie bien supérieure à ce qu'elle était déjà, en effectuant le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, en remplaçant l'isolation des combles, ainsi qu'en remplaçant les chaudières avec des ajouts de robinets thermostatiques sur les radiateurs. En changeant les VMC par des plus performantes et puis, n'oublions pas, le remplacement de toutes les fenêtres par des châssis isolants et l'ajout de volets roulants. Le montant total de l'investissement réalisé est de 600 000 euros. Il y aura une augmentation des loyers, mais elle sera modérée comme c'est toujours le cas chez Vogselis. Par contre, elle sera largement compensée par les économies d'énergie qui vont pouvoir, d'après les calculs, arriver jusqu'à 40 %.

Souhaitons aux doyens de profiter encore très longtemps de leur nouveau logement. Vincent Hennequin, directeur général, est personnellement allé à l'acte final de la mise en œuvre de la rénovation. Il a été très ému par la qualité de la prestation et l'investissement. Il a été très ému par la qualité de la prestation et l'investissement. Il a été très ému par la qualité de la prestation et l'investissement.



Les habitants vont faire des économies cet hiver grâce à ces nouvelles fenêtres isolantes.

Le ravalement des façades avec isolation par l'extérieur va commencer.

GOLBEY

Le Haut du Gras en perpétuelle rénovation

Le quartier du Haut du Gras connaît depuis quelques années des liftings à répétition, avec un souci de sécurisation et de mise en beauté du quartier pour une meilleure qualité de vie des habitants.

Depuis de nombreuses années, le quartier du Haut du Gras se refait des liftings à répétition, ce qui est une bonne chose. Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits. Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits.

Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits. Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits.

Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits. Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits.

Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits. Les travaux de rénovation sont en cours et les habitants sont satisfaits.



Les 21 immeubles du quartier ont vu subir d'importants travaux d'isolation.



Driss Benazzouk assure le lien entre les locataires et le bailleur.

DARNEY

Les Rochottes en voie de rénovation



Tous les bâtiments des Rochottes seront refaits d'ici la fin de l'année 2017.

Les HLM de la rue des Rochottes sont en passe d'être tous rénovés. 28 logements sont concernés.

Ils appartiennent au bailleur social Vogselis et dépendent de l'antenne de Mirecourt dont Stéphane Dufour est le directeur.

LES TRAVAUX Les bâtiments 3 et 11 sont déjà en chantier depuis le mois d'août. Seront changés : l'isolation thermique extérieure, la toiture, les portes d'entrée et les menuiseries extérieures. Seront posés : des volants roulants, des chaudières à condensation, une VMC hygroscopique et des volants roulants.

Le coût : 340 000 €.

Fin de chantier prévue autour du 22 janvier 2017.

Les autres bâtiments seront concernés au même titre dans le courant de l'année 2017 avec le passage au gaz pour

Des appartements équipés en chauffage individuel au gaz

Une réunion de travail s'est tenue dans le quartier Mariabel en présence des corps de métiers concernés par les travaux qui doivent débuter en juillet. David Thouvenel, pour la société Vogselis, a précisé les raisons de ce rassemblement de travail. Il s'agit d'équiper tous les appartements du quartier en chauffage individuel au gaz.



David Thouvenel, au centre, a dirigé la réunion concernant les travaux de chauffage au gaz.

En lien avec la commune, Vogselis réfléchit à aménager des espaces extérieurs privés, qui pourraient être transformés en jardins individuels, terrasses ou carrés de pelouse. La municipalité doit notamment intervenir sur la chaussée et l'éclairage public. Pour ce faire, les haies individuelles, qui prennent du temps (et coûtent de l'argent) à entretenir, devraient être supprimées.

Coût prévu : 100 000 €.

M.J.

CAPVETIN-VOSGES

Une seconde jeunesse pour L'Europe

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

3000 C'est le nombre d'habitants qui occupent le quartier de l'Europe, soit 33 % de la population de Capvetin-Vosges (Thonn).

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.

Le quartier de l'Europe de Capvetin-Vosges va faire l'objet d'une opération de réhabilitation complète par la Ville et Vogselis. Près de trois ans, cela aura permis de rendre à ses habitants.



Les travaux de réhabilitation du quartier vont se dérouler en trois phases. Les deux premières vont concerner les deux côtés de l'avenue de l'Europe. Photo Jérôme BOURDIER.

pour la commune et 57 % pour l'opérateur. Le temps d'un mandat, les travaux de réhabilitation des premiers logements ont vu le jour en 1997 tandis que les autres ont été réalisés plus récemment.

« Les gens commencent à apprécier ce quartier », assure le maire Dominique Monzon. Espérons qu'ils apprécieront aussi les travaux de réhabilitation qui leur ont été présentés.

J.R.

HLM 10 : cette fois, ça tombe !

A l'arrêt durant plusieurs semaines et écartant l'inquiétude des riverains (voir notre édition du 3 septembre), les travaux ont repris du côté du HLM 10, en face de la gare d'arrêt avenue de la 1^{re} Armée. Un bâtiment 10 dont il ne restera bientôt plus qu'un gros tas de gravats tant la grignoteuse travaille cette semaine. La destruction de 43 logements, lancée au mois de mai, ne devait, à l'origine, durer que quelques semaines. Sauf que, placée en procédure de sauvegarde, l'entreprise BCT Démolition, que nous n'avions pas réussi à joindre au début du mois, avait stoppé les travaux.

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr

Plus de photos sur vosgesmatin.fr



Alors que les travaux étaient à l'arrêt depuis plusieurs semaines, la grignoteuse a repris du service pour, cette fois, faire bel et bien tomber le HLM 10.

(Photo A.A.)

GOLBEY

Nouvelle résidence rue des Marronniers

Six nouveaux locataires Vogselis viennent de recevoir les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.



« Ce quartier est très calme »

Six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux locataires de Vogselis ont reçu les clés de leur appartement. Ils ont été construits dans le quartier pavillonnaire des Marronniers.

C'est mardi après-midi que six nouveaux

«Être un homme c'est
sentir, en posant une
pierre, que l'on
contribue à bâtir
le monde.»

Antoine de Saint-Exupéry



*Team-samba
avec l'ensemble du
personnel à l'occasion de
la convention annuelle*

Vogelis entreprise humaine et responsable

Entreprise historiquement sensible aux enjeux sociétaux et environnementaux, comme en témoignent son plan patrimonial, sa stratégie d'innovation sociale, sa charte de partenariat avec les entreprises ou encore sa politique de dématérialisation, Vogelis a souhaité en 2016 s'engager dans une véritable démarche RSE (Responsabilité sociétale et environnementale) placée sous le référentiel ISO 26000.

Dès janvier 2016, lors de sa convention annuelle, la direction avait envoyé un signal fort en choisissant comme slogan «Vogelis, entreprise responsable et citoyenne».

Démarrée en 2016 par des réunions de sensibilisation auxquelles ont été conviés l'ensemble des collaborateurs, la démarche RSE se poursuivra en 2017 avec le déploiement d'un plan d'action articulé autour de 10 thématiques, parmi lesquelles l'impact de l'activité de l'entreprise sur l'environnement, la sensibilisation des clients ou encore l'accompagnement des collaborateurs.

Pilotes de ces plans d'actions, les services du «back-office» de Vogelis sortent de l'ombre pour valoriser leurs actions et en mettre en place de nouvelles. Les stratégies des ressources humaines, du système d'information ou encore des moyens généraux donnent un nouveau départ à ces activités.

Sur le plan des ressources humaines, l'année 2016 est marquée par la poursuite d'un dialogue social dynamique ayant favorisé la signature de plusieurs accords, notamment sur l'égalité professionnelle entre

les hommes et les femmes et la qualité de vie au travail.

L'importance accordée à la formation dans la stratégie de maintien et de développement des compétences s'est traduite par un investissement qui, cette année encore, dépasse largement le niveau des exigences légales.

De son côté, l'équipe du système d'information a dû faire face à plusieurs attaques cybercriminelles rapidement maîtrisées grâce à une réactivité et un professionnalisme remarquables. L'accélération des enjeux et des risques liés à la transition numérique ont conduit à une réorganisation : la DSIN (Direction du système d'information et du numérique) est née.

Le bien-être et la qualité de vie au travail ne sont pas de la seule responsabilité de la Direction des ressources humaines : la DSIN y aura largement contribué en 2016 par des remplacements de matériels importants. Et c'est sans compter le service des moyens généraux qui s'attache à donner le meilleur confort aux équipes tout en tenant compte des contraintes environnementales au travers de l'ensemble de son activité.

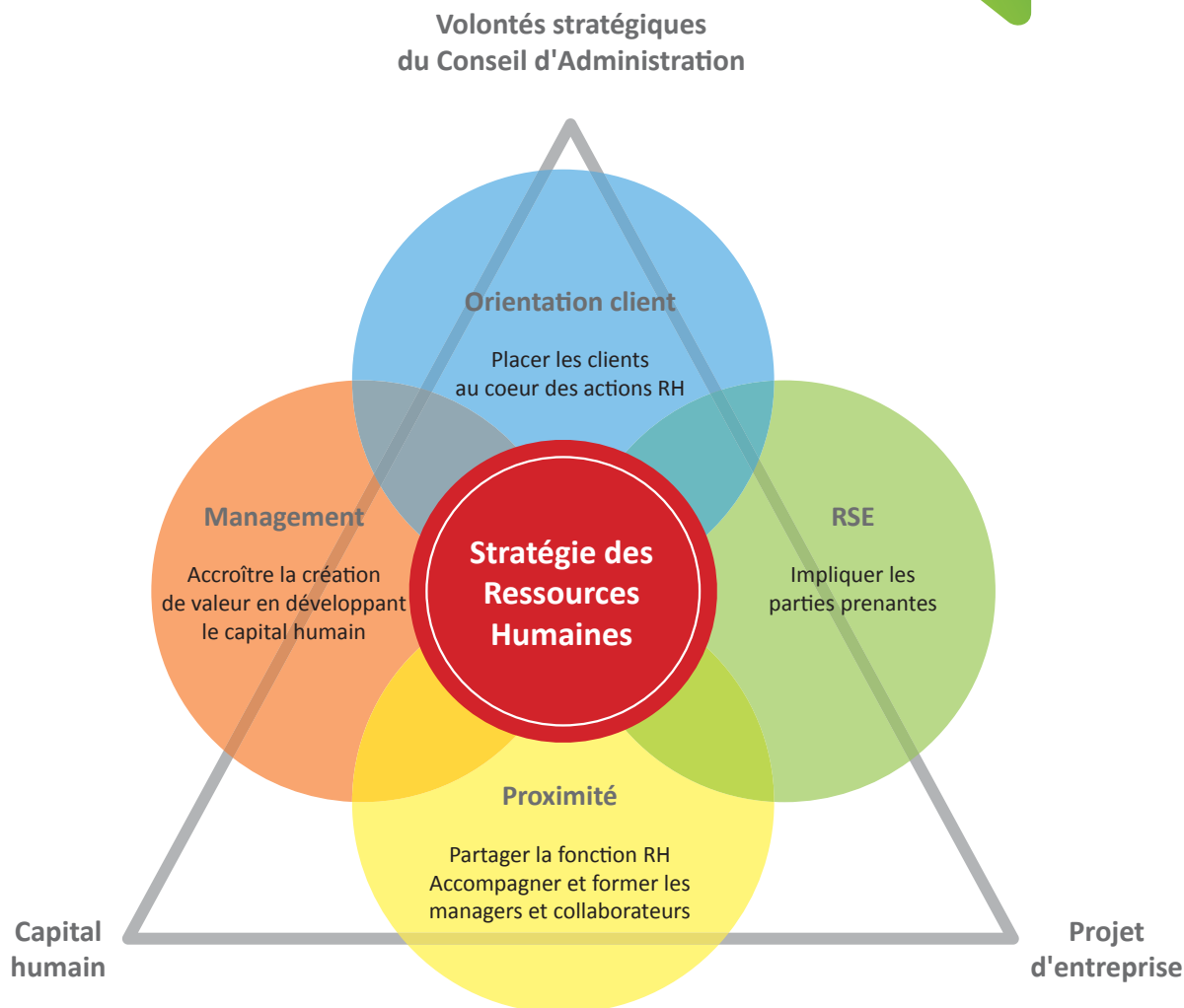
L'année 2017 verra donc la mise en œuvre d'un plan d'action déjà bien amorcé. Vogelis vise, dès l'été 2017, l'obtention de la norme environnementale ISO 14001 pour les activités déjà certifiées ISO 9001. Le label ISO 26000, couronnement de la démarche RSE, est espéré pour 2018.

1. Les ressources humaines

► La stratégie des ressources humaines

3528
heures

consacrées à
la formation
en alternance
en 2016



Dans le contexte de mutation que connaît actuellement Vogelis, la fonction *ressources humaines* prend une dimension stratégique. Elle vise à développer et valoriser le capital humain, qui constitue une valeur d'investissement elle-même créatrice de valeur et par conséquent, un élément-clé de la performance de l'entreprise.

Véritable « Business Partner », la fonction RH a pour enjeu d'accompagner la réussite du projet d'entreprise et la réalisation de ses objectifs de croissance. La stratégie RH adoptée fin 2016 trace la voie à suivre en ce sens et repose sur plusieurs orientations :

1. Une Direction des Ressources Humaines au service de ses clients : les salariés. Il s'agit pour cela de développer l'orientation client en plaçant les collaborateurs au cœur des actions RH et en leur fournissant les moyens de pouvoir s'adapter et se développer continuellement sur le plan professionnel. Cette orientation consiste par exemple à permettre à chacun d'être acteur de son parcours professionnel en proposant des actions de formation innovantes (« temps pour comprendre », mentoring, etc).

2. Une politique RH fondée sur le respect des principes de Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE). Il s'agit plus particulièrement

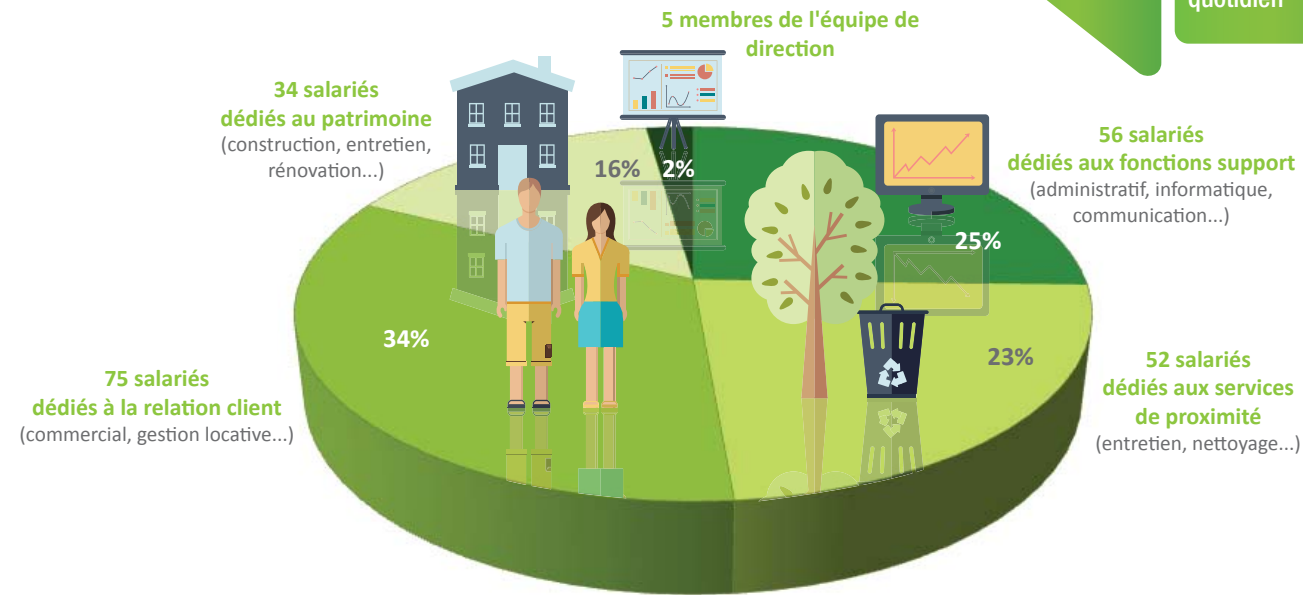
de réaliser des actions RH en cohérence avec les principes de lisibilité, d'équité et d'éthique, et en impliquant l'ensemble des parties prenantes.

3. Une volonté de proximité qui se caractérise par une Direction Ressources Humaines qui va à la rencontre des collaborateurs afin d'expliquer la politique sociale de Vogelis, d'être à l'écoute et de fournir un accompagnement. Les « Road show » RH permettront notamment d'organiser des échanges directs entre la Direction RH et les collaborateurs en vue de leur présenter l'offre de service RH et de répondre à leurs éventuelles demandes. Cette volonté passe également par un partage de la fonction RH en confiant des tâches de gestion opérationnelle RH aux managers, tout en leur apportant l'accompagnement et les conseils nécessaires. Enfin, cette orientation se concrétise par l'association des collaborateurs et de leurs représentants à la conception et au déploiement de projets RH. Ainsi, des collaborateurs ont été impliqués dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'acquisition d'un Système d'information en ressources humaines (SIRH).

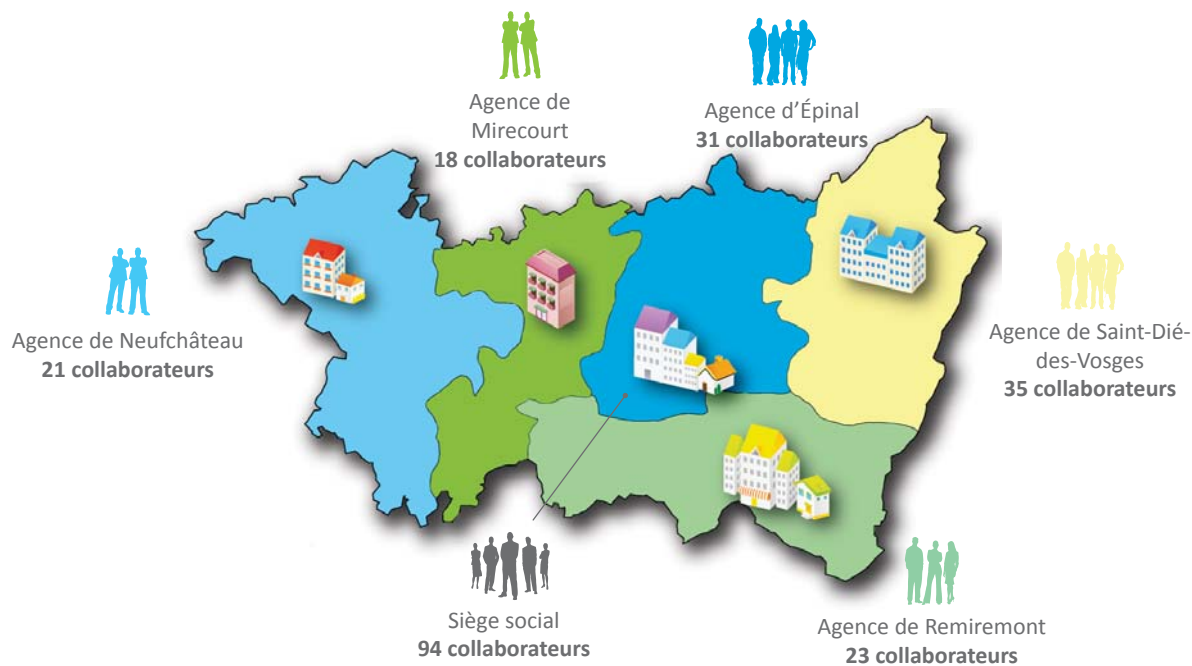
Ces orientations en matière de gestion des ressources humaines ont pour vocation de contribuer au développement de Vogelis, conformément aux volontés stratégiques inscrites dans le projet d'entreprise.

L'équipe

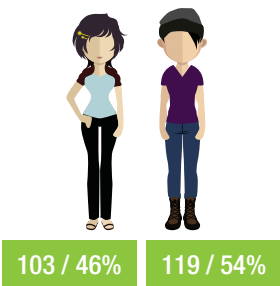
222 collaborateurs engagés au quotidien



Répartition géographique



Répartition par sexe

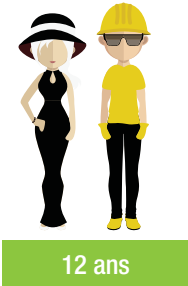


Moins nombreuses mais plus jeunes
Chez les femmes, les 35-39 ans représentent la plus forte proportion, tandis que chez les hommes ce sont les plus de 55 ans (26%). Près de 33% des collaborateurs sont âgés de 50 ans et plus.

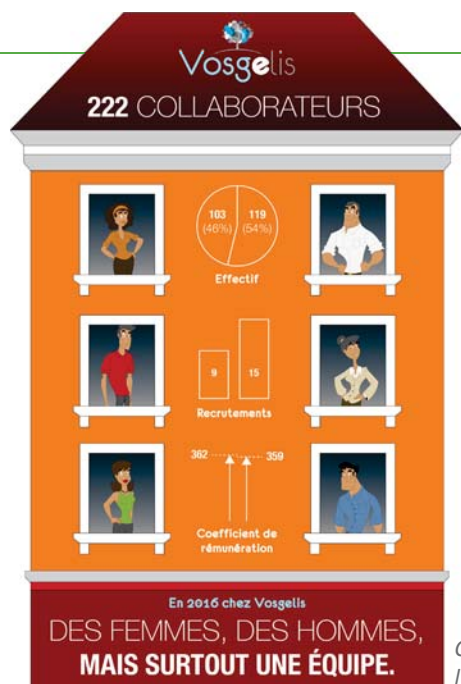
Âge moyen



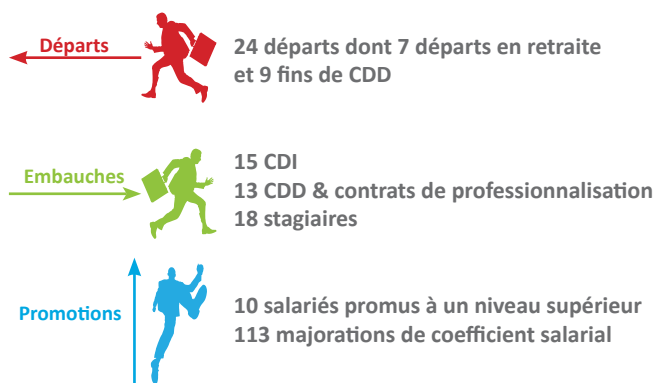
Ancienneté moyenne



62% des collaborateurs ont une ancienneté inférieure à 15 ans et un peu plus de 19% ont été recrutés ces trois dernières années. Il faut toutefois souligner que près de 24% des collaborateurs ont plus de 20 ans d'ancienneté.



Évolution et égalité professionnelles



Campagne diffusée par Vosgelis en octobre 2016 à l'occasion de la Semaine de l'Égalité professionnelle.

La formation

100%

des salariés ont bénéficié d'une formation

	Budget formation	% masse salariale
2014	291 K€	4,3%
2015	354 K€	5%
2016	298 K€	4,2%

Nombre total de participants	Nombre d'heures de formation	Durée moyenne des formations
903	7 648	9,5 heures



En haut à gauche : formation des collaborateurs de terrain à l'habilitation électrique

À droite : formation interne aux Quartiers prioritaires de la Ville à Saint-Dié-des-Vosges, avec visite du quartier Kellermann
An bas à gauche : recyclage annuel en prévention civique de niveau 1 pour les gardiens

► Le bien-être au travail

L'enquête sur le climat social, la qualité de vie et les risques psychosociaux

En 2016, la direction et les partenaires sociaux ont décidé conjointement de faire réaliser une enquête sur le climat social, la qualité de vie au travail et les risques psychosociaux à Vosgelis.

Outre l'attention toute particulière que Vosgelis porte au bien-être de son personnel, cette enquête s'inscrit dans le cadre de la démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) et répond aux attentes exprimées par les salariés.

Confiée au cabinet APG, cette enquête avait pour objet de faire un état des lieux du climat social, de la qualité de vie au travail et des risques psycho-sociaux, d'évaluer et identifier ces risques, leurs causes et leurs possibilités d'évolution, et enfin de proposer des actions afin de réduire, voire supprimer ces risques.

Les entretiens ont eu lieu de juillet à novembre 2016 sur les lieux de travail des collaborateurs, soit au siège et dans chacune des agences de Vosgelis.

Le taux de participation exceptionnel a témoigné d'une forte implication du personnel et d'un accueil favorable de l'initiative : 81,3 % des salariés ont eu un entretien avec APG.

Sur la base des résultats obtenus, la direction et les instances représentatives du personnel mèneront en 2017 un travail de réflexion commun afin d'établir un plan d'actions opérationnel et pluriannuel. Les résultats de l'enquête et le plan d'actions associé seront partagés avec l'ensemble du personnel dans le cadre de réunions programmées au siège et en agences.

A l'issue de ces moments d'échanges, une charte concrétisera l'engagement commun de la direction et des IRP.

Affiche de la campagne de communication interne diffusée pour lancer l'enquête



► Une année 2017 sous le pavillon de «Style Jobs»

Parce que le client est sa raison d'être, Vosgelis cherche en permanence à améliorer la qualité de ses prestations et à lui apporter des services innovants pour contribuer à préserver son pouvoir d'achat, faciliter son quotidien et favoriser le mieux-vivre ensemble.

Pour mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour de cet objectif, la Direction générale de Vosgelis a engagé en 2016, avec les cadres de l'entreprise, une démarche de renouvellement des pratiques managériales.

Développer la transversalité et la coopération inter-services, veiller à la fluidité de la circulation de l'information, favoriser la prise d'initiative... Autant de pratiques à ancrer dans la culture de l'entreprise pour favoriser la créativité, l'intelligence

collective et tirer le meilleur profit des talents des collaborateurs au bénéfice de nos clients.

Baptisée «Style Jobs» suite à un appel à idées, cette démarche aboutira, en 2017, à la production d'un *référentiel des comportements managériaux* élaboré par les cadres eux-mêmes, fixant un cadre de fonctionnement collectif et garantissant la cohérence du management.

Outil de progrès, ce référentiel conforte l'idée qu'une dynamique de mouvement telle que celle engagée par Vosgelis ne peut s'inscrire durablement que si les Hommes qui font l'entreprise sont formés, accompagnés, reconnus pour ce qu'ils sont et ce qu'ils font. Parce que les Hommes sont la première richesse de l'entreprise...



Logo de la démarche Style Jobs

2. La création de valeur environnementale

► La transition numérique

Vecteur incontesté de valeur environnementale mais aussi d'agilité professionnelle et de réactivité, la transition numérique impacte l'ensemble des services de Vogelis.

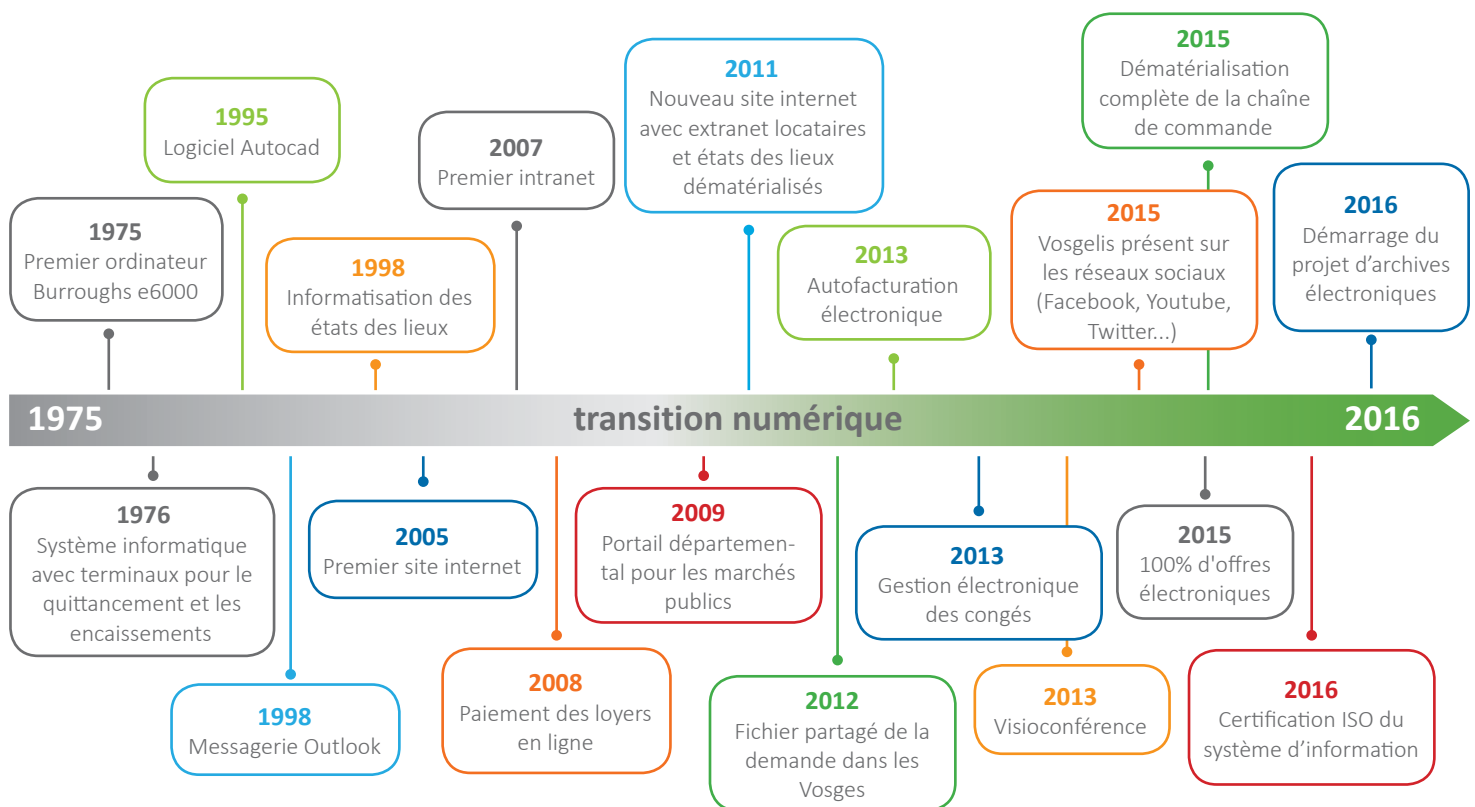
Vogelis s'est distingué dès 2005 par sa politique de dématérialisation, en particulier la **dématérialisation des marchés**, couronnée en 2014 par le trophée « Décisions Achats » et médaille d'or du « Trophée de la commande publique » du groupe Moniteur dans la catégorie collectivités. Le papier économisé chaque année du seul fait de la dématérialisation des dossiers de consultation, représente environ **deux fois la hauteur de l'Arc de Triomphe**.

Fort de son expérience, Vogelis, qui possède sa propre plateforme de dématérialisation à valeur ajoutée, a été désigné en 2015 par l'AIFE (Agence pour l'Informatique Financière de l'Etat) comme pilote pour l'ensemble des organismes de logement social dans le cadre de la mise

en place de la plateforme nationale Chorus Portail Pro.

Entre 2011 et 2014, Vogelis a procédé à la **numérisation de l'ensemble des dossiers administratifs des clients**. Un travail important sur les archives a été réalisé en 2015 avec 116 mètres linéaires d'archives éliminées et 100 mètres linéaires d'archives versées. Une nouvelle procédure de maîtrise des archives papier a été mise en place dans le cadre de la démarche de certification Iso. Cette démarche s'est poursuivie en 2016 avec le lancement de nouveaux projets tels que l'**archivage électronique** et l'intégration des pièces comptables dans la dématérialisation de la facturation.

Enfin, entre 2014 et 2016, les impressions papier ont diminué de **400.000 exemplaires par an**, soit 30% du volume : preuve qu'au-delà des outils, les comportements ont également évolué, tendance qui se confirmera en 2017 dans le cadre du plan d'action RSE.



Chez Vogelis, les enjeux de la transition numérique, de la cybercriminalité et du *big data* ont donné lieu à l'écriture d'une **stratégie du système d'information** et à la création consécutive de la **Direction du système d'information et du numérique**.

Cette équipe de 10 personnes accompagne au quotidien, dans un environnement de plus en plus digital, l'ensemble des collaborateurs dans leur travail et la mise en œuvre du projet d'entreprise.

La stratégie du système d'information est fondée sur 4 axes :

1. Disposer d'outils efficaces et adaptés en améliorant le support utilisateur, le niveau de performance et la disponibilité des matériels et

logiciels en place, en favorisant le collaboratif et les outils de mobilité.

2. Sécuriser et maîtriser la donnée qui est le capital numérique de Vogelis en fiabilisant le référentiel de données et en créant un comité transverse de suivi de la donnée.

3. Mettre en place une gouvernance SI avec un pilotage centralisé et une instance transverse d'engagement des nouveaux projets SI, impliquant et responsabilisant l'ensemble des directions dans la gestion du système d'information.

4. Conduire la transformation numérique en anticipant les évolutions technologiques et en mesurant les impacts organisationnels et les nouveaux modes de communications avec les clients, fournisseurs et partenaires.

► La stratégie des moyens généraux

Gestion du parc automobile, des matériels, mobiliers, fournitures, produits et vêtements de travail, maintenance des locaux, gestion du courrier... Il va de soi que qu'une démarche RSE ne peut s'envisager sans intervenir dans les nombreux domaines qui sont du ressort des moyens généraux. Chez Vosgelis, cette activité est heureusement portée par une équipe particulièrement sensibilisée aux enjeux environnementaux.

Réel vecteur de l'image de marque de l'entreprise, le service des moyens généraux de Vosgelis pilotera en 2017 un plan d'action visant à **réduire l'impact environnemental de l'activité de l'entreprise** dans le cadre de la démarche ISO 26000. Dès la fin de l'année 2016, plusieurs projets étaient dans les cartons tels que l'aménagement d'un potager en terrasse pour les collaborateurs du siège, qui verra le jour au printemps 2017.

Parmi les autres mesures envisagées :

- la limitation et le traitement des déchets,
- la diminution des consommations d'énergie et d'eau,
- le renouvellement du parc automobile avec la location de véhicules hybrides et tout électriques,
- la sensibilisation des salariés au respect de l'environnement.

En 2016 également, les moyens généraux ont travaillé sur le renouvellement du marché des vêtements de travail en intégrant une dimension environnementale forte au cahier des charges, sans pour autant diminuer le niveau d'exigence en termes de confort, de qualité et d'élégance.

L'équilibre entre les 3 grands piliers formés par le projet d'entreprise, l'efficacité des équipes et le bien-être des salariés, constitue la ligne directrice des moyens généraux.

2015	2016
Émission moyenne de CO2 par véhicule de la flotte de Vosgelis	
2,3 tonnes	2 tonnes
Consommation en électricité des bureaux du siège de Vosgelis	
460 500 Kw	440 000 Kw



Projet de véhicule hybride

► La sensibilisation des clients à l'environnement

L'année 2016 a été particulièrement riche en actions et campagnes de sensibilisation dans tout le patrimoine de Vosgelis. Grâce aux relations tissées entre les agences et les principaux acteurs locaux de l'environnement (les Jardins de Cocagne, les Jardins de Prométhée, les mairies, les centres sociaux...), plusieurs jardins partagés ont été créés au cœur des quartiers de Vosgelis. Le compostage se développe aussi avec l'installation de plusieurs sites à Rambervillers, Mirecourt, Remiremont... Les habitants, de plus en plus, s'investissent

dans l'embellissement de leurs quartiers, comme en témoignent les opérations de fleurissement en pieds d'immeubles à Saint-Dié (Kellermann) ou à Golbey (le Haut-du-Gras). Chaque année désormais, de nombreux quartiers organisent leur «nettoyage de printemps» à l'initiative des collaborateurs de proximité.

Toutes ces manifestations sont autant d'occasions, pour les chargées d'innovation sociale de Vosgelis, de planter leur tente dans le quartier et de sensibiliser les habitants aux économies d'eau et d'énergie.

Inauguration de jardins partagés à Contrexéville (en bas à gauche) en mai 2016) et à Golbey (en haut) en juin 2016

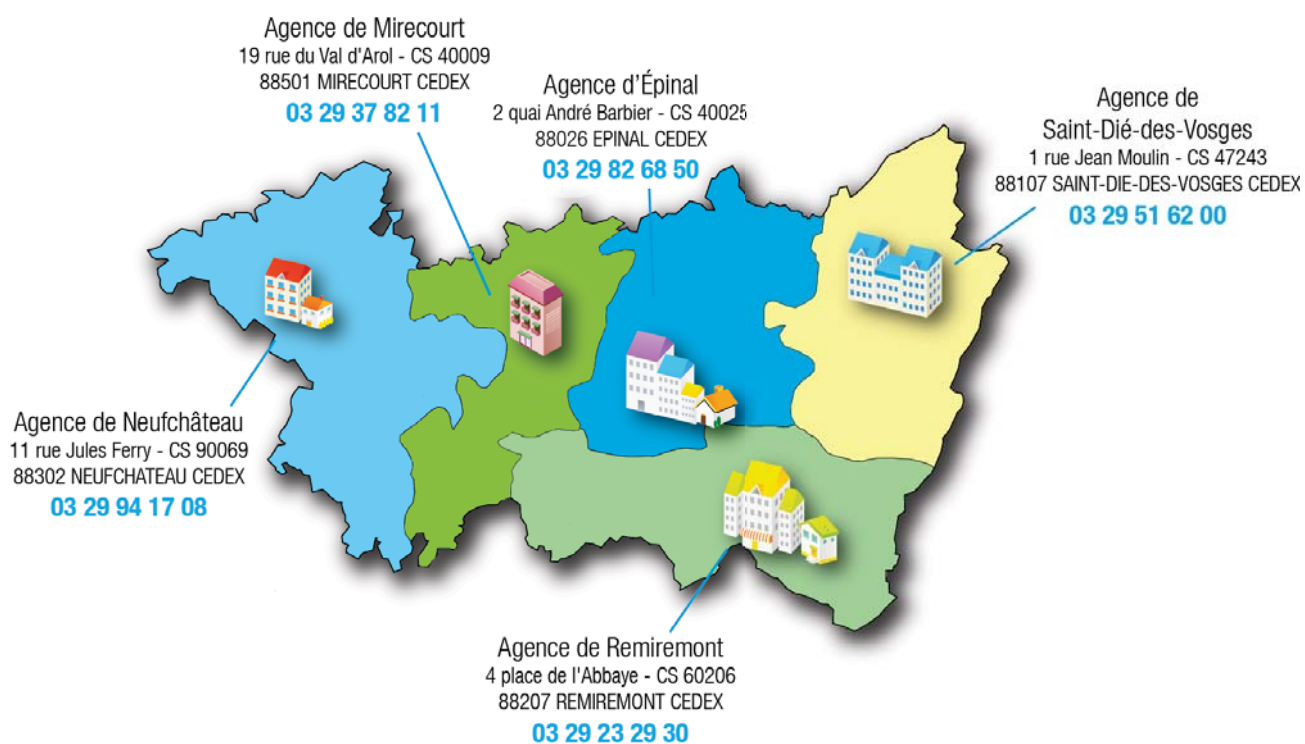


Affiche pour une opération «quartier propre» à Gérardmer

«Nettoyage de printemps» par les enfants du quartier des Folies à Charmes (avril 2016)



Siège social : 2 quai André Barbier - 88026 Épinal Cedex
Tél. 03 29 82 98 11 - contact@vosgelis.fr - www.vosgelis.fr



Rapport intégré 2016

Directeur de publication : Vincent Henneron
Réalisation : service communication de Vosgelis
Crédit photos : Vosgelis



3 marques pour un véritable parcours résidentiel en région.



www.neobilis.fr

www.vosgelis.fr

rse.vosgelis.fr

Habitez comme vous voulez