



Vosgelis

Habitez comme vous voulez

EURHO-GR

Pour un habitat responsable



c'était en

17



rappor^t intégré 2017

Édito



Je pourrais vous parler longuement des mutations de notre environnement sectoriel et des réformes structurelles qui impactent le modèle économique et social des bailleurs sociaux, encenser notre démarche RSE, magnifier notre stratégie, glorifier nos résultats financiers.

Je suis toutefois convaincu que la communication de notre entreprise ne doit être ni excessive, ni sur-jouée.

Aussi, pour cette troisième édition de notre rapport intégré, j'ai choisi volontairement d'adopter une ligne éditoriale plus humaine au-delà des chiffres ou des messages, parfois stéréotypés (il faut bien l'avouer), que l'on retrouve habituellement dans ce type de publication.

Je considère qu'une entreprise, au-delà de sa personnalité morale, est un être vivant qui se caractérise notamment par ses croyances, ses codes, ses émotions, son histoire et sa capacité à entrevoir son futur.

Nos réussites, nous les devons avant tout à nos clients, qui nous invitent à repousser régulièrement nos limites pour les surprendre davantage, leur apporter toujours plus d'innovations et de qualité, de proximité, d'écoute, d'accompagnement et de confiance.

Nos avancées, nous les devons à notre gouvernance ainsi qu'aux femmes et aux hommes de notre entreprise, à leur passion, leur énergie, leur engagement et leur professionnalisme.

Nos améliorations, nous les devons à des partenaires inventifs dont la présence à nos côtés nous permet de nous adapter au monde qui nous entoure.

Aller à l'essentiel, faire preuve de pragmatisme, ne pas se disperser, donner du sens, inscrire nos actions dans la durée, faire preuve de créativité : autant de compétences et d'aptitudes indispensables qu'il nous faut continuer à cultiver pour répondre à l'ambition que nous nous sommes fixée, celle d'aider chaque habitant de notre territoire à construire son parcours de vie.

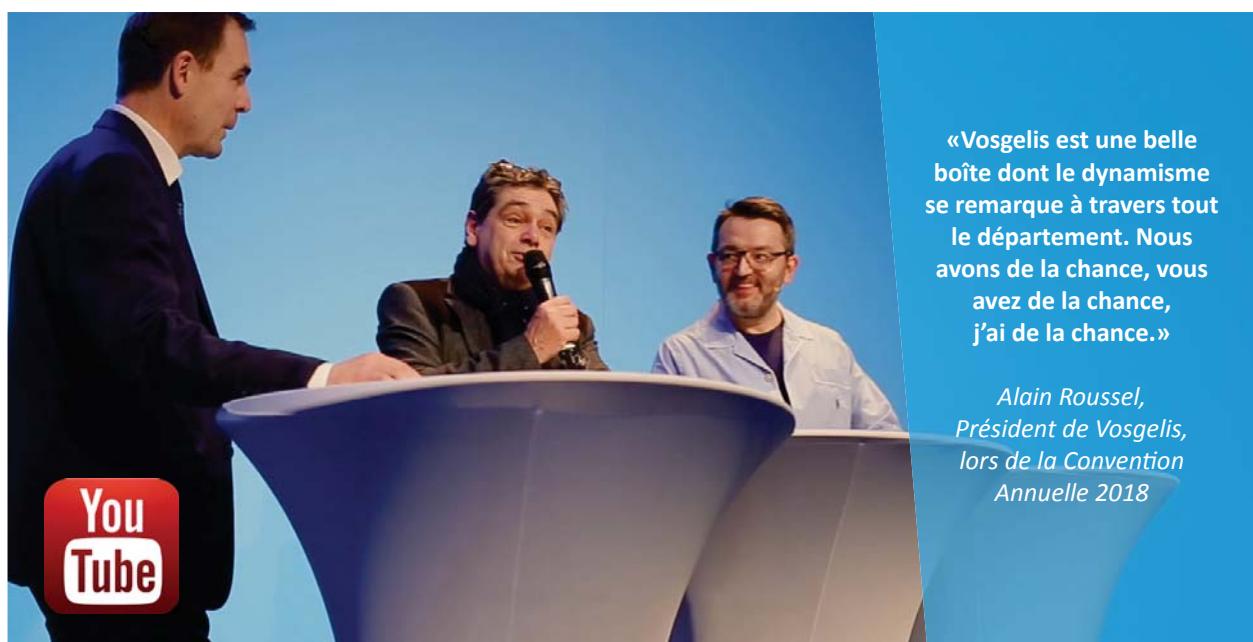
J'espère que la lecture de ce rapport intégré vous éclairera sur la manière dont notre entreprise interagit avec son environnement, sur nos convictions, nos valeurs et la philosophie avec laquelle nous entendons exercer pleinement, aujourd'hui comme demain, notre métier.

Vincent Henneron,
Directeur Général de Vosgelis

Rapport intégré 2017
Directeur de publication : Vincent Henneron
Réalisation : service communication Vosgelis
Crédits photos : Vosgelis

Sources des illustrations :

<https://www.dijonbeaunemag.fr> (pages 1 et 4)
<http://www.galleriacolonna.it/fr> (pages 1 et 10)
<http://lehavredavant.canalblog.com> (pages 1 et 14)
Wikipedia, «Marie de Medicis» (pages 1 et 18)
Wikipedia, «Draisienne built by Niépce» (pages 1 et 34)
<https://www.pariszigzag.fr> (pages 1 et 38)
Wikipedia, «Grande Loge unie d'Angleterre» (page 26)



«Vosgelis est une belle boîte dont le dynamisme se remarque à travers tout le département. Nous avons de la chance, vous avez de la chance, j'ai de la chance.»

*Alain Roussel,
Président de Vosgelis,
lors de la Convention
Annuelle 2018*

 Vosgelis & Cie	04
Chiffres-clés	04
Contexte géographique	05
Contexte environnemental et institutionnel	06
Histoire de l'entreprise	08
Projet d'entreprise	09
  2017 - 10 dates clés	10
  Gouvernance & relations aux parties prenantes	14
[Eurho-Gr] Instances de décision et système de management	15
Organisation	15
[Eurho-Gr] Relations aux parties prenantes et prise en compte de leurs intérêts	16
Revue de presse	17
  Promouvoir l'équilibre social des territoires	18
[Eurho-Gr] Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires	19
[Eurho-Gr] Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants	20
[Eurho-Gr] Contribution à la mixité et au développement social des territoires	21
Stratégie commerciale	22
Vosgelis, créateur de valeur sociale	23
L'innovation sociale	24
Revue de presse	25
  Contribuer à une économie durable	26
[Eurho-Gr] Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	27
L'activité patrimoniale en 2017	28
[Eurho-Gr] Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs	29
Vosgelis, créateur de valeur économique	29
Résultats financiers 2017	30
Les grands équilibres du bilan	32
Revue de presse	33
  Préserver l'environnement	34
[Eurho-Gr] Limitation des impacts environnementaux du parc et de son occupation	35
[Eurho-Gr] Limitation des impacts des modes de production et du fonctionnement de l'organisme	36
Revue de presse	37
  Valoriser les ressources humaines	38
[Eurho-Gr] Équité d'accès et conditions d'emploi	39
[Eurho-Gr] Employabilité et évolution professionnelle	41
[Eurho-Gr] Santé et bien-être des salariés	42
Revue de presse interne	43

C'était en 1317

Cette année-là, la «**Loi des Mâles**»* fait son apparition en France. En effet, à la mort de Louis X, sa fille Jeanne doit normalement lui succéder. Mais d'une part l'on a de sérieux doutes sur la légitimité de cette enfant, l'épouse de Louis X ayant été volage ; d'autre part l'on craint qu'Isabelle, sœur de Louis et Reine d'Angleterre, n'en vienne un jour à réclamer la couronne. Les Etats Généraux décident alors qu'«*à couronne de France, femme ne succède pas*»... Et c'est Philippe V, frère de Louis, qui devient roi. Cette loi continuera d'être appliquée jusqu'à la fin de la monarchie française.

En 1317, la France compte environ 15 millions d'habitants et l'Europe environ 73 millions. Ce sont des années de «vaches grasses» en termes d'expansion démographique.

* Ainsi baptisée par Maurice Druon (*les Rois Maudits*).



Marguerite de Bourgogne, épouse de Louis X soupçonnée d'infidélité, fut assassinée en 1315 sur ordre de son mari qui souhaitait se remarier.

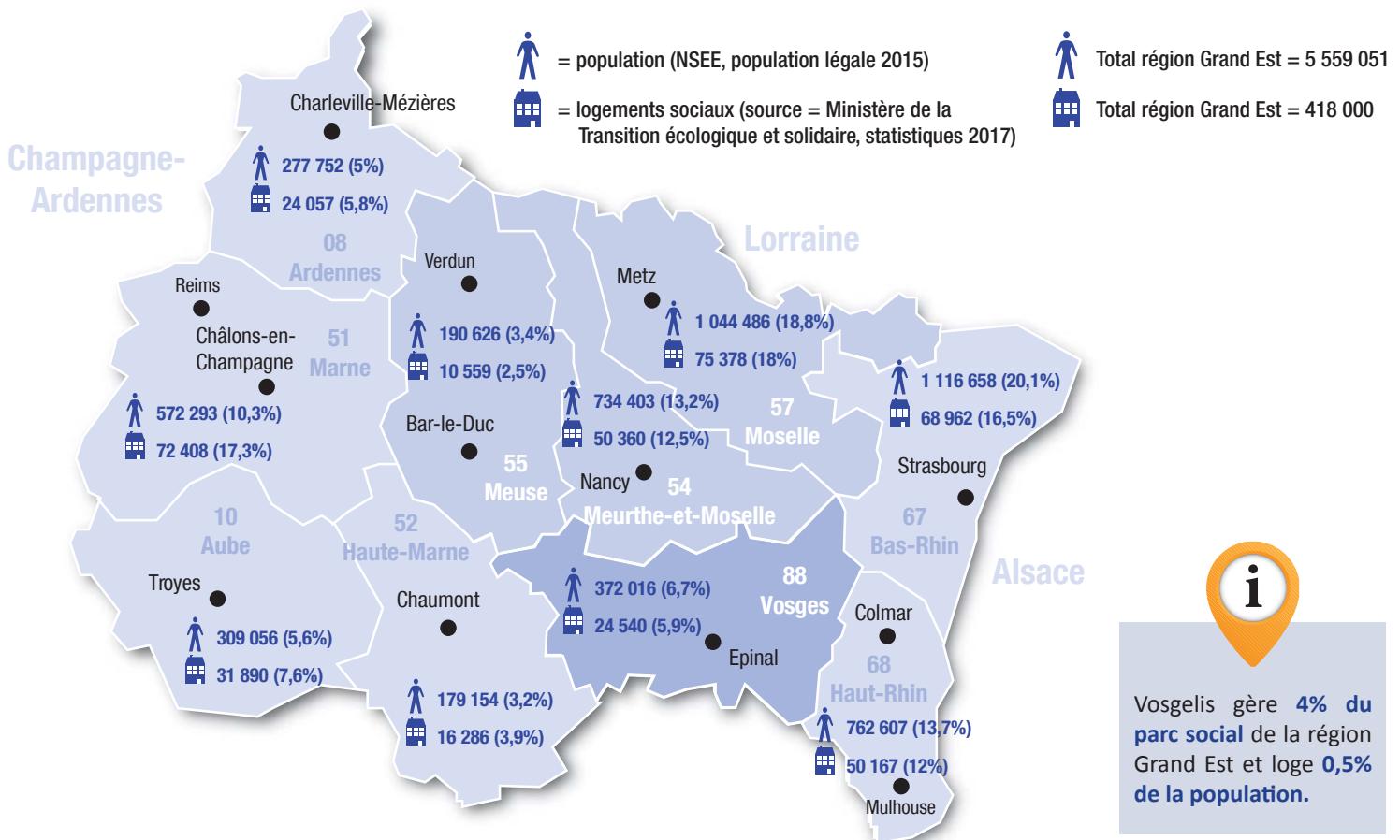
[Euhro-GR®] Synthèse des indicateurs

Chiffres-clés 2017

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
0,1	Patrimoine (nombre de logements)	17 048	16 895	16 711
	Dont part de logements sociaux (%)	95,86	95,67	95,55
0,2	Dont part de logements en habitat collectif (%)	85,26	85,24	85,21
0,4	Chiffre d'affaires (montant des loyers uniquement) (M€)	55,9	56,8	57,1
0,5	Effectif (équivalents temps plein)	218,18	220,3	219,65
	Nombre de personnes logées	29 033	28 659	27 839
0,6	Part des ménages recevant une aide au logement (%)	56	56	55
0,7	Part des titulaires de bail de plus de 65 ans (%)	30,12	29,25	28,30
0,8	Nombre d'attributions dans l'année	2 187	2 241	2 063
	Montant investi dans le patrimoine (M€)	31,0	31,5	31,0
	Nombre de logements neufs livrés	84	51	27
	Nombre de logements réhabilités	458	648	789

Contexte démographique

Le poids de Vosgeliis dans la région Grand Est



Entre 2012 et 2015 (années des derniers recensements de l'INSEE), la population des Vosges a baissé de 1,4%, passant de 377.282 à 372.016 habitants. Sur les 40 dernières années, le département a perdu plus de 25.000 habitants.

Conséquence alarmante, ce territoire présente un vieillissement de la population plus marqué qu'à l'échelle nationale (*voir ci-contre*) et qui continuera de s'accentuer : selon l'INSEE, il y aura près de 106.000 séniors dans les Vosges en 2030.

Ainsi, tandis que les besoins progressent en matière de prestations de santé et de proximité, le recul de la population entraîne un désengagement voire une désertification de ces services dans certaines zones particulièrement rurales.

A ces problématiques s'ajoute enfin celle de l'isolement : une étude récente de l'institut CSA révèle que 300 000 Français de plus de 60 ans sont en état de « mort sociale » : ils n'entretiennent plus aucune relation, tout réseau confondu (familial, amical, voisinage, associatif...).

	France	Grand Est	Vosges	Vosgeliis
Nombre d'habitants	64,4 millions	5,56 millions	372 016	27 839
Part des personnes seules	35,3%	34,4%	35,7%	55,9%*
Part des séniors (60 ans et +)	24,9%	23,9%	29%	39%*
Revenu annuel moyen	20 566 €	20 502 €	19 126 €	14 182 €*

Source : statistiques INSEE 2015

*Se rapporte aux titulaires de bail

i La population logée par Vosgeliis hérite des caractéristiques de la population régionale dans une proportion nettement plus élevée, qu'il s'agisse de l'âge, de la précarité financière ou de l'isolement. Aussi Vosgeliis propose bon nombre de solutions innovantes, notamment au titre de la marque *Habitalis*. Cette marque, qui s'appuie désormais sur le label *Habitat Senior Services®* et qui tente de répondre aux problématiques énoncées ci-contre, n'est qu'un volet du projet d'entreprise de Vosgeliis dont l'ambition est d'apporter une réponse globale à l'ensemble des besoins du département... voire des départements voisins : en effet le spectre des possibilités s'est élargi suite à la réforme territoriale de 2016. Dans ce contexte, Vosgeliis est en voie de rapprochement avec l'OPH Chaumont Habitat ainsi qu'avec l'office alsacien Val d'Argent Habitat, et commence également à s'intéresser au secteur du médico-social.

À l'horizon 2018, la Loi Elan lui offre ainsi la perspective de se structurer en «groupe» afin de pouvoir offrir un véritable «parcours de vie» aux habitants de la région Grand Est.

Contexte environnemental et institutionnel

Commencée dans un contexte d'événements fraîchement intégrés (réforme d'Action Logement, réforme territoriale, loi sur le vieillissement...), l'année 2017 s'est achevée dans un climat de profondes incertitudes. Jamais encore le modèle des bailleurs sociaux n'avait été si fortement remis en cause par le Gouvernement. Parmi les mesures et projets de loi annoncés, plusieurs sont de nature à ébranler la structure financière - quelle que soit sa santé - des organismes de logement social.

La loi des finances 2018

En septembre 2017, le projet de loi des finances introduit une réforme d'ampleur du financement des aides au logement par la création d'une réduction de loyer de solidarité applicable dans le parc social uniquement. L'Etat entend ainsi réduire la dépense publique associée à la politique du logement social tout en améliorant ses résultats, avec un objectif affiché d'économies de 1,7 milliards d'euros sur le montant des aides personnelles au logement.

De même la fiscalité liée à la TVA passe de 5.5 % à 10 % et les bailleurs sociaux voient leurs contributions à la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) augmenter significativement.



Les impacts prévisionnels chez Vosgelis

- 2,7 millions d'euros de perte de recette (loyers),
- 1,8 millions d'euros d'augmentation de notre contribution à la CGLLS,
- 224.000 euros pour la création d'une nouvelle ligne de CGLLS sur le produit des ventes Hlm,

soit une perte totale sur notre autofinancement de 4.724 millions d'euros, ce qui représente 50 % de l'autofinancement moyen des trois derniers exercices.

- L'augmentation de la TVA de 5.5% à 10% pour les travaux d'économie d'énergie représente 400.000 euros de coûts supplémentaires annuels ;
- L'augmentation de la TVA de 5.5% à 10% pour les constructions neuves (40 logements annuels) représente 250.000 euros de coûts supplémentaires annuels ;

soit une augmentation totale de notre fiscalité à la TVA de 650.000 euros.

La stratégie logement du Gouvernement

Toujours en septembre, Jacques Mézard, Ministre de la cohésion des territoires et Julien Denormandie, Secrétaire d'État auprès du Ministre de la cohésion des territoires, présentent la stratégie logement du Gouvernement, qui donnera lieu début 2018 au projet de loi «Élan» (Loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

Les 3 piliers de la stratégie logement

Pilier n°1 : construire plus, mieux et moins cher afin de provoquer un «choc d'offre».

Des mesures fiscales sont envisagées pour encourager la vente de terrains en zones tendues ou encore la transformation de locaux professionnels en logements sociaux. Le projet prévoit également un allègement des normes techniques de la construction, hormis celles qui touchent à la sécurité.

Pilier n°2 : répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles.

«Bail mobilité», prolongement du prêt à taux zéro, caution «Visale» pour les étudiants... sont les mesures nouvelles ou révisées qui doivent permettre d'atteindre cet objectif. L'hébergement d'urgence fait l'objet de décisions particulières et de nouveaux quotas sont définis en matière de production de logements sociaux.

Pilier n°3 : améliorer le cadre de vie.

Des moyens importants sont évoqués, en faveur notamment du programme national de renouvellement urbain qui verrait son investissement doubler. Amélioration de l'habitat, renforcement des services publics, couverture mobile de qualité, feront partie des efforts déployés pour assurer une plus grande mixité sociale.

Le projet de loi «Élan»

En décembre 2017, un avant-projet de «loi logement 2018» est dévoilé sur le site du Sénat. Il reprend les grandes lignes de la stratégie logement du Gouvernement ci-dessus évoquée et propose 50 points parmi lesquels, en position n°11, «Réformer le secteur HLM». «Objectif : réorganiser le tissu d'ici 3 ans, mobiliser la valeur patrimoniale des bailleurs sociaux, simplifier le cadre juridique les régissant et décorrélérer les niveaux de loyers HLM aux aides perçues pour construire le logement.» (Le Moniteur, 21/12/2017).

Le projet qui sera présenté au Parlement en 2018 confirme une réforme profonde de structure du logement social visant à favoriser les mutualisations et réorganisations des organismes afin qu'ils disposent de la taille critique permettant de «construire plus, mieux et moins cher».

Contexte environnemental et institutionnel

Quelle vision de l'année 2018 ?

Les 4 piliers du modèle économique des bailleurs sociaux

- Les aides directes, à la pierre et à la personne (APL).
- Les aides indirectes (exonération et dégrèvement de taxes).
- Un modèle de financement (prêts de la Caisse des Dépôts aux taux bas et maturités longues).
- Une fiscalité propre (TVA à 5.5 %, pas d'impôt sur la société....).

C'est en réunissant ces conditions que les bailleurs sociaux peuvent assumer quotidiennement leur mission première qui est d'offrir un logement de qualité et à moindre coût aux familles à revenus modestes qui ne pourraient se loger dans le parc privé. A partir du moment où l'une des composantes est modifiée, c'est l'ensemble du système qui se retrouve défaillant.

Face à la menace qui pèse sur leur modèle économique, les bailleurs sociaux n'ont d'autre choix que d'accompagner le changement dans un monde où tout bouge très vite.

Sous l'impulsion de l'État, le secteur du logement social devra accélérer sa concentration. Beaucoup de bailleurs sociaux qui n'ont pas atteint une taille critique ou sont dans une situation financière fragile, seront amenés à être absorbés ou à faire partie de groupes plus importants.

La scission actuelle entre les différents types d'organismes (Entreprises sociales pour l'habitat, Offices publics de l'Habitat, coopératives Hlm) rend fragile l'unité du mouvement. Un nouveau leadership se dessine, faisant naître de nouveaux modes de coopérations permettant de regrouper les moyens. À titre d'exemple, des foncières de logements Hlm sont déjà en train de voir le jour.

Peu à peu, les capitaux privés pourraient se substituer à la puissance publique dont les ressources s'appauvissent. Ainsi, il est possible que le secteur du logement social glisse doucement vers la financiarisation de son modèle économique à l'instar de pays comme l'Allemagne, le Royaume Uni ou les Pays-Bas.

Un nouveau modèle de structure Hlm pourrait apparaître, donnant de l'agilité aux organismes en leur permettant d'élargir leurs champs d'intervention et d'être moins dépendants des Finances Publiques et des contraintes réglementaires.

On assistera dès lors à l'apparition de «groupes» aux activités multiples, sociales ou privées.

Les orientations stratégiques de Vosgelis

#1 Continuer à répondre aux attentes et besoins des clients.

#1 Développer des compétences d'analyses prédictives (marketing comportemental) pour devancer leurs besoins et promouvoir l'offre.

#2 Adapter notre projet d'entreprise aux évolutions de notre environnement.

#3 Préserver notre indépendance financière et notre autonomie de décision.

#3 Poursuivre la transformation de notre entreprise en structure de type «groupe», en changeant notre structure juridique et en opérant des rapprochements avec d'autres organismes Hlm.

#4 Poursuivre l'élargissement de notre périmètre d'intervention, grâce à nos filiales et marques.

#5 Poursuivre la diversification de nos produits et services.

#5 Lier de nouveaux partenariats stratégiques.

#6 Être proactif en matière d'innovation numérique et digitale.

#6 Nous ouvrir au monde des start-up, des objets connectés et de l'intelligence artificielle.

#7 Poursuivre la transformation de nos modes de fonctionnement et de notre organisation.

#7 Rendre encore plus agiles et rapides nos prises de décision, nous ouvrir au nomadisme par exemple.

#8 Préserver le capital humain, force de notre entreprise.

Histoire de l'entreprise



Lancement de la démarche RSE

Vosgialis obtient la labellisation Habitat Senior Services®

Vosgialis obtient la certification environnementale ISO 14001

Lorraine Vosges Habitat devient *Neobilis* et démarre son activité

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



Signature du protocole *Habitalis*

Nouvelle identité visuelle et nouveau site internet



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



Remise des clés du 1000° logement

Premiers logements et premiers locataires à Mirecourt

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

2017

neobilis Accession sociale à la propriété
Vosgialis Location & gestion
habitatis Services pour les seniors

3 MARQUES POUR UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENTIEL EN RÉGION

Retrouvez-nous également sur : [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [YouTube](#)

www.vosgells.fr

2016

Déploiement de la stratégie de marques

2015

Vosgialis 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 "Vosgialis"

2007



L'OPHLM devient un OPAC

1977

Remise des clés du 10.000° logement

1974

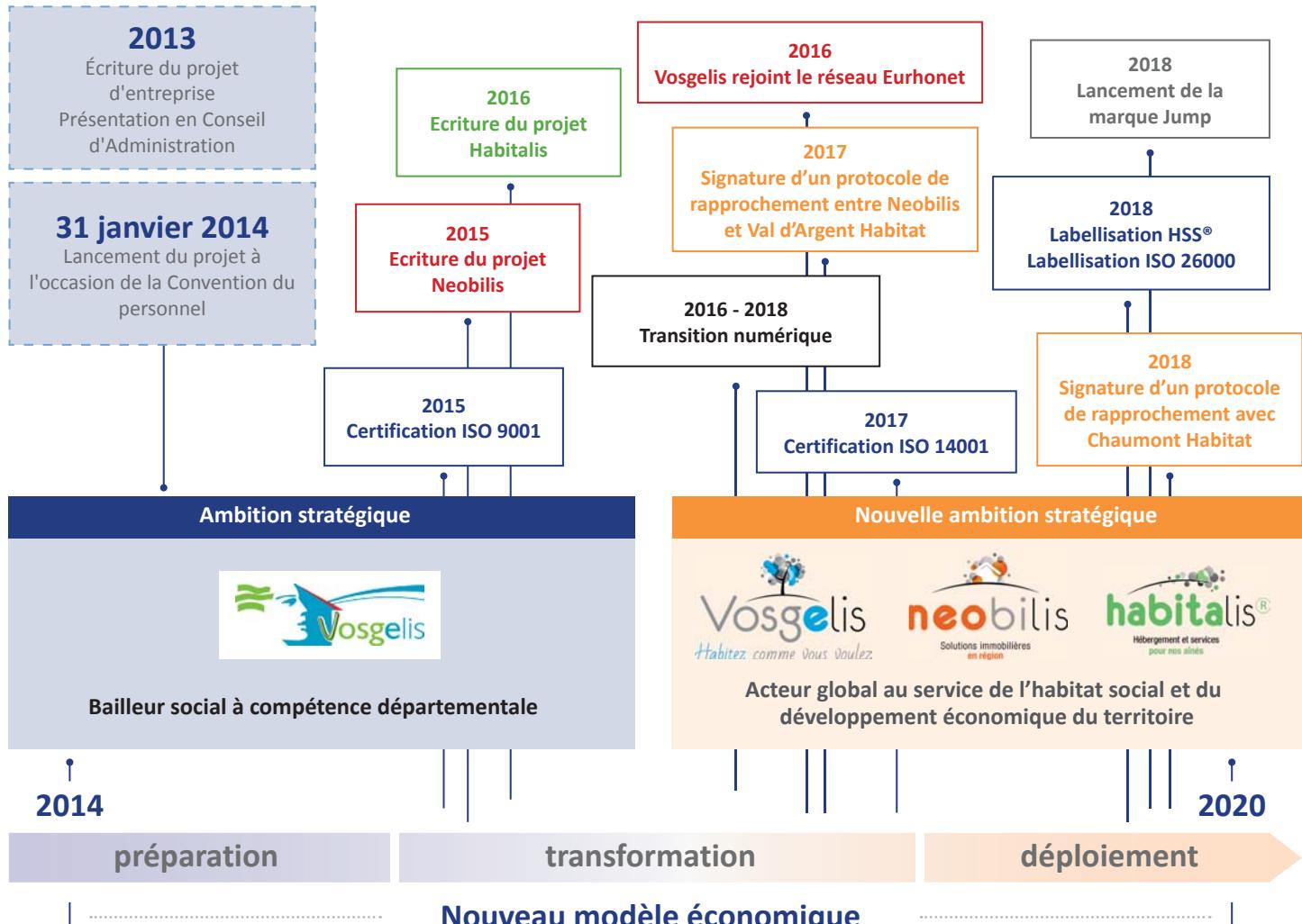


1956

1950

1919

Projet d'entreprise



Missions

- Loger les personnes à revenus modestes

Vocation

- Favoriser l'accès à un logement de qualité à moindre coût et au meilleur service
- Contribuer au développement économique et social de la région
- Constituer un patrimoine pérenne
- Agir pour la rénovation urbaine et la mixité sociale

Métier

- Bailleur social :
 - Construction
 - Gestion locative et patrimoniale du parc social
 - Gestion locative et patrimoniale de logements adaptés aux séniors
- Vente de patrimoine Hlm
- Prestataire pour le compte de tiers (gestion, AMO...)

Missions

- Loger les personnes à revenus modestes
- Favoriser l'accession sociale à la propriété
- Accompagner le bien vieillir à domicile

Vocation

- Favoriser l'accès à un logement de qualité à moindre coût et au meilleur service
- Contribuer au développement économique et social de la région
- Constituer un patrimoine pérenne
- Agir pour la rénovation urbaine et la mixité sociale
- Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel adapté à chaque étape de la vie

Métier

- Bailleur social :
 - Construction
 - Gestion locative et patrimoniale du parc social
 - Gestion locative et patrimoniale de logements adaptés aux séniors
- Vente de patrimoine Hlm
- Prestataire pour le compte de tiers (gestion, AMO...)
- Aménageur – lotisseur
- Promoteur immobilier
- Prestataire immobilier pour le compte de collectivités
- Constructeur et gestionnaire d'un habitat adapté aux séniors
- Prestataire de services d'aide et soins à domicile

C'était en 1417

Le 11 novembre 1417, Martin V devient le 206^e pape de l'Eglise Catholique. Cette élection met fin à la période du « Grand Schisme » qui, durant la Guerre de Cent Ans, a divisé le Catholicisme incapable de fédérer des états en pleine mutation économique. Toutefois, le retour à une église unie marque aussi le début des répressions contre les courants de pensée libres (qui donneront naissance à la réforme protestante). En décembre 1417, les premiers bûchers d'hérétiques sont allumés en Angleterre...

En 1417, la France compte 12 millions d'habitants contre 15 au siècle précédent, et l'Europe 45 millions d'habitants contre 73, les famines et les guerres ayant décimé la population.



Oddone Colonna devient le pape Martin V. Avant son élection, trois prétendus papes se disputaient le titre, chacun d'eux appelant les deux autres des «antipapes». (Source : Wikipedia)

Janvier

24

Quatrième Convention du Personnel de Vosgialis à Vittel sur le thème «L'envie de réussir», et signature d'un protocole de rapprochement avec Val d'Argent Habitat.



C'était en 2017

En 2017, de nombreux attentats meurtriers se succèdent en Turquie, en Irak, en Syrie, en Afghanistan, au Mali, mais également en Espagne, en Angleterre...

En 2017, Emmanuel Macron est élu Président de la République Française.

En 2017, Johnny Halliday est mort, mais également Jeanne Moreau, Roger Moore, Chuck Berry, Jerry Lewis, John Hurt, Max Gallo, Liliane Bettancourt, Jean Rochefort, Danielle Darrieux, Claude Rich, Mireille Darc, Jean d'Ormesson et Simone Veil.

En 2017, la Syrie lance une attaque aérienne au moyen de gaz chimiques. Les Etats-Unis bombardent leur base en représailles.

En 2017, Thomas Pesquet regagne la Terre après 196 jours à bord d'une station spatiale.

En 2017, les accusations contre Harvey Weinstein déclenchent des campagnes à l'échelle mondiale contre le harcèlement sexuel.

En 2017, Iris Mittenaere est élue Miss Univers.

En 2017, l'incendie de la Tour Grenfell à Londres fait au moins 30 morts.

En 2017, Cristiano Ronaldo décroche son 5^e ballon d'or.

En 2017, l'affaire du Petit Grégory refait surface, entraînant le suicide du Juge Lambert.

En 2017, le président des Etats-Unis Donald Trump dénonce les accords de Paris sur le climat.

En 2017, la première « baisse des APL » donne le signal de départ à une profonde réforme du secteur du logement social en France.

Mars

01

Lancement de «Sérénélis», le contrat multiservices de Vosgialis, en présence de l'équipe du prestataire Must recrutée en grande partie dans les Vosges.



Mars

14

Signature d'une convention de partenariat avec Carsat Nord-Est au titre de la marque Habitalis, pour la prévention de la perte d'autonomie des seniors.



Avril

19

30 filles des quartiers de Vosgialis au rendez-vous pour la première édition des «Copines au Foot» à Épinal, proposant une initiation au football féminin et la participation à des ateliers citoyens.

Juillet

07

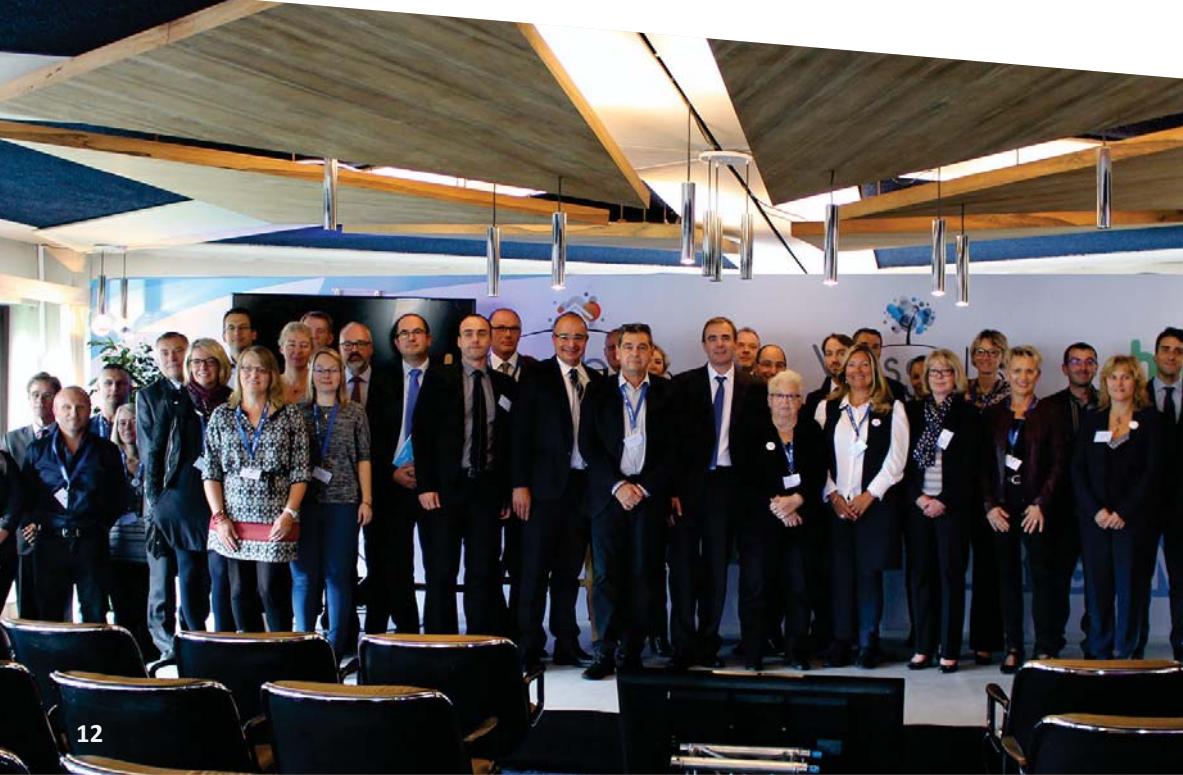
Lancement officiel de la démarche RSE de Vosgialis et présentation de son plan d'action en 10 engagements.



Juillet

20

Vosgialis obtient la certification ISO 9001 et ISO 14001 version 2015



Septembre

15

Convention des partenaires financiers chez Vosgialis, avec la participation d'une trentaine de représentants d'établissements financiers de la région Grand Est.

10 dates-clés



RÉFÉRENTIEL des comportements managériaux



Octobre

04

Présentation aux 42 cadres de Vosgeli's du «Référentiel des Comportements managériaux», aboutissement d'un travail mené depuis 2016 au titre de la démarche Style Jobs.

Octobre

09

Conférence de presse chez Vosgeli's réunissant l'ensemble des bailleurs sociaux et élus vosgiens en réaction aux annonces gouvernementales.



Octobre

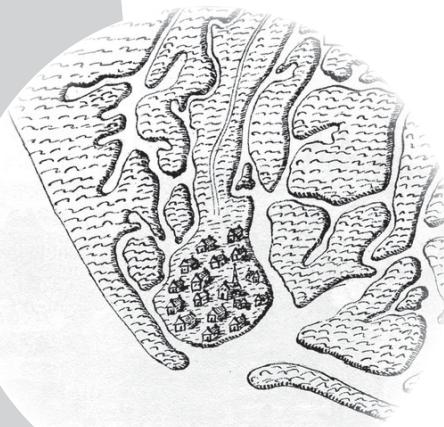
26

Assemblée Générale du réseau Eurhonet à Milan, au cours de laquelle Vosgeli's se voit décerner un trophée RSE pour son projet de logement pédagogique en partenariat avec Face Vosges.

C'était en 1517

Le 8 octobre 1517, François 1^{er} signe la charte de fondation du port de la Ville du Havre. Malgré un terrain marécageux et de nombreuses tempêtes côtières, le port deviendra au fil des ans de plus en plus important, notamment grâce à sa position stratégique. La cité est en effet un point de rassemblement de la flotte française pendant les guerres mais également un lieu de passage pour ceux qui partent (ou reviennent) du Nouveau Monde.

En 1517, la France compte 18 millions d'habitants et demeure, de loin, l'entité la plus peuplée d'Europe avec 36% de la population totale.



Croquis de la crique du «Havre de Grâce» en 1500, juste avant la fondation de la ville (source : collection Lefèvre-Toussaint)

«Gouvernance et relations aux parties prenantes»



C'était en 2017

En janvier 2017, Vosgelis réunit l'ensemble de ses collaborateurs et bon nombre de ses parties prenantes à sa - désormais - traditionnelle convention annuelle. Or ce jour-là, les ambitions annoncées semblent déjà éclairées par les événements qui surviendront en fin d'année en termes de projets de lois et de réformes. En résumé : opérer des rapprochements avec d'autres organismes, rester l'acteur de référence du logement social sur le département des Vosges tout continuant de se développer dans la région Grand Est, poursuivre la diversification des activités en créant de nouvelles marques et de nouveaux services permettant d'offrir un véritable « parcours de vie » aux clients...

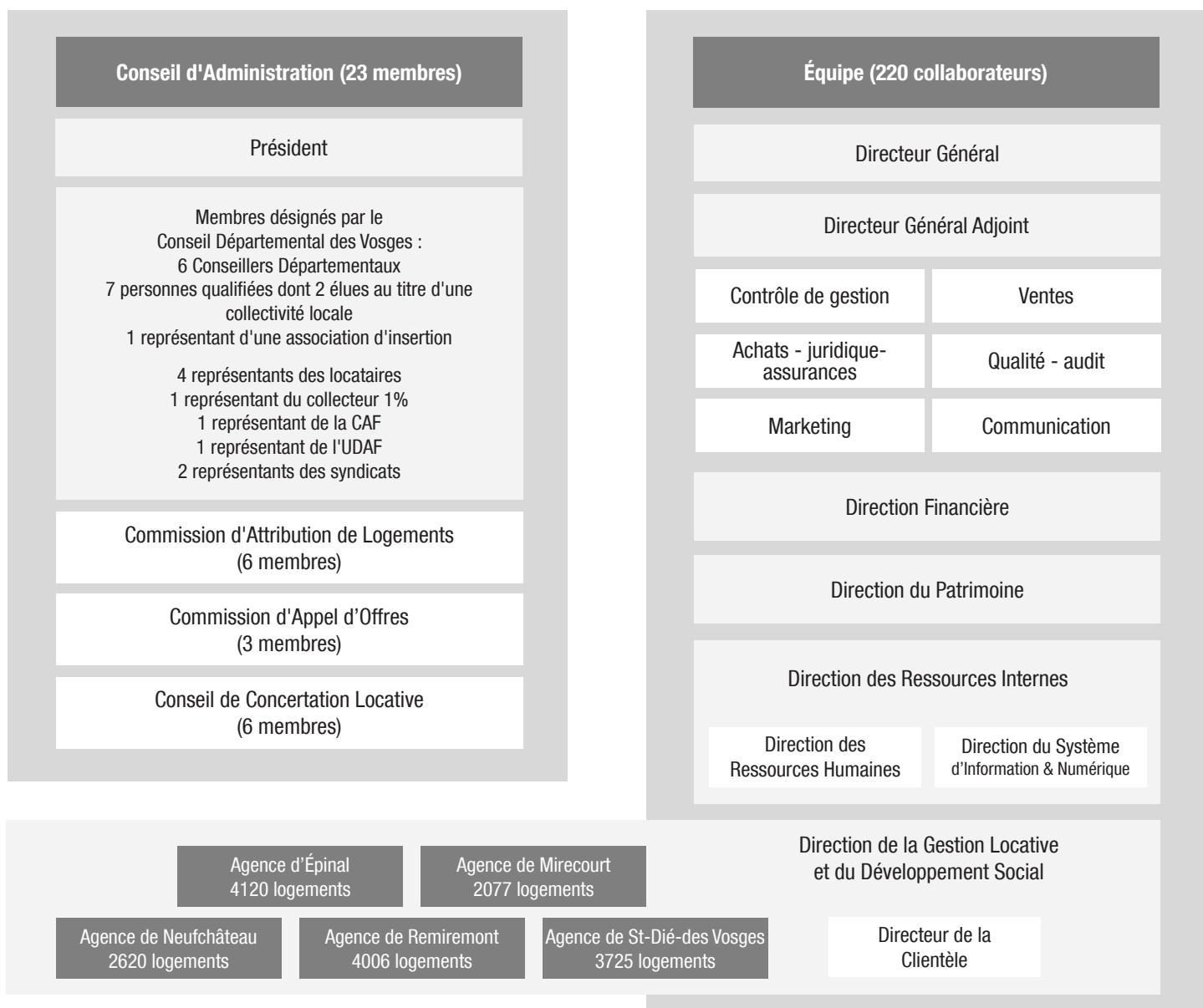
L'année se poursuit avec, en juin, l'obtention de la certification ISO 9001 - version 2015 et ISO 14001, tandis que Vosgelis lance officiellement sa démarche RSE et que la course au label Habitat Senior Services® a commencé.

Aussi, lorsque en septembre, le «glas» sonne pour l'ensemble des bailleurs du territoire français, c'est une entreprise bien préparée et presque sereine qui accueille la nouvelle. Menace ou opportunité ? La nouvelle Loi des Finances 2018 entraînera forcément des difficultés et des sacrifices ; mais le projet de loi Elan ne vient-il pas confirmer tout ce que Vosgelis entreprend au titre de son projet d'entreprise depuis maintenant 4 ans ?

[Euhro-GR®] GOV.1 Instances de décision et système de management

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)			
Gov 1.1	Certification obtenue	Périmètre	Première obtention	Dernier renouvellement
Evaluation / certification des systèmes de management	ISO 9001	Construction Neuve, Amélioration-maintenance -démolition-sécurisation du patrimoine, vente et mise en location de logements sociaux, Quittancement, Recouvrement-contentieux et services associés : achats, formation, communication, gestion de la trésorerie, mise à disposition outil SI, Moyens généraux	2015	2017
	ISO14001	Idem	2017	2017
	Habitat Senior Services®	Tous processus concernés par l'accueil des séniors	2018	2018
Gov 1.2	Parité dans les instances dirigeantes	2015	2016	2017
	Part des femmes au Comité de Direction (%)	36,36	50,00	56,25
	Part des femmes au Conseil d'Administration (%)	47,83	47,83	47,83

Organisation au 31/12/2017



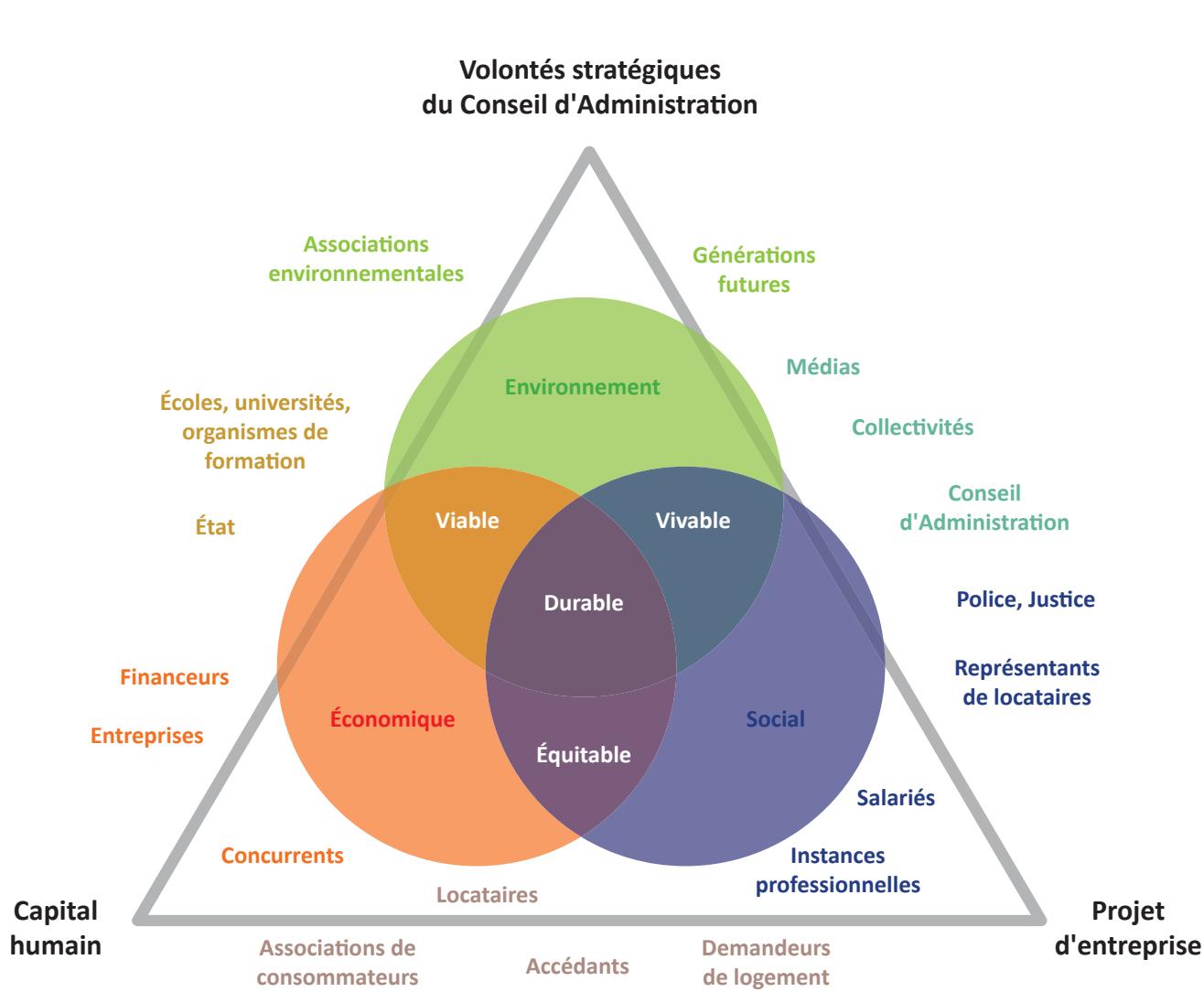
Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2011	2014	2017
Gov 2.1	Relations aux parties prenantes et prise en compte de leurs intérêts			
	Taux de satisfaction globale des locataires / enquêtes triennales (%)	89,90	90,50	92,50

L'implication des parties prenantes (collaborateurs, locataires, collectivités, fournisseurs, banques, etc.) joue un rôle essentiel dans l'équilibre du modèle économique des bailleurs sociaux, quels que soient les changements qui risquent d'impacter ce modèle.

En termes d'investissements, les principales ressources du bailleur sont les fonds propres générés par son activité, les aides publiques (subventions, abattement ou exonération de TFPB) et les emprunts. Ceux-ci, 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 Vosgelis ; cette garantie permet de réduire les frais financiers inhérents aux prêts et de diminuer leur impact sur l'activité de Vosgelis, notamment sur les loyers.

Ainsi la faisabilité des opérations de construction et de réhabilitation peut être remise en cause par différents facteurs (baisse du montant des aides publiques, augmentation des taux d'intérêt des emprunts, coût supplémentaire de travaux...) et menacer potentiellement l'ensemble du cercle vertueux : chiffre d'affaires des entreprises, emplois créés, pouvoir d'achat des ménages etc.

Vosgelis 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 Vosgelis pourra continuer à créer de la valeur durable et partagée.



C'était en 1617

L'année 1617 marque le début du règne effectif de Louis XIII. Le 24 avril en effet, il s'affranchit de la tutelle de sa mère, Marie de Medicis, en faisant assassiner son favori Concino Concini. Ce dernier ainsi que son épouse bénéficiaient d'immenses faveurs et de titres parfaitement injustifiés, et exerçaient une influence totale sur Marie depuis les premières années de la régence. Marie est exilée à Blois et Leonora Caligaï, l'épouse de Concini, est accusée de sorcellerie et exécutée peu après.

En 1617, la France compte 21 millions d'habitants et l'Europe environ 85 millions. Les trois plus grandes villes sont Londres, Paris et Naples.



Portrait de Marie de Médicis par Pourbus
(source : Wikipedia)

«Promouvoir l'équilibre social des territoires»

 A photograph of a woman with short hair and glasses, wearing a dark sweater, looking out of a window. The window looks onto a street with a church tower and a fence. In the bottom left corner of the image, there is a red YouTube logo with the word "YouTube" in white.

«Je suis atteinte d'une polyarthrite rhumatoïde. J'ai donc demandé à Vosgelis un appartement adapté, et on m'a proposé celui-là. Il est beau, bien situé, il est super ! Je suis vraiment contente.»

Françoise T., locataire de Vosgelis à Corcieux

C'était en 2017

En 2017, Vosgelis poursuit résolument sa politique d'innovation sociale dans un contexte qui a peu évolué. La proportion de séniors (titulaires de bail âgés de 65 ans et plus) est en très légère baisse tandis que la paupérisation s'accentue : la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond de ressources a pris 7 points depuis 2016 et 13 points depuis 2015. Autre phénomène qui se confirme : les locataires sont en majorité des personnes seules (56%), dont 54% de femmes.

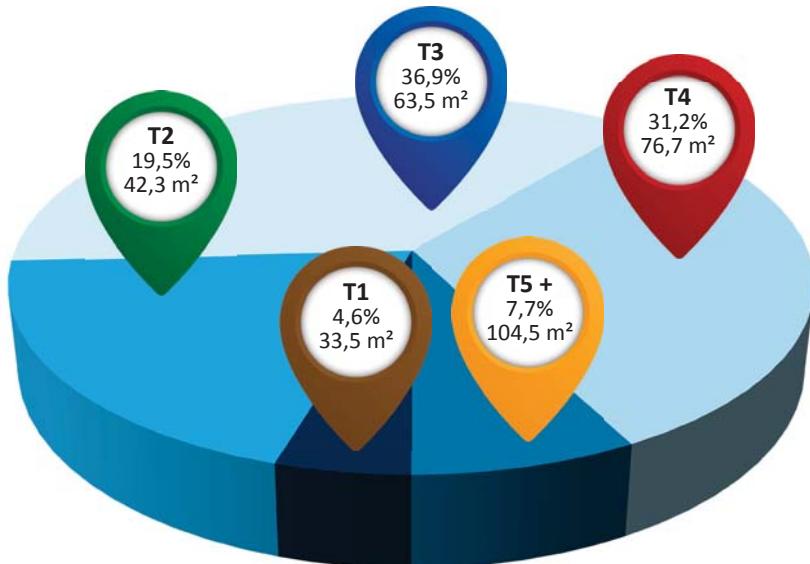
Toujours dans l'objectif de palier les manques constatés chez les séniors (voire chez tous les autres), la marque Habitalis s'étoffe

avec de nouveaux services. Vosgelis s'engage ainsi dans la lutte contre la fracture numérique en créant la mission d'écrivain public numérique, assurée en 2017 sur deux agences-tests par une jeune femme en contrat civique.

En 2017, Vosgelis maintient également sa stratégie commerciale, bien que les objectifs de remplissage du parc soient quasiment atteints et difficiles à dépasser. L'attention de Vosgelis se tourne donc vers la qualification de l'offre avec une production de logements essentiellement de type pavillonnaire, en grande partie prévus pour être labellisés Habitat Senior Services®.

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Soc 1.1	Croissance de l'offre de logements locatifs (%)	0,50	0,30	0,31
	Dont part de logements individuels (%)	0	16	29
Soc 1.1	Nombre de logements neufs livrés	84	51	27
Soc 1.2	Dont nombre de logements «sociaux»	60	28	15
Soc 1.2	Dont nombre de logements «très sociaux»	24	23	12
Soc 1.4	Part de logements conformes à la réglementation PMR (%)	2,39	2,63	2,76
Soc 1.4	Part de logements labellisés Habitat Senior Services®	0	0	0,78
Soc 1.5	Offre spécifique (nombre de logements ou de places)	417	395	395
	Dont : Etudiants	52	52	52
	Personnes âgées autonomes	149	138	138
	Personnes âgées dépendantes	44	44	44
	Personnes handicapées	52	52	52
	Travailleurs (FJT, FTM)	120	109	109

Typologie des logements



La population des Vosges affiche une baisse constante que le dernier recensement confirme : - 1,4% depuis 2012 (source : INSEE). Dès lors la position de Vosgeliis n'est pas d'augmenter son volume de logements mais plutôt d'adapter son patrimoine à l'évolution des besoins et en particulier de répondre aux enjeux du vieillissement.

Obtenu dès les premiers jours de janvier 2018, le label Habitat Seniors Services® a fortement mobilisé les équipes tout au long de l'année 2017. Vosgeliis vise la labellisation pour un volume d'environ 160 logements par an.

Parmi les 138 logements labellisés sur 2017, la résidence «les Mûriers» à Golbey fait figure d'exemple. Cet immeuble de 20 logements entièrement rénové, dont Vosgeliis n'a conservé que la carcasse de béton, a été équipé de balcons et d'un ascenseur, ce qui a permis à plusieurs locataires âgés de pouvoir continuer d'habiter dans un quartier auquel ils étaient attachés en déménageant dans un logement adapté (voir également la revue de presse en page 25).



Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Soc 2.1	Niveau moyen des loyers (€ / m² surface habitable)	4,93	4,94	4,97
	Niveau moyen des loyers des logements livrés dans l'année	5,12	5,11	5,06
Soc 2.2	Taux d'effort moyen des locataires entrants (%) (Part Ménages aux ressources < 60 % des plafonds)	73	70	71
Soc 2.3	Evolution du montant des loyers (%)	0,47	0,02	0,00
Soc 2.4	Evolution du montant des charges locatives (€ / m² surface habitable)	+0,22	+0,01	+0,31
	Idem, hors énergie (€ / m ² surface habitable)	-0,03	+0,05	+0,01
Soc 2.6	Nombre de plans d'apurement	606	698	649
	Nombre d'expulsions	12	11	22
Soc 2.7	Taux de mutations internes (%)	17	17	16
Soc 2.8	Vente de logements (nombre de logements vendus)	29	29	30
	Dont logements vendus à des locataires de Vosgelis	12	12	13

La hausse du niveau moyen des loyers sur les 3 dernières années (**Soc 2.1**) s'explique par les mises en service de nouveaux logements ainsi que la révision des loyers à la relocation ou suite à des travaux d'amélioration thermique. Au final, l'IRL (Indice de référence des loyers) retenu pour 2017 chez Vosgelis est de 0.

Les charges locatives (**Soc 2.4 et ligne suivante**) sont en diminution constante depuis 2014, notamment grâce à l'individualisation des compteurs d'eau et aux travaux d'amélioration thermique. Le calcul 2017 prend toutefois en compte l'entrée en vigueur du contrat Sérenelis (*lire en page 22*) dont la redevance s'ajoute aux charges récupérables, ce qui justifie l'écart. Il faut également souligner le travail des chargées d'innovation sociale de Vosgelis qui font réaliser en moyenne 150€ d'économies d'énergie par an aux familles accompagnées (*lire en page 24*).

La baisse du nombre de plans d'apurement (**Soc 2.6**) est une réussite qui s'explique en partie par le travail en amont de la CESF (Conseillère en économie sociale et familiale) auprès des locataires en difficulté. Un défi de taille au regard des difficultés de cette population, dont les ressources ne cessent de diminuer (*voir page ci-contre*). «*Je remarque que d'année en année, les locataires sont de plus en plus en difficulté. Ils cumulent souvent des problèmes financiers (minima sociaux, pas d'éducation à la gestion du budget, choix de consommation), des problèmes familiaux (séparation, drame..) et des problèmes de santé.*» (Nathalie Bastien, CESF chez Vosgelis).

La baisse du taux de mutations (**Soc 2.7**) est le corollaire de la baisse du nombre des attributions (8% depuis 2016). Les clients sont de plus en plus fidèles, résultat d'un positionnement fort de Vosgelis comme bailleur attractif (*lire en page 22*).



Le marché immobilier pour la vente de logements Hlm (**Soc 2.8**) a été plus favorable en 2017 qu'en 2016, avec des taux d'emprunt historiquement bas qui ont favorisé l'accès à la propriété.

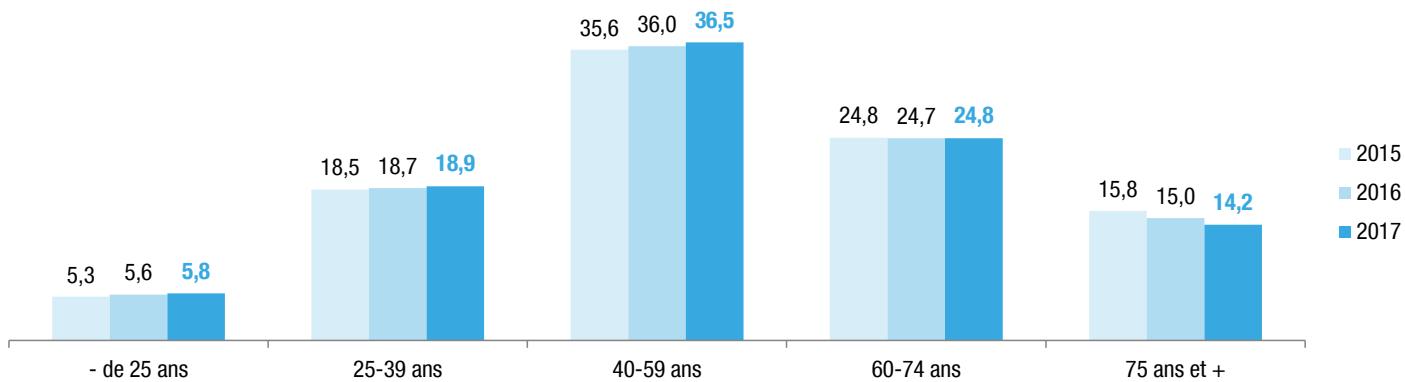
En 2017, le prix moyen d'un logement vendu par Vosgelis était de **61.510 €**, contre **55.177 €** en 2016. Parmi les 13 acheteurs déjà locataires, 10 avaient plus de 10 ans d'ancienneté dans le parc de Vosgelis.

En 2018, il est prévu de maintenir un volume de vente attractif et qui répond aux besoins en termes de capacité d'investissement de l'entreprise .

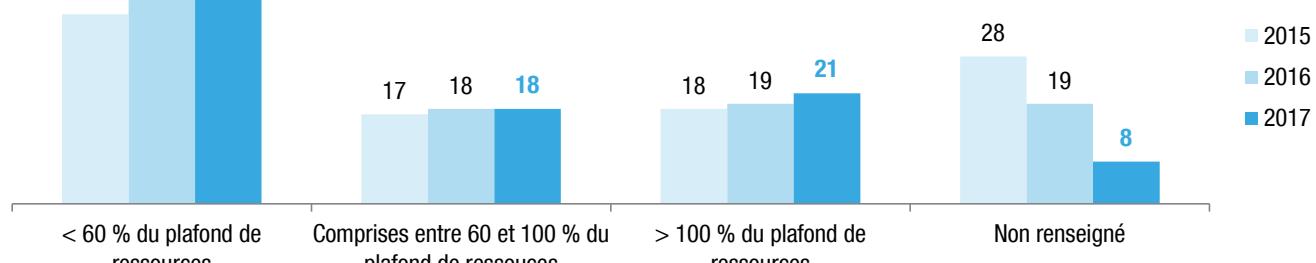


Pavillon 5 pièces à Mirecourt vendu en 2017 au prix de 83 916 €

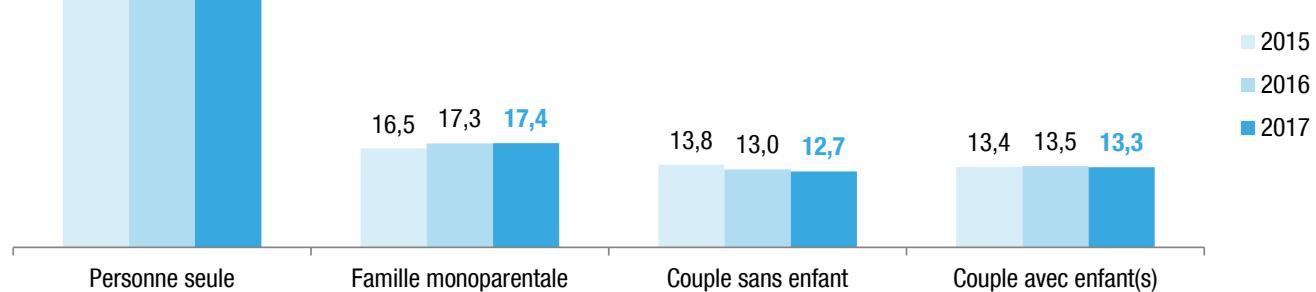
SOC 3.1 Âge des titulaires de bail (%)



SOC 3.1 Plafonds de ressources (%)



SOC 3.1 Composition des ménages (%)



Portrait-type du locataire de Vosges



Âge moyen	53 ans
Sexe	Femme
Situation familiale	Seule, sans enfant à charge
Situation professionnelle	Sans emploi ou titulaire d'un emploi précaire (CDD, intérim...)
Revenu mensuel fiscal	1 100 €

Stratégie commerciale : de la demande à la fidélisation

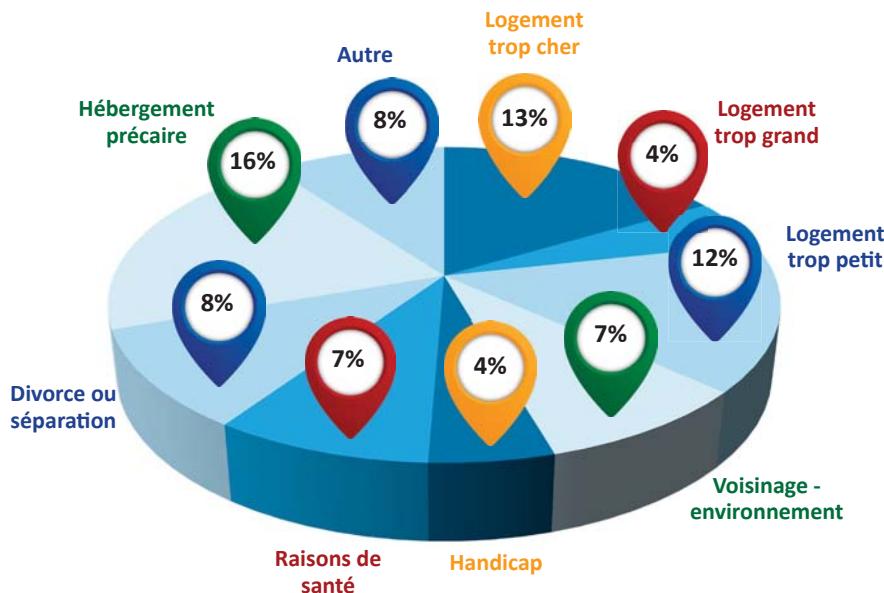
Société

Portrait-type du demandeur vosgien

	Âge moyen	44 ans
	Revenu mensuel moyen brut	1 230 €
	Type de logement recherché	3 pièces
	Secteur recherché	Épinal

Vosgelis s'impose aujourd’hui définitivement comme un bailleur social attractif, le rapport qualité-prix étant le 1^{er} critère de choix mis en avant lors des enquêtes de satisfaction. Les services développés au titre de l’innovation sociale (*lire en page 24*) sont montés en notoriété, grâce à des résultats probants et à des campagnes de communication soutenues, et ajoutent une plus-value à l’offre.

Motif de la demande



En 2017, Vosgelis a mis en place le contrat «Sérénélis», une prestation multiservices pour la prise en charge des réparations dites locatives. Pour un coût de 6,42 € par mois, les clients bénéficient désormais d'un dépannage 24h / 24 et 7 jours / 7. Ce service n'a pu être mis en place sans quelques dysfonctionnements les premiers mois, qui expliquent une légère baisse de la satisfaction liée à la prise en charge des réclamations (voir ci-dessous).

En 2018, une réflexion est en cours pour la mise en place d'un CRC (Centre de relation client), outil aux retombées très attendues en matière de satisfaction client.

Au titre de ses objectifs pour l'année 2018, Vosgelis devra également réécrire sa stratégie commerciale 2014 - 2020 afin de l'adapter aux enjeux de la Loi Élan.

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 2017 affiche une belle progression dans presque tous les domaines et fait apparaître un niveau de satisfaction très élevé, confirmé par l'enquête triennale 2017.

Locataires entrants (% satisfaction)	2015	2016	2017	Locataires sortants (% satisfaction)	2015	2016	2017
Relations avec Vosgelis	94%	95%	98%	Relations avec Vosgelis	91%	91%	91%
Qualité de l'accueil	98%	98%	99%	Loyer conforme au logement	57%	65%	81%
Propreté du logement à l'arrivée	81%	80%	87%	Prise en charge des réclamations	68%	74%	71%
État général du logement	82%	81%	86%	Relations avec le voisinage	75%	70%	72%
Rapport qualité-prix	93%	94%	94%	Prêts à redevenir locataire	62%	64%	68%
Prêts à recommander Vosgelis	96%	95%	95%	Prêts à recommander Vosgelis	85%	84%	86%

Vosgelis, créateur de valeur sociale

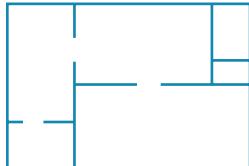
En proposant des logements locatifs à un prix inférieur à celui du marché privé, Vosgelis offre aux ménages la possibilité de se loger confortablement pour un taux d'effort (soit la part du budget consacrée au logement) maîtrisé.

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

Cette étude s'appuie sur le différentiel théorique entre les loyers des secteurs public et privé, et qui peut atteindre des montants significatifs (cf. témoignage ci-dessous).

Ce différentiel s'applique d'ailleurs aussi bien pour la vente de logements Hlm : il est en effet estimé à **22 m²** supplémentaires ou **24 000 €** de gain de coût pour un bien de surface identique au prix de vente moyen/m² pratiqué par le secteur privé.

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 Vosgelis.



+ 23 m²



une grande pièce supplémentaire



+ 148 € / mois



un crédit pour l'achat d'une voiture

Rapporté à l'ensemble des ménages logés par Vosgelis 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.



«Mon ancien appartement faisait 52 m² ; ici il y a 51 m² et j'ai l'impression que c'est plus grand ! Quand j'ouvre les volets le matin, je vois les montagnes vosgiennes. Bref, je me sens bien. Et j'ai fait mes calculs : faible loyer, économie de charges... Aujourd'hui j'économise 250 € chaque mois. Avant, quand quelque chose était au-delà de mon budget, je m'abstenaiss. Aujourd'hui, si j'ai envie d'aller au restaurant avec ma compagne, je peux me l'autoriser.»

Alain F., ancien locataire du parc privé aujourd'hui client de Vosgelis à Saint-Nabor



L'innovation sociale

Redonner confiance aux locataires en difficulté et les rendre à nouveau acteurs de leur vie; prolonger le maintien à domicile des séniors grâce à l'intelligence artificielle ; lutter contre la fracture numérique en réinventant le métier d'écrivain public... tels sont les services que Vosgelis développe, d'année en année, dans le cadre de sa marque Habitalis ou juste parce qu'il s'agit tout simplement de combler un «vide sociétal» constaté.

L'année 2017 voit ainsi un nouveau partenaire rejoindre Vosgelis, la FMS, Face Vosges et Harmonie Mutuelle au titre de la marque Habitalis : il s'agit de Carsat Nord-Est, avec pour objectif la lutte contre la perte d'autonomie des séniors. Cette nouvelle coopération doit notamment permettre à une vingtaine de locataires séniors (dont 7 en 2017) de bénéfi-

cier du dispositif «36 mois de plus à domicile» et d'expérimenter gratuitement une box santé mise au point par le groupe Pharmagest. L'appareil a pour vocation de détecter, par capteurs de mouvements, des signaux faibles chez l'habitant pouvant signifier une chute ou un malaise, et d'avertir un proche.

«Oui, c'est rassurant. Je suis très bien ici mais je vis seule. À présent, si je venais à tomber, je sais que mes enfants seraient avertis grâce aux capteurs. Ma fille est contente de ce système.» (Suzanne B., 80 ans, locataire de Vosgelis à Golbey)

En 2018, c'est vers le public des Jeunes que Vosgelis se tournera avec le lancement d'une nouvelle marque «logement et services associés» dédiée aux 18-30 ans.

Solvabilisation par l'APL : montant cumulé de droits non réclamés (€)*	423 301
Eco-gestes : économies moyennes réalisées / an (€)	8 470
Couverture santé : nombre de foyers concernés	7
Visites à domicile séniors (nombre)	49
Ecrivain public : nombre de locataires ayant bénéficié du dispositif	103
Carsat : nombre de bénéficiaires du dispositif Pharmagest	7
CESF : nombre de personnes suivies	101

*Il s'agit du montant cumulé au 31/12/2017 des droits non réclamés et reversés aux habitants depuis la mise en place de ce service en 2015.

Nouveau service de Vosgelis !

Besoin d'aide administrative ?



Coline Mangel,
écrivain public

vous accueille sur rendez-vous dans vos agences d'Épinal et Remiremont ainsi que dans nos points d'accueil
Renseignez-vous !

Épinal 03 29 62 68 50 - Remiremont 03 29 23 29 30 - cmangel@vosgelis.fr

Coline peut vous assister dans la gestion administrative de...

- Votre demande de logement
- Vos abonnements (internet, téléphonie...)
- Vos demandes d'aides (CAF, impôts, mutuelle...)
- Votre déménagement (compteurs, changement d'adresse...)

...ou tout autre dossier à remplir sur papier ou à l'ordinateur.



L'Ecrivain public est un métier qui existe depuis plusieurs siècles. Depuis la fin du XX^e, avec la complexification des démarches administratives, il est revenu au goût du jour sous la forme d'une aide à la rédaction de documents administratifs. La plupart de ces démarches étant désormais dématérialisées, les personnes éprouvant des difficultés, notamment les séniors, sont passées du «décrochage administratif» au «décrochage numérique».

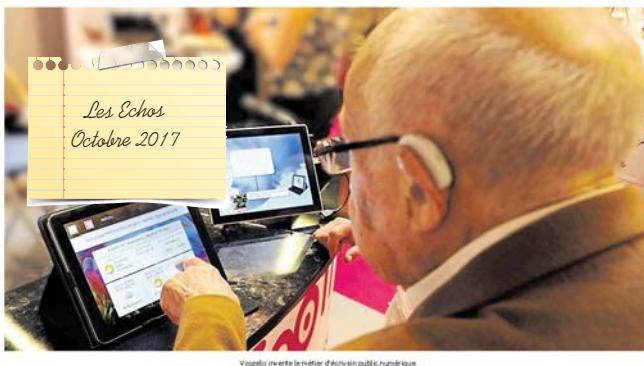
Chez Vosgelis, l'Ecrivain public a été mis en place pour lutter contre ce décrochage en aidant les séniors (mais pas que) à effectuer leurs démarches administratives en ligne : déménagement, déclaration d'impôt, gestion des abonnements... En fournissant cette assistance, Vosgelis poursuit également un deuxième objectif : augmenter le pouvoir d'achat et la solvabilité de ses clients séniors grâce à une meilleure gestion de leur budget et à une information sur leurs droits et sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Le service a été mis en place en octobre 2017 grâce au recrutement d'une personne en contrat civique par l'intermédiaire de la fondation Face Vosges.

Revue de presse

Vosgelis invente le métier d'écrivain public numérique

PASCAL BRAUN (<https://www.lesechos.fr/journalistes/index.php?id=74001>) Correspondante à Metz | Le 17/10 à 06:00



Vosgelis

Début octobre, Vosgelis a lancé le métier d'écrivain public en ligne pour reconnecter ses locataires les plus âgés aux échanges de la vie quotidienne. Logeant 6.100 personnes âgées de plus de 60 ans, soit 36 % de son effectif locatif, le bailleur vosgien se trouve aux premières loges pour se rendre compte des dégâts du dérangement numérique.

« Nous avons constaté beaucoup d'incompréhensions qui peuvent se traduire par des factures d'électricité ou de gaz impayées. Ces difficultés ne relèvent pas directement de nos missions réglementaires, mais nous tenons à accompagner nos locataires pour préserver le lien social », explique Vincent Henneron, directeur général de Vosgelis, l'Office public de l'habitat du département des Vosges.

Le bailleur prévoit donc d'embaucher deux jeunes écrivains publics. La première recrue, une psychologue diplômée, assurera jusqu'à la fin de l'année des permanences dans deux des cinq agences de Vosgelis pour apporter aux locataires - prioritairement les plus âgés d'entre eux - une aide et des conseils dans les détails.

SAINT-DIÉ-DES-VOSGES Habitat

Vosgelis fait des heureux



Bernard Smyra a reçu son chèque.

L'Office public de l'habitat du département des Vosges, Vosgelis, gère sur la ville près de 2 200 logements. L'organisme a embauché, pour le secteur local, deux chargés de mission « innovation sociale » ayant vocation à rechercher parmi les locataires existants ceux qui ne sont pas bénéficiaires des aides personnalisées au logement (APL), mais qui, suite à un changement de situation, seraient en me-

sure de le devenir. Charlène Helle, titulaire du poste en Déodat, était heureuse de remettre aujourd'hui à deux locataires dont Bernard Smyra un chèque de 1 128 € correspondant à un rappel de 18 mois d'aide au logement. L'intéressé en est très satisfait : « Je n'ai jamais eu droit à aucune aide, c'est pourquoi je n'ai jamais déposé de dossier. C'est une agréable surprise et je remercie Vosgelis ».

GOLBEY

Il sera appelé à un d'exclusion (Face), ces respectives intérêts.

ur paupérisation - on sociale le gage vives englobant n'e la précarité éné nt, à terme, se dé

Réhabilitation, l'immeuble situé au 17 rue de la Louvrière vient d'accueillir ses nouveaux locataires. Vingt familles parmi lesquelles certaines ont regagné leur trousseau de clefs comme une véritable récompense.

C e n'est peut-être pas le pari mais ça l'est presque pour les 20 nouveaux locataires de l'immeuble réhabilité situé au 17 rue de la Louvrière.

C'est dans la grande salle du centre social Louise-Michel que le bailleur social Vosgelis représenté par Alain Roussel, président et Vincent Henneron, directeur général, a accueilli le maire de Golbey, Alain Rousset, et le maire adjoint, Jean-Pierre Roche. Ils étaient venus pour accueillir les nouveaux locataires rentrés par la commission d'attribution après avoir soigneusement étudié les dossiers des demandeurs.

Une première pour le bailleur

Cette réalisation est une grande première pour Vosgelis. Le bâtiment construit en 1973 avait été désaffecté, les derniers locataires avaient quitté l'immeuble en 2009.

ÉPINAL > Habitat

Serenelis, le « Must » pour Vosgelis

Le bailleur social Vosgelis et « Must », un prestataire de services sort officiellement lancé le contrat Serenelis. Qui permettra aux locataires intéressés de s'abonner, pour 6,42 euros par

tement. Contre une participation forfaitaire de 6,42 euros par foyer et par mois. Une somme inférieure aux neuf euros annoncés dans un premier temps. Certes, tout le mon-

ème,

pour

les et

ne place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

t croi

fases

les et

place,

nt de

J'ai

enelis

oppos

au

à avec

il été

sur en

C'était en 1717

Le 24 juin 1717, à l'occasion de la fête de la Saint-Jean, la toute première Grande Loge maçonnique unie est fondée en Angleterre. Elle sera suivie dans les 20 années suivantes par la création d'autres Grandes Loges unifiées en Europe et dans le monde entier. La Grande Loge française voit le jour en 1738. Celle d'Angleterre reste aujourd'hui la première obédiience maçonnique du monde.

En 1717, la France compte 19,6 millions d'habitants. Les épidémies (en particulier la peste), la guerre et la faim ont ralenti la croissance démographique qui reprendra au cours du siècle.



Logo de la Grande Loge Unie d'Angleterre (source : Wikipedia)

«Contribuer à une économie durable»

«Vosgelis est un client important chez nous, alors on fait tout pour le satisfaire et pour satisfaire ses clients. On essaie d'augmenter en permanence la qualité de nos fenêtres, de les rendre de plus en plus hermétiques. Et pour y arriver, on évolue au niveau de notre parc machines, de nos investissements... Bref, grâce à Vosgelis, on évolue ! »

Thierry Mangeolle,
co-gérant de la Menuiserie
Mangeolle



C'était en 2017

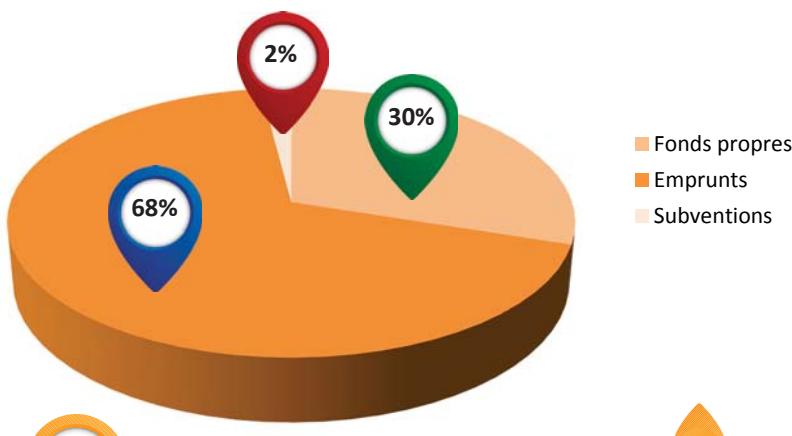
Le 15 septembre 2017, alors que le Gouvernement vient d'annoncer la baisse des APL et le projet de loi de finance, Vosgelis accueille 40 acteurs régionaux de la finance pour sa première convention des partenaires financiers. Sans pour autant nier le contexte d'interrogations et d'inquiétudes, Vosgelis présente son projet d'entreprise aux banques et leur offre la possibilité de l'accompagner dans ses projets de développement en participant au capital de la coopérative Neobilis. Avec à l'appui de bons indicateurs financiers et le témoignage significatif des intervenants invités (commissaire aux comptes, Caisse des Dépôts, Banque de France, Conseil Départemental, USH).

La fin de l'année est ensuite consacrée à l'élaboration du PMT (Plan à moyen terme). Adopté par le Conseil d'Administration, présenté aux IRP (Instances représentatives du personnel) ainsi qu'à l'ensemble des cadres, il permet à chacun de mesurer les impacts du projet de réforme. Citons les plus significatifs : une perte de 2,7 millions d'euros de chiffre d'affaires, une augmentation de 2 millions d'euros des cotisations à la CGLS (Caisse de garantie du logement locatif social), soit un total de 4,7 millions d'euros de perte d'autofinancement. Raison et pragmatisme sont de rigueur pour envisager les années futures...

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Eco 1.1	Autofinancement net rapporté aux loyers (% des loyers)	12,61	18,32	18,52
Eco 1.2	Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation (€ / logement)	1 145	1 384	1 347
Eco 1.3	Effort annuel moyen en production de logements (K€)	15 798	14 517	10 177
	Par logement produit (€)	203 064	192 024	171 526

ECO. 1.4 Financement des opérations de construction

Montant moyen de fonds propres investi par logement : 38 488 €



De la même manière que le résultat net comptable de l'exercice, l'autofinancement s'améliore chez Vosgelis (**Eco 1.1**). C'est la conséquence de la baisse des charges d'exploitation et de la maîtrise de lendettement bancaire (diminution des charges financières grâce à la baisse du taux du livret A). À ces facteurs s'ajoutent en 2016 et 2017 un volume important de produits exceptionnels (dégrèvement de taxes foncières, indemnités d'assurance...).

ECO. 1.4 Financement des opérations d'amélioration



Dans le contexte des réformes du logement social, la volonté de Vosgelis est de continuer d'entretenir son patrimoine. Le plan stratégique de patrimoine 2015 - 2024 sera ainsi retravaillé sur la base du plan à moyen terme, en maintenant un niveau d'investissement raisonnable dans la construction, l'amélioration thermique et la démolition (*voir page suivante*).

Les indicateurs de la vacance (**Eco 1.5**) confirment les efforts déployés par Vosgelis depuis 2015 au titre de sa stratégie commerciale (*lire en page 22*), tandis que la maîtrise du niveau d'impayé est le fruit de la stratégie d'innovation sociale (*page 24*).

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Eco 1.5	Taux de vacance au 31 décembre (%)	6,35	5,21	4,56
	Vacance commerciale (%)	2,49	1,77	2,03
	Vacance technique (%)	0,53	0,74	0,45
	Logements neutralisés pour vente ou démolition (%)	3,33	2,70	2,08
	Evolution des impayés de loyers			
	Montant total (M€)	1,30	1,60	1,50
	Taux de recouvrement (%)	98,05	97,54	97,87

L'activité patrimoniale en 2017

Nature des travaux	Nombre de logements	Coût TTC total (K€)	Coût TTC par logement
Amélioration thermique (opérations livrées)	619	11 204	18 100 €
Résorption du chauffage électrique (opérations livrées)	226	2 939	13 000 €
Amélioration thermique + résorption du chauffage électrique (opérations mises en chantier)	388	7 963	20 500 €
Construction neuve (opérations livrées)	27	2 671	98 900 €
Construction neuve (opérations mises en chantier)	35	4 087	116 800 €
Travaux d'adaptation des logements	150	358	2 387 €
Remplacement de composants (clos couvert 48%, électricité, chauffage, assainissement divers)	1 887	4 502	2 386 €
Cadre de vie (peinture / éclairage des parties communes, portes, boîtes aux lettres)	1 204	1 050	872 €
Démolitions	145	1 412	9 730 €

Travaux de sécurité	Coût TTC total (K€)	Détail
Ascenseurs (embellissement, modernisation, passage en technologie GSM)	178	82 ascenseurs
Diagnostics amiante (DAPP, DTA, rapports avant travaux)	194	3 956 dossiers
Diagnostics énergétiques	45	1 492 diagnostics
Divers (extincteurs, alarmes, désenfumage, vidéoprotection)	109	dont 51% locaux de travail

Total 2017 (investissement + gros entretien) (TTC)	29,6 M€
---	----------------

[1] Corcieux : 6 logements de type 3 adaptés PMR, aménagés dans un ancien bâtiment industriel.

[2] Bulgnéville : 6 logements de type 3 dont 2 adaptés PMR, performance RT2012.

[3] Capavenir Vosges : 9 logements T2 et T3 dont 3 adaptés PMR, performance RT2012.



[4] Docelles : 6 logements de type 2 adaptés PMR, performance RT2012.
[5] Chantraine : immeuble de 24 logements en cours de construction, faisant partie d'un ensemble immobilier comprenant également des pavillons locatifs (Vosgialis) et en accession sécurisée à la propriété (Neobilis).

Perspectives 2018	Nombre de logements	
Amélioration thermique	293	
Amélioration du système de chauffage	88	
Construction neuve	31	
Démolition	103	



[Euhro-GR®] ECO.2 Impact économique et relation équilibrée aux fournisseurs

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Eco 2.1	Répartition de la valeur créée : montants versés par catégorie de parties			
	Salariés (K€)	10 895	10 872	11 067
	Fournisseurs et prestataires (K€)	22 386	23 908	25 080
	Administrations fiscales (K€)	9 783	10 069	9 780
	Banques (K€)	3 281	2 669	2 416
	État (Cotisations à des fins redistributives) (K€)	1 891	1 315	1 044
Eco 2.3	Nombre et typologie des partenaires économiques			
	Nombre de fournisseurs	1 047	983	1 030
	Dont entreprises locales (%)	56	57	58
Eco 2.4	Délai moyen de paiement des fournisseurs (jours)	35	35	32

Vosgelis, créateur de valeur économique

Impact de l'activité de Vosgelis sur le chiffre d'affaires des entreprises et sur l'emploi*

En 2017, Vosgelis a employé
220 salariés en équivalents
temps plein (ETP)



EMPLOYEUR

En 2017, Vosgelis a réalisé
28 M€ de dépenses d'investissement
et de gros entretien



SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

En 2017, Vosgelis a réalisé
12,5 M € de dépenses
d'exploitation



SECTEUR DES SERVICES AUX
ENTREPRISES

220 ETP directs
7 M€
de rémunérations versées
aux salariés de Vosgelis

350 ETP
indirects et induits
8,3 M€
de rémunérations versées
indirectement

138 ETP
indirects et induits
plus de 3 M€
de rémunérations versées
indirectement

Au total, l'activité de Vosgelis en 2017 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.

*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.

Résultats financiers 2017



M€	2015	2016	2017	Variation 2016 / 2017
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	67,3	68,6	69,8	+ 1,7%
Produits	75,2	84,8	86,3	+ 1,8%
Charges	66,7	77,4	76,9	-0,64%
Résultat net comptable	6,22	7,44	9,35	+ 25,6%
Capacité d'autofinancement	21,6	24,8	25	+ 0,8%
Autofinancement net Hlm ⁽²⁾	7	10,4	10,6	+ 1,9%

L'augmentation des loyers a été arrêtée à 0 % par le conseil d'administration pour 2017. Grâce à des actions sur la vacance, l'occupation du parc et les loyers pratiqués après travaux, l'augmentation du volume global de loyers a progressé de 0,5%

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

(1) Chiffre d'affaires total incluant les charges récupérables (le chiffre d'affaires présenté en page 4 prend en compte uniquement les loyers)

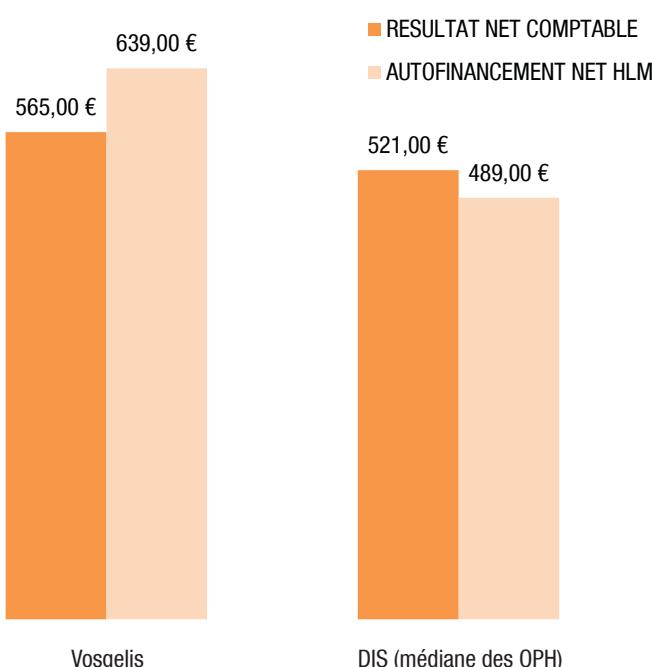
(2) Capacité d'autofinancement après déduction des emprunts liés à l'activité locative

Compte de résultat (en M€)	2015	2016	2017	2016
Résultat d'exploitation	2 368	3 222	4 642	+ 44%
Résultat financier	1 292	1 542	1 263	- 22%
Résultat courant	3 660	4 764	5 905	+ 24%
Résultat exceptionnel	2 558	2 678	3 440	+ 28%
Résultat net de l'exercice	6 218	7 443	9 345	+ 25%



Le résultat 2017 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.

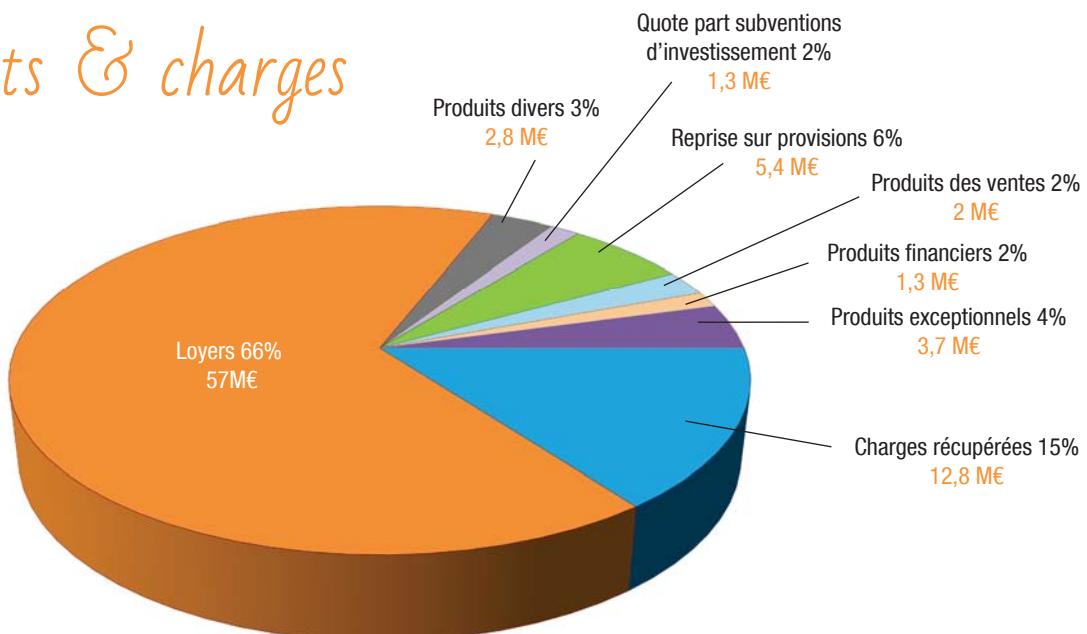
(Source : Fédération des OPH)

Économique

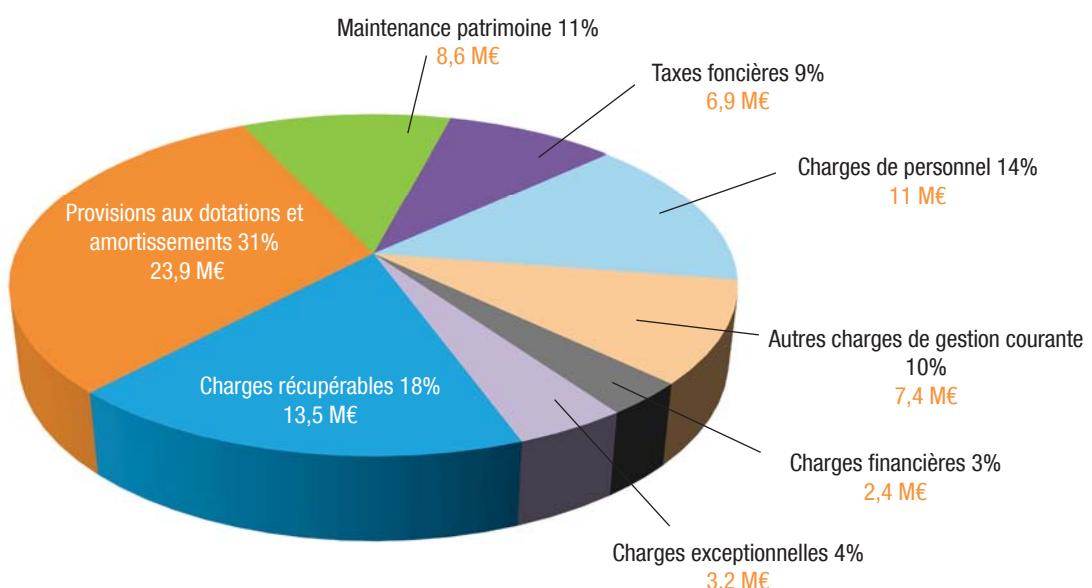
Produits & charges



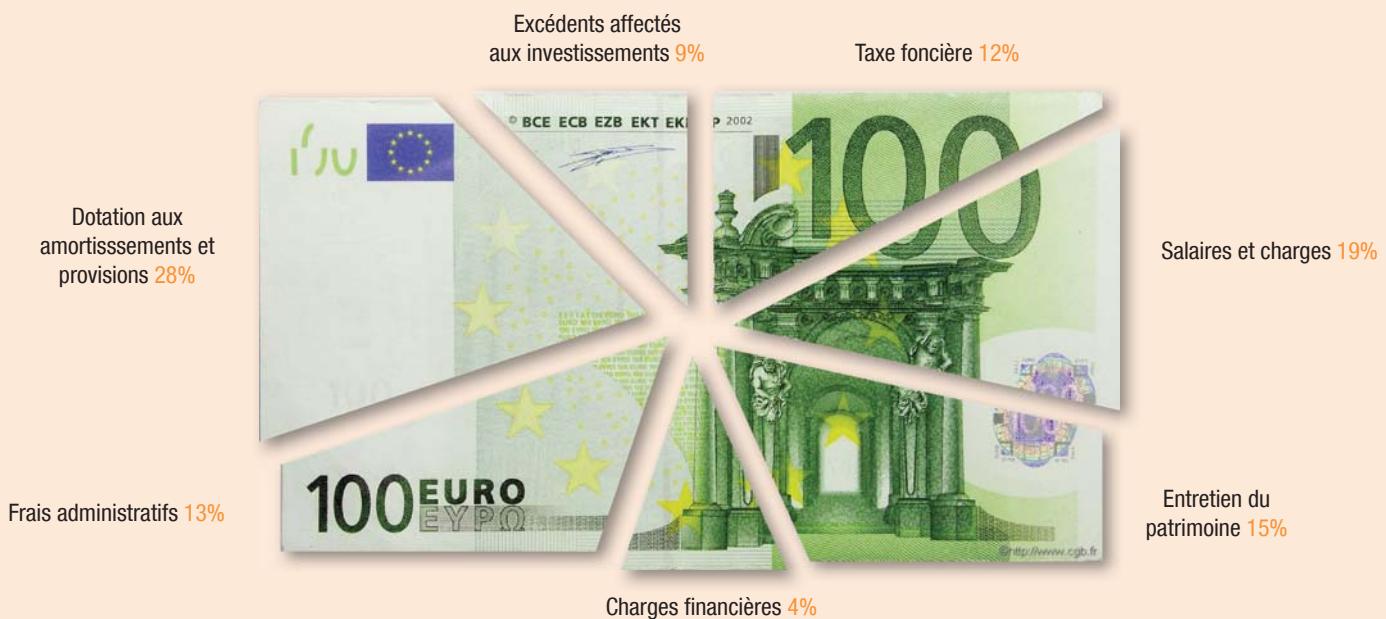
Produits = 86,3 M€



Charges = 76,9 M€



Que faisons-nous avec 100 € de loyer ?



Les grands équilibres du bilan

(En Milliers d'euros)	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
Capitaux Permanents	375 847	391 613	399 183	406 190	417 560
Capitaux Propres	165 671	176 552	181 200	188 565	196 677
Provisions	14 460	19 832	23 222	23 606	25 166
Dettes financières	195 716	195 229	194 761	194 019	195 717
Actif immobilisé					
Immobilisations corporelles, incorporelles et financières	348 519	361 844	368 130	367 269	372 916
Fonds de roulement					
Besoin(-)/ Ressource (+)	27 328	29 769	31 053	38 921	44 644
Actif circulant					
Créances Locatives	3 644	3 410	3 485	3 595	3 645
Autres éléments	5 487	2 932	2 151	2 208	3 375
Passif circulant					
Dettes Fournisseurs	7 746	4 553	4 837	5 945	5 789
Autres éléments	5 660	11 920	12 365	11 209	9 688
Besoin en fonds de roulement					
Besoin(+)/ Ressource (-)	-4 275	-10 131	-11 566	-11 351	-8 457
TRESORERIE :					
Fonds de Roulement - Besoin en fonds de roulement	31 603	39 900	42 619	50 272	53 101
Fonds de roulement en % Trésorerie	86%	75%	73%	77%	84%
Besoin en fonds de roulement en % Trésorerie	14%	25%	27%	23%	16%

La structure financière est solide et continue de se renforcer en 2017. Le fonds de roulement dépasse 44 M€ à fin 2017 et constitue une ressource durable pour l'organisme. Il atteste des choix pertinents dans le financement des opérations et dans la gestion de la dette.

Le besoin en fonds de roulement est générateur de 8M€. Il

est lié à l'activité de Vosgélis 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 53M€ fin 2017, ce qui représente **plus de 9 mois de loyers**.

L'investissement dans le patrimoine



Revue de presse

Vosges Vosgeliis passe l'oral devant ses banques

Réunir l'ensemble de ses financeurs pour leur exposer la stratégie de développement de long terme. L'office public vosgien Vosgeliis a pris cette initiative originale dans le monde des bailleurs, le 15 septembre à son siège d'Epinal. Douze banques du Grand Est et la Caisse des dépôts, soit l'ensemble des établissements financiers dont il est le client ou le prospect, ont répondu présent. L'office, propriétaire de 17 000 logements, a conçu cette rencontre par analogie avec l'entreprise privée, explique son directeur général Vincent Henneron : « Elle avait pour but de présenter à nos financeurs notre modèle économique, leur exposer l'état d'avancement de notre projet d'entreprise au bout de trois ans et les inviter à nous accompagner dans le développement de nos nouvelles activités et notre croissance externe, par le financement classique mais aussi par des investissements de type haut de bilan. »

Financer les nouvelles activités. Les nouveaux horizons de Vosgeliis consistent en l'offre d'accès sociale au sein de la coopérative HLM Neobilis, un plan de rachat de patrimoine (300 logements visés dans les cinq ans) et l'absorption, prévue à la mi-2018, de l'office alsacien Val d'Argent Habitat. Ils s'ajoutent aux 600 réhabilitations et 50 constructions neuves par an jusqu'en 2025 inscrites dans le plan stratégique de patrimoine, qui impliquent le financement de 30 millions d'euros d'investissements annuels. ● C.R.

POUXEUX

Les futurs logements en construction

La première pierre d'un programme de 9 pavillons a été posée ce mardi. Construite sur un terrain communal, la résidence sera destinée à un public de confort ainsi qu'aux personnes de qualité inscrites dans la politique de construction de Vosgeliis.

En 2008, la municipalité a lancé un projet de construction de logements pour les retraités qui sont des personnes seules dépendantes. Suite à l'acquisition d'un terrain communal au Haute au lendit Le Battant en 2010, celui-ci a été plus tard cédé pour un euro symbolique au bureau des associations « Je, bailler social Vosgeliis.

Ce mardi, entre autres, Vincent

Henneron, directeur général de Vosgeliis, et Philippe Leroy, maire ont posé ensemble la première pierre de la résidence de 9 pavillons de 2 et 3 pièces.

Avec des loyers modérés, la nouvelle résidence comprendra 6 pavillons de type 3 (surface moyenne 65m²) et 3 de type 2 (surface moyenne 50m²). Comme les magasins de Epinal et U autorisé d'une petite pièce verdoyante, ces nouveaux logements permettent à chacun des habitants de se cacher et de se faire des liens.

Un chantier de 12 mois

Le programme répond aux besoins de confort ainsi qu'à des exigences de qualité inscrites dans la politique de construction de Vosgeliis, avec un haut niveau de performance thermique (B20), un parking collectif et une terrasse pour chaque logement. Détail non négligeable, des capteurs



Le projet de construction avait été posé en 2008, le maire honoraire François Hatier (sté à gauche avec la truelle) était naturellement convié.

cessibilité aux personnes à mobilité réduite par des subventions de 30 % par ses fonds propres. Pour une de ces logements, une personne à mobilité réduite inscrite en maison relais en fonction régulière.

1,2

lion d'euro du chantier, sur 12 mois

les Tablettes Lorraines

Economie L'essentiel Entreprises Zoom Conseils Face à face Sortir

Accueil > Entreprises > Vosgeliis poursuit sa croissance externe

Vosgeliis poursuit sa croissance externe

Vosgeliis, l'office public d'habitat vosgien, vient d'organiser sa première rencontre le 15 septembre dernier à son siège spéline avec une trentaine d'organismes financiers du grand est. L'occasion pour l'entreprise de renforcer sa nouvelle stratégie de développement. « Nous allons continuer à grandir aussi bien par la croissance externe que par l'achat de patrimoine immobilier », Vincent

... [-]

» Publié dans le numéro 1830 par Emmanuel Varier

Twitter Facebook Soyez le premier de vos amis à indiquer que vous aimez ça.

Vosgeliis, l'office public d'habitat vosgien, vient d'organiser sa première rencontre le 15 septembre dernier à son siège spéline avec une trentaine d'organismes financiers du grand est. L'occasion pour l'entreprise de renforcer sa nouvelle stratégie de développement.



« Nous allons continuer à grandir aussi bien par la croissance externe que par l'achat de patrimoine immobilier », Vincent Henneron, le directeur général de Vosgeliis (l'office public de l'habitat s'affiche comme le premier opérateur en Lorraine avec près de 17 000 logements) parle le cap qu'il a été depuis la prise de fonction en décembre 2012 pour mettre en œuvre une stratégie de diversification et d'adaptation à un marché du logement social en mutation (et mouvement depuis les dernières années : accès à l'habitat social et au logement social). Objectif affiché de Vosgeliis aujourd'hui : « environ 30 000 logements d'ici quatre ans dans la région ». L'augmentation du parc passe par la conquête de nouveaux territoires voisins. Un rapprochement est en cours entre Val d'Argent Habitat (l'office public de l'habitat de Sainte-Marie-aux-Mines dans le Haut-Rhin). « Nous allons continuer à étendre notre périmètre géographique tout en restant ancré sur notre territoire historique ». D'autres opérations de croissance externe semblent donc déjà dans les tuyaux.

20 000 logements d'ici quatre ans

« C'est notamment leur démonstratif que nous élisons une entreprise comme les aubés et leur présenter nos perspectives de développement. Notre nouveau modèle économique nécessite la présence de partenaires financiers et de bailleurs sociaux. Nous avons donc choisi de nous associer avec les organismes déjà présents sur la localisation avec des nouvelles modalités lancées : Habiter (structure affiliée aux services sociaux de l'Etat) et Neobilis (permettant l'accès sociale à la propriété). Objectif affiché de Vosgeliis aujourd'hui : « environ 30 000 logements d'ici quatre ans dans la région ». L'augmentation du parc passe par la conquête de nouveaux territoires voisins. Un rapprochement est en cours entre Val d'Argent Habitat (l'office public de l'habitat de Sainte-Marie-aux-Mines dans le Haut-Rhin). « Nous allons continuer à étendre notre périmètre géographique tout en restant ancré sur notre territoire historique ». D'autres opérations de croissance externe semblent donc déjà dans les tuyaux.



Vosgeliis change de logiciel

Le logement en France est un dossier chaud. Le constat est accablant : trop peu de constructions et de rénovations, des prix (et donc des loyers) trop élevés, des aides publiques « à la pierre » et aux locataires astronomiques (40 milliards d'euros, dont près de la moitié pour les APL) que l'État ne peut plus supporter, trop de mal-logés.



Le feu a été mis à la brousse dans l'été, avec la baisse annoncée des APL de 5 euros par mois que les propriétaires et bailleurs sociaux sont appelés par le Président de la République à compenser par une baisse des loyers. Tandis qu'à Strasbourg le mouvement HLM prépare son congrès que l'on annonce « chahuté », le premier bailleur social des Vosges Vosgeliis, (18000 logements) a expliqué la semaine dernière avoir changé de logiciel. Au bénéfice des locataires actuels, des jeunes ménages « primo-acquiseurs », des locataires seniors. Sans attendre les directives parisiennes.

Ainsi, alors que le gouvernement peaufine son projet de réforme pour le logement social, Vosgeliis affine sa stratégie au fur et à mesure que le projet d'entreprise mis en œuvre en 2014 par le directeur général Vincent Henneron prend forme.

Une maison bien tenue

En organisant en son siège sa première rencontre avec les acteurs financiers du Grand Est, l'organisme départemental, se voulant créatif pour mieux survivre à long terme, poursuit sa politique de diversification de ses activités, cherche les moyens de l'appliquer pour être « acteur global et contribuer au développement économique ». Sans pour autant oublier sa première mission de constructeur et de logements sociaux.

Destossez, directrice Générale Sophie Gérard, directeur financier : « tout à tour les bons points obtient à l'entreprise, notamment son « taux d'occupation » (vidéo) à moins d'une politique de suivi des loyers commerciale renforcée. Quelques investissements annuels et amélioration (400 logements) de constructions neuves (100 logements 50 % pour les seniors) et parutions font travailler près de 90 % du bâtiment. La garantie étant assurée depuis longtemps

par le Département, Jean-Pierre Poncelot, secrétaire financier.

En notant avec une extraordinaire que cette garantie d'emprunt joue de sens inverse, le Département n'investissant plus aujourd'hui que 80 millions d'euros par an. D'autres avant lui ont dit tout ce qu'ils pensaient de Vosgeliis, Patrick Ruggieri de la Caisse des Dépôts et Consignations, Michel Jouvenot, directeur à la Banque de France dans les Vosges. Sans oublier le Commissaire aux comptes de la Fiduci, Bruno Augez qui veille sur les comptes de Vosgeliis depuis que l'organisme est passé en comptabilité privée en 2013.

Néobilis pour les jeunes...

Sur les fondations d'une coopérative HLM, « Lorraine Vosges Habitat », dont il s'est rendu propriétaire, Vosgeliis a créé Néobilis, une société à la fois promoteur, prestataire de services et bailleur social, dédiée aux jeunes ménages vosgiens. Une première offre de location-accession sociale à la propriété, assortie de mesures sécurisées en cas de difficultés, a d'ailleurs été signée il y a une quinzaine de jours pour une opération de construction neuve à Archettes. D'autres vont suivre... ici dans les Vosges mais pas seulement. Des perspectives de développement vers l'Alsace se dessinent dans le cadre d'un

seminaire, assorties de services spécifiques portés par la Fédération Médico Sociale des Vosges, Harmonie Mutualiste, la CARSAT, etc. Le bailleur social envisage par ailleurs de construire une première résidence pour seniors en 2018.

Partenariat

La mariée est belle. Le challenge est bien sûr social mais aussi économique et financier. C'est le message qui a été entendu par les partenaires financiers du Grand Est venus nombreux à ce premier rendez-vous fixé par Vosgeliis. Denis Jurg, directeur du développement stratégique, a rappelé que passer d'une structure monolithique à des organismes diversifiés dans leurs activités comme dans leur situation géographique est un bel exercice. Celui-ci s'allie à une volonté d'accompagnement financier adapté tant à la structure qu'à l'objet de l'activité. « Nous souhaitons associer des partenaires financiers à notre capital par des prises de participation... ». Pour construire un projet ensemble, a conclu Vincent Henneron.

C.D.G.

Vosgeliis entre dans Eurhonet

Créé en 2006, Eurhonet est un

La fin d'une époque rue de la Résistance

Après démantèlement et démontage de toutes les maisons, les anciens HLM de la rue de la Résistance sont en cours de démolition. Un nouveau paysage s'offre désormais aux riverains.

C'était attendu depuis plusieurs années. Vérité : deux partenaires, mais pas à eux deux, deux Lopods (organismes populaires familiaux) de la rue de la Résistance ne servaient plus qu'à des manœuvres de pompage aux tribulations politiques de quelques notabilités. Entamée depuis un mois, leur destruction va se poursuivre jusqu'au 15 juillet.

Spécialisée dans la démolition française, l'entreprise Carden, filiale d'Avoroxia, est chargée de faire place nette. Après un travail préalable de démantèlement et de déplacement de toutes les bouteilles, les migrants sont attaqués à la structure.

Des gros engins mobilisés pour le chantier, mais pas de surprises salées dans les bâtiments, malgré leur vétusté, étaient encore salies.



Le villageois. C'est heureux pour le travail. » Loin de laisser une pelle-melle dans la rue, les gars sont logés à l'abri des débris, même que le ferrailage, patiemment extrait du bâtiment. Une partie des débris servira à remettre en état, le reste sera concassé et mis dans la place, précise Christophe Rotter, dirigeant gérante gérante trop de poussière.

Le premier des deux bâtiments n'est démolition plus qu'un souffre, le second tombera peu à peu sous les coups de la pelle. La raison ? La partie, c'est le garage qui repose ses droits sur le terrain libre, tandis qu'une vaste nouvelle voirie d'accès aux riverains de la rue du Docteur-Laporte, à l'ouest de la commune, au Vosges, ancien propriétaire des logements, n'est pour l'instant d'autre projet pour cet espace.

2

C'est le nombre de logements populaires familiaux démolis par l'entreprise, rue de la Résistance.

CAPAVENIR VOSGES

L'avenue de l'Europe en plein chantier

Le chantier de l'avenue de l'Europe bat son plein, avec jusqu'en septembre, l'aménagement des extérieurs. Avec des aires de jeux, un jardin partagé et des espaces verts, chacun trouvera sa place.

L'immense chantier de l'avenue de l'Europe nouvelle génération, issu du partenariat entre Capavent Vosges et Vosgeliis, est désormais lancé. Depuis fin juin, les extérieurs, part incomptant à la commune, sont lancés. Six semaines après le début des travaux, l'artère principale de cette avenue dont le périmètre étendu recense environ 3 000 habitants, est sans dessus dessous.

Et déjà se profilent les grands lignes des déplacements doux, voulus par la Ville et qui sont la ligne directrice de cette avenue de demain. Les travaux sont en phase avec les prévisions comme le confirme Jean-Paul Jeannot, adjoint aux travaux. « Tout se déroule parfaitement bien. La communication a été faite en amont, les petits déjeuners d'information avec les habitants et la réactivation des services durant les tra-



voux nous permettent de rester à l'écoute des remarques, comme récemment, en déplaçant des plantations prévues afin qu'elles ne fassent pas d'ombre aux fenêtres. »

Priorité aux piétons et aux familles

Les grandes lignes du projet, sont de reconnecter le quartier

du collège avec la création d'un cheminement piéton, la mise en place de stationnements complémentaires et de nouvelles trottoirs, la création de nouvelles zones de collecte des ordures ménagères, le réaménagement des espaces verts, des aires de jeux, la création d'un jardin partagé. La circulation des familles

sera prépondérante, sans oublier la rénovation des entrées des bâtiments.

Pour l'instant, seule la première phase est engagée jusqu'au mois de septembre, avec le secteur des bâtiments 5 et 6. L'avenue de l'Europe va commencer sa nouvelle vie, en phase avec l'esprit que Capavent Vosges redessine.

Vosges Matin Août 2017

C'était en 1817

La Draisienne est inventée par le baron Karl Von Drais, qui réalise le 12 juin 1817 un premier record de 14,4 km en une heure. Ce véhicule est par la suite commercialisé en France sous le nom de Vélocipède. On le considère comme l'ancêtre du vélo. La mécanique est en effet très proche, à ceci près que les pieds touchent le sol et font avancer l'engin. De nos jours, une draisienne revisitée est encore fabriquée pour les jeunes enfants qui commencent à marcher.

En 1817, la France compte 30,5 millions d'habitants et l'Europe environ 200 millions. Malgré un taux de natalité élevé, un quart des nouveaux nés n'atteignent pas un an.

Draisienne ancienne
(Musée Nicéphore Niépce)



Draisienne moderne



«Préserver l'environnement»



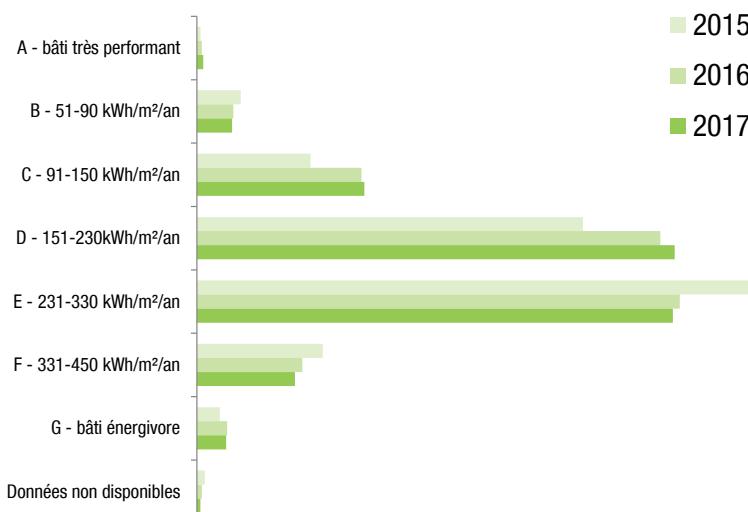
C'était en 2017

Ce ne peut être l'effet du hasard si la même année, Vosgelis lance officiellement sa démarche de Responsabilité Sociétale et Environnementale (juillet 2017) et obtient deux trophées RSE (novembre 2017) : un «Eurhonet CSR Award» décerné pour l'appartement pédagogique de Golbey, et le trophée RSE de l'association Idée Alsace dans la catégorie «social» pour la marque Habitalis.

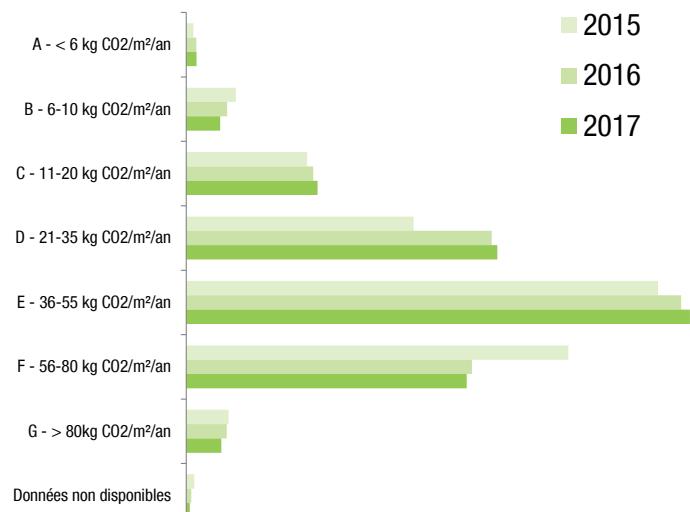
C'est tout simplement la preuve que Vosgelis n'avait pas attendu de formaliser un plan d'action pour prendre des initiatives riches de sens et pour sensibiliser ses clients et collaborateurs

aux enjeux environnementaux. Déjà depuis 2016, pas une fête de quartier n'a lieu sans un stand Vosgelis dédié aux éco-gestes. Composteurs et jardins partagés prolifèrent au sein des quartiers. L'appartement pédagogique de Golbey a vu passer plus de 500 visiteurs. Le siège avait son «potager en terrasse» dès le mois d'avril. Les premiers véhicules hybrides avaient rejoint en début d'année la flotte automobile de Vosgelis. Tout ceci sans mentionner l'impact de plus en plus visible (voir ci-contre) de l'investissement consacré par Vosgelis à l'amélioration thermique de son patrimoine.

ENV. 1.1 Étiquette énergétique



ENV. 1.1 Émissions de gaz à effet de serre



Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Env 1.2	Part des logements alimentés en énergies renouvelables (%)			
	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	3,37	3,48	3,25
	Logements reliés à un chauffage urbain	6,00	6,06	5,86
Env 1.3	Consommation d'eau sur le patrimoine (m³/m²/an)	0,56	0,55	0,41
	Taux de couverture de la mesure des consommations (%)	20,20	20,20	18,10

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. Aussi Vosgialis est-il engagé depuis 2008 dans un important programme d'amélioration thermique de son patrimoine visant une réduction de l'empreinte écologique, mais aussi un gain de pouvoir d'achat pour ses clients dont certains ont vu réduire leur consommation de 50%.

Au titre du plan stratégique de patrimoine de Vosgialis, ce sont plus de 10 millions qui sont engagés dans ce programme depuis 2015, concernant entre 400 et 650 logements. Ces efforts commencent à porter leurs fruits ([Env 1.1](#)). On estime notamment, à fin 2017, un volume de 66 000 tonnes de CO₂ non rejeté dans l'atmosphère.

A noter qu'à compter de novembre 2017, Vosgialis a mis en place des réunions de concertation locative afin de présenter aux habitants les opérations d'amélioration thermique du patrimoine.



La mesure des consommations d'eau ([Env 1.3](#)) voit son taux de couverture diminuer en raison de la politique d'individualisation des compteurs eau froide. À fin 2017, 294 logements restent à individualiser.

À Saint-Dié-des-Vosges, un immeuble de 64 logements dont les travaux d'amélioration thermique ont débuté en 2017 pour un coût de 1 020 000 € TTC.

[Euhro-GR®] ENV.2 Limitation des impacts des modes de production et du fonctionnement de l'organisme

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
Env 2.1	Part des logements neufs ayant fait l'objet d'une certification environnementale (%)	0	0	0
Env 2.2	Emissions de CO2 liées aux déplacements (tonnes de CO2)	137	131	115
Env 2.4	Consommation énergétique moyenne des bureaux (kWh/m²/an)	460 499	439 745	419 888

Le recul des émissions de CO² (**Env 2.2**) est lié au renouvellement du parc automobile : en 2017, Vosgelis a remplacé une partie de sa flotte par des véhicules hybrides et électriques. Mais cette mesure-phare s'accompagne d'une série de petits ruisseaux qui alimentent la grande rivière, qu'il s'agisse d'actions pédagogiques auprès du personnel ou d'acquisition de matériels plus performants. Ainsi, Vosgelis a poursuivi son programme de remplacement des ampoules classiques par des éclairages à LED et des convecteurs ancienne génération par des radiateurs électriques moins énergivores. La programmation du chauffage a été également revue dans les bureaux, entraînant une consommation plus responsable.

Des mesures ont également été mises en place pour limiter les trajets : une utilisation plus soutenue de la visioconférence, un partenariat avec un voyagiste permettant d'éviter aux collaborateurs de se déplacer pour l'achat d'un titre de transport...

Enfin, la poursuite de la performance ne motive pas obligatoirement chaque initiative. Au titre de son plan d'action RSE, Vosgelis a mis en place un potager en terrasse pour les collaborateurs du siège. Ouvert en avril 2017, ce jardin partagé propose 11 carrés potagers et 6 jardinières que se partagent une dizaine de salariés. Adjacent au réfectoire, il est rapidement devenu un lieu de rencontre convivial et le théâtre d'animations pédagogiques sur le thème du jardinage et de la cuisine biologique (*ci-contre*).



Le 30 janvier 2018, lors des Assises européennes de la Transition Énergétique à Genève, Vosgelis reçoit le Grand Prix des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) dans la catégorie «précarité».



Ce succès récompense une valorisation de 1,6 millions d'euros réalisée par Vosgelis au titre de l'année 2017. Valoriser des CEE consiste à récupérer, en échange des économies d'énergie réalisées, des versements de la part des entreprises qui commercialisent des énergies fossiles telles que de l'essence.

Dans ce cadre, Vosgelis a pu attester d'économies d'énergie réalisées grâce aux isolations de façades (50% de la valorisation), aux remplacements de fenêtres (15%) et aux isolations de combles (15%) ; le reste concerne des travaux sur des installations de chauffage. En comptant parmi les meilleurs «valorisateurs» de l'année 2017, Vosgelis se positionne comme un acteur engagé de la transition énergétique.

Revue de presse

CAPAVENIR VOSGES

Quartier Europe : le tri sélectif expliqué

Dans le quartier de l'Europe, durant trois après-midi fin novembre, le Sicoval, à la demande de la commune, a initié une campagne de sensibilisation au tri sélectif, une initiative qui a permis d'échanger, mais aussi de convaincre...

Deux fois par semaine, un programme d'un quartier à l'autre, il y a eu plus de 200 personnes dans le village et les terrains d'extérieurs de Vosges pour les habitants. Le programme comprend de nombreux cheminement pédagogiques, de la vente, une nouvelle collecte des déchets kings pour privilégier les « déplacements doux » et... un nouveau mode de collecte des ordures ménagères.

Des conteneurs semi-enterrés

Exit les conteneurs à roulettes disgracieux, remplacés au fur et à mesure des dernières années par des neufs et enterrés, le tri sélectif étant évidemment de rigueur. Alors que les trois premiers sites de collecte sont installés, la ville a demandé à Vosges de mener une campagne d'information et de sensibilisation à ses côtés. Durant trois demi-journées, Véronique Clément, Laurence Chauvel et Sophie, pour les deux qui se sont succédé, ont mené cette mission. Installés dans les

hallis, ces VRP du tri sélectif ont expliqué, offert des sacs de pré-collecte, des brochures d'informations et cherché à convaincre les résidents. « J'explique : lacets et sacs pour les déchets recyclés, le tri, cela ne sert à rien ». À force de persuasion, ce jeune couple a promis de trier une partie, à savoir les bouteilles en plastique.

« Nous croyons qu'il est très évident, et ils volonté vite les avantage des conteneurs semi-enterrés. Pour d'autres, c'est plus dur. Pour eux, il faut que de leur côté, nous leur apportions quelque chose de différent avec seulement une sorte de tri pour commencer », explique Martine Bisson adjointe à l'environnement, qui n'a pas mélangé ses efforts. Cela va dépendre de cette personne, mais aussi évidemment par la coopération de tous.

Trois points de collecte de grande capacité

Chaque habitant de l'avenue de l'Europe connaît au moins un des trois travaux à recevoir courrier. Sur ce dossier, un « récap sur images » des travaux exécutés, une « vue gros plan » sur les conteneurs, source de toutes les attentions, et une page résument parfaitement ce qu'il faut savoir pour utiliser les conteneurs : où sont les conteneurs, comment les utiliser, petit jeu « chercher l'intrus », histoire de tester ses connaissances après lecture.

Trois points de collecte de conteneurs enterrés sont installés dans l'avenue de l'Europe, côté phase (phase 1 du chantier), deux points de collecte comprenant deux conteneurs « un pour les ordures ménagères (sacs noirs) et un pour les déchets recyclables » et un point de collecte commun aux trois conteneurs d'ordures ménagères, tri et verre. Chaque conteneur enterré a une capacité de 5 000 litres, soit l'équivalent de plus de

7 conteneurs collectifs. L'implantation de conteneurs enterrés présente de nombreux avantages : gain de place, volume de stockage étant important ; hygiène ; atténuation des odeurs liées aux déchets grâce à la température ambiante relativement basse du sol ; le tout étant également assez discret. Les salariés sont les conteneurs, comment les utiliser, petit jeu « chercher l'intrus », histoire de tester ses connaissances après lecture.

Les conteneurs enterrés ont été mis en place mi-novembre. Afin de sensibiliser les habitants concernés à l'usage des conteneurs, trois séances en pied d'immeubles ont été organisées en présence de représentants du Sicoval, de Vosges et de la Ville de Capavent Vosges.



Vosges Matin
Décembre 2017

EPINAL Insolite

Il faut cultiver notre jardin



Emmanuelle Thomas ici à droite, est à l'initiative de ce potager partagé qu'elle compte animer régulièrement avec des conférences et des ateliers. Photos Jean-Charles OLL.

Vosges, premier bailleur social des Vosges vient de lancer une initiative sympathique, un potager participatif sur sa terrasse qui barbier. Destiné aux salariés, il fonctionne suivant le principe des jardins partagés.

Ainsi, chaque utilisateur veillera à la gestion écologique de ce jardin et devra produire sans traitement chimique. Emmanuelle Thomas y tient. Laquelle compte par ailleurs apporter d'autres atouts à ce petit coin de tranquillité avec des animations, des conférences et des actions de sensibilisation par les jardins de coagence entre autres.

Mais attention, pas question de jardiner plutôt que de bosser. Les salariés ne pourront pas sacrifier à ce rituel durant leur temps de travail. Et sans avoir pointé. « Le pa-

din est un lieu de calme où chacun doit respecter la tranquillité de ses collaborateurs », précise la direction. Qui a invité ses collaborateurs à s'inscrire dans cette initiative écologique et responsable pendant le déjeuner ou durant leurs pauses.

« Au-delà de l'aspect écologique, le potager devrait permettre de créer des liens transversaux dans l'entreprise », note le directeur qui a encouragé cette première initiative dans les Vosges.

S.L.



Un composteur et un hôtel à insecte ont été installés pour garantir une culture écologique.

SAINTE-DIÉ-DES-VOSGES Énergie

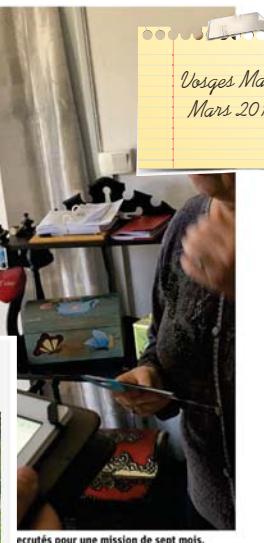
Économie de gaz : et que ça saute !

Le projet Civigaz est lancé sur la commune de Sainte-Dié-des-Vosges. Objectif : faire faire des économies aux ménages et de la prévention en matière de sécurité. Le tout, en inscrivant des jeunes en service civique.

Wous chauffez à combien votre appartement ? Vous n'avez pas de problème pour payer vos factures ? Dylan Korzenowski et Jimmy Collin ont revêtu leur gilet bleu siglé GrDF. Les deux jeunes hommes ne sont pas agents de l'entreprise mais en service civique pour la mission Civigaz. En partenariat avec la Fondation agir contre l'exclusion (FACE), Vosges et GrDF donc, ils vont inspecter, avec six autres jeunes, 800 foyers sur le secteur de la communauté d'agglomération. Double but à cela : « conseiller les ménages sur l'économie d'énergie et renforcer l'intérieur des installations jeunes en service civique mais remonter tout problème



Echanges et cultures au jardin collectif pour petits et grands



Vosges Matin
Mars 2017

CHARMES

Les habitants des Folies auront leur jardin

L'association « Les Habitants les Folies » ne renvoie pas les deux pieds dans le même sac. Certains de ses adhérents sont des personnes aisées ayant acheté un petit coin de jardin. Le projet, riche de partage, est né de leur volonté.

P rochainement, à la demande de certains, mais pas que des Folies, un jardin d'agrement, ludique et pédagogique va voir le jour.

Cette semaine, Patrice Derval, le président de l'association « Les Habitants les Folies », a rencontré les personnes génératrices de l'association pour établir un accord de partenariat.

Ce concept, déjà existant l'an passé, avait été abandonné par déconseil des élus d'aujourd'hui. Mais, avec des discussions pour l'arranger, aucun point n'était à poser.

Bien décidés à poursuivre leur projet, les habitants ont apporté des solutions qu'ils

s'agit maintenant de concrétiser.

« Un terrain plus grand et de belles allées »

L'association a demandé à une entreprise de charpente de sera protégé et entouré, afin d'éviter les sacs constatés l'an passé. Ce sera un petit jardin d'agrément, avec des belles allées, il sera ludique et pédagogique dans l'objectif d'intégrer les enfants qui voudront continuer ce projet », explique Patrice Derval.

Jérémie Perrau, membre du bureau de l'association, et les sociétaires adhérents, en sera le responsable bénévole, secondé par André Werninger, le salarié de l'association, sera le correspondant pour le public.

Plusieurs membres de l'association étaient présents également à cette réunion pour approuver le partenariat, dont celui qui sera bientôt concrétisé par la signature d'une convention avec Vosges.



Le plan du futur jardin d'agrément est présenté aux adhérents de l'association par Patrice Derval.

Tout est prévu pour préserver l'environnement

Un composteur démontable facile à démonter et à proposer faciliter l'assainissement. Il permet de recycler l'eau de pluie venant du toit de l'ensemble. Le composteur situé à proximité, et où

les habitants disposent d'installations pour préserver l'environnement.

Vosges Matin
Août 2017

vit pour une saine alimentation, à deux pas du centre-ville.

Conciliant et à deux pas du centre-ville, il met à disposition des personnes qui y donnent pour voir sortir de terre des légumes aussi juteux que naturels. « Un jardin ordinaire compte une vingtaine de variétés, ici on en recense plus de 100 dans le respect de la nature et de la biodiversité » confie Maud Van Tighem chef de projet.

« Une grande serre est installée depuis l'an dernier et permet une culture méthodique des produits méditerranéens », poursuit Nathalie Obrecht, responsable technique et pédagogique.

« On cultive de nombreuses plantes aromatiques et médicinales comme l'agastache aux odeurs d'anis, et une vingtaine de variétés de menthe... »

Le terrain est mis à disposition par la commune de Senones. Les jardiniers volontaires venus du tout le territoire pourront partager la production, rassurer sur la qualité des légumes issus de la synthèse d'une nature sauvage et d'une nature apprivoisée. A consommer sans modération.

Deux Trophées en un mois Vosgelis multiple les récompenses

L'initiative a toujours quelque chose de bon surtout dans un domaine aussi délicat que le logement social. Déjà certifiée ISO 9001 (management de la qualité) et ISO 14001 version 2015 (développement durable), engagée dans une démarche sociétale et environnementale qui vise ISO 26000 (concept de responsabilité sociétale), prochainement labellisée Habitat Senior Services pour partie de ses logements, Vosgelis multiplie les succès. Fin novembre, dans le cadre de la 10ème édition des Trophées RSE (responsabilité sociale des entreprises), organisé à l'occasion du « Forum du Développement Durable » par l'association Idée Alsace, qui a lieu chaque année à Illkirch

en Alsace, Vincent Henneron, directeur général de l'organisme, a reçu le Trophée Social 2017 pour sa nouvelle marque « Habitatis ». Celle-ci a été créée pour offrir aux seniors un hébergement et des services spécifiques, permettant de les maintenir le plus longtemps possible, à moindre coût, à domicile.

Rappelons que le 26 octobre dernier Vincent Henneron avait alors traversé les frontières pour se rendre à Turin en Italie afin de recevoir le trophée européen « Euronet CSR Awards » pour l'ouverture d'un appartement pédagogique à Golbey qui a permis à de nombreuses familles de minimiser leurs factures énergétiques.



L'Echo des Vosges
Décembre 2017

A Illkirch, reçoit le

de Patrick Dry, pré-

Caisse d'Epargne Alsace

Ainsi, labellisations et trophées s'accumulent pour l'office départemental qui s'est engagé en 2014 vers un nouveau modèle économique reposant sur une stratégie de diversification de son activité.

C.D.G.

C'était en 1917

En mai 1917, alors que la guerre impose toutes sortes de restrictions, des milliers de « **Midinettes** » laissent tomber leur ouvrage et se mettent en grève pour protester contre la suppression d'une partie de leur travail – et de leur salaire. Ces midinettes étaient ainsi appelées parce que, travaillant loin de chez elles et n'étant pas fortunées, elles se contentaient à midi d'une dinette, c'est à dire d'un repas rapide pris sur le pouce. Elles travaillaient 10 heures par jour du lundi au samedi pour réaliser les robes des riches clientes de leurs maisons de couture.

En 1917, la France compte 39,4 millions d'habitants contre 41,6 en 1914. Les pertes humaines liées à la Première Guerre Mondiale se monteront au total à 1,7 millions de personnes, soit 9% des pertes totales (18,6 millions).



Midinettes sortant du magasin de couture Paquin, rue de la Paix dans le 2ème, vers 1900.
© Albert Harlingue / Roger-Viollet

«Valoriser les ressources humaines»

«En quatre ans, entre le moment de mon arrivée ici et aujourd'hui, j'ai vraiment senti un changement important dans les comportements des équipes. »

Nathalie Culan,
Adjointe au directeur de l'agence d'Épinal

C'était en 2017

Oui, elle a bien changé, l'équipe de Vosgelis ! Il y a quatre ans, pas un collaborateur n'aurait sans doute imaginé que bientôt, il jouerait de la samba avec ses collègues, cultiverait son Carré de potager pendant la pause-midi, donnerait son sang entre deux réunions, participerait à l'avenir de l'entreprise...

La démarche managériale «Style Jobs», engagée fin 2016, n'est pas seule responsable de ce changement des comportements. Les grands «chantiers» de l'année

2017, et notamment la labellisation Habitat Senior Services®, ont été particulièrement fédérateurs, au même titre que les difficultés rencontrées qui ont permis de prendre toute la mesure de l'esprit d'entraide et de solidarité. Encouragés par la gouvernance, les salariés ont grandi en autonomie tout en dérigidifiant leurs postures. Fin 2017, la mise en service d'un nouveau site intranet avec un réseau social d'entreprise que se sont immédiatement approprié les collaborateurs, a rendu soudainement visible le chemin parcouru.

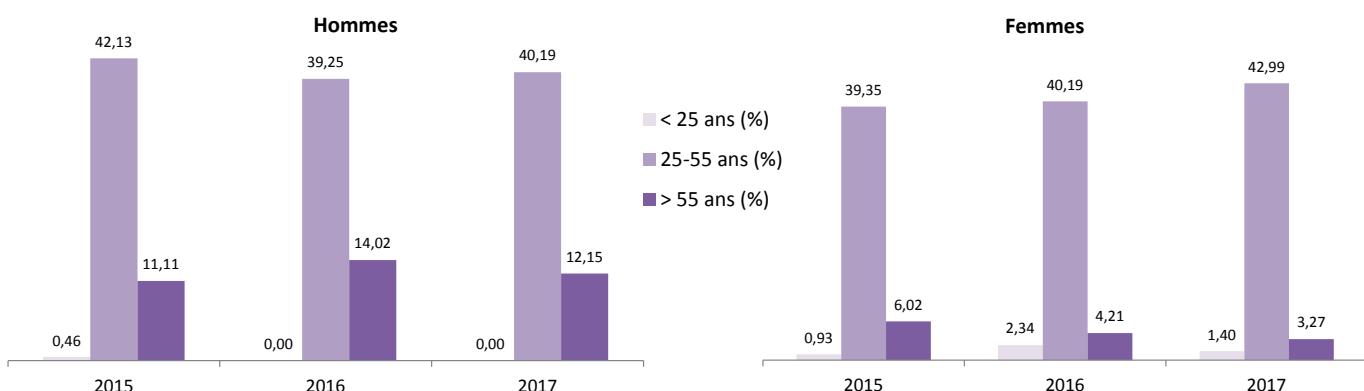
[Euhro-GR®] HR.1 Équité d'accès et conditions d'emploi

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
HR 1.1	Effectifs (nombre équivalents temps plein)	218	220	220
	Dont CDI (%)	98,97	98,05	98,59
	Dont CDD (hors remplacements) (%)	1,03	1,81	0,94
	Dont intérim (%)	1,30	1,11	2,89
	Stagiaires (nombre de stagiaires accueillis au cours de l'année)	20	18	14

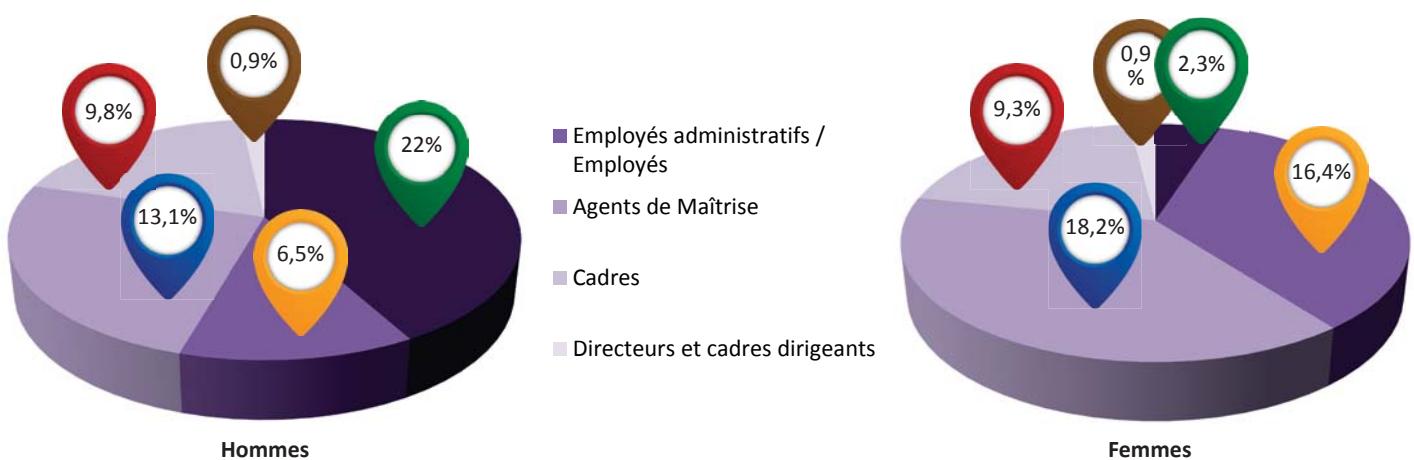
Malgré l'environnement incertain et contraint dans lequel Vosgelis doit désormais évoluer, la gestion des flux de personnels se caractérise par une stabilisation globale des effectifs : au 31 décembre 2017, Vosgelis emploie 220 salariés (**HR 1.1**) dont 127

sont dédiés au service client (57%). Par ailleurs, au titre de sa démarche RSE, Vosgelis accueille régulièrement des stagiaires d'horizons variés dans le cadre de partenariats avec différents organismes ou écoles.

HR. 1.2 Répartition par âge et par sexe



HR. 1.2 Répartition par catégorie professionnelle



[Euhro-GR®] HR.1 **Équité d'accès et conditions d'emploi**

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015		2016		2017	
HR 1.3	Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap						
	Travailleurs handicapés employés durant l'année (nombre)	6		7		7	
	Travailleurs handicapés employés durant l'année (nombre)	6		7		7	
	Équivalent en ETP (nombre)	6		6		7	
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail (K€)	16,50		19,11		50,66	
	Compensation versée à l'AGEFIPH (K€)	4,20		1,87		0,00	
HR 1.4	Rémunérations annuelles brutes (K€)	H	F	H	F	H	F
	Personnel de proximité / Gardiens	24,78	25,06	24,98	24,56	25,57	24,56
	Employés administratifs / Employés et Ouvriers	26,43	27,50	27,10	26,73	27,56	26,12
	Agents de maîtrise	32,65	32,35	32,77	32,26	32,43	32,82
	Cadres	47,98	46,03	45,79	44,73	46,69	44,15
HR 1.5	Ecarts de rémunérations (K€)						
	Rémunération médiane	30,10		30,13		30,55	
	Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	4,12		4,04		3,55	
HR 1.6	Avantages sociaux financés par l'employeur						
	Prime d'activité	✓		✓		✓	
	Indemnité forfaitaire (cat. 3 & 4) 7,14%	✓		✓		✓	
	Prime d'ancienneté (non cadres)	✓		✓		✓	
	Indemnité pour enfants	✓		✓		✓	
	Allocation vacances	✓		✓		✓	
	Prime de nettoyage (AG & OP)	✓		✓		✓	
	Mutuelle (63,15% part employeur)	✓		✓		✓	
	Prévoyance (1,36% tranches A et B)	✓		✓		✓	
	Compte épargne temps (10 jours/an)	✓		✓		✓	
	Titre restaurant	✓		✓		✓	
	Logement de fonction (optionnel)	✓		✓		✓	
	Plan d'épargne entreprise	✓		✓		✓	
	Retraite complémentaire (article 83)	✓		✓		✓	

Le volume de travailleurs handicapés reste stable (**HR 1.3**). Outre le constat d'absence de discrimination par Vosgelis à l'égard des personnes reconnues travailleurs handicapés, il faut souligner l'engagement de l'entreprise dans des actions en faveur de l'insertion professionnelle et du maintien dans l'emploi de travailleurs handicapés. À ce titre, un partenariat a été signé en septembre 2015 avec le CRM (Centre de Réadaptation de Mulhouse). Vosgelis recourt également aux services d'organismes employant des travailleurs reconnus handicapés tels que notamment Face Vosges, l'APF (Association des paralysés de France) ou encore l'ESAT (Etablissement et service d'aide par le travail) de Mirecourt. En cohérence avec la démarche RSE dans laquelle Vosgelis est engagé, ces actions spécifiques tendent à s'inscrire dans la durée.

Vosgelis s'attache à mener une politique de rémunération pertinente et adaptée aux spécificités et contraintes de son environnement externe afin d'atteindre plus efficacement et durablement les objectifs stratégiques de l'entreprise, d'augmenter sa capacité à se développer et plus globalement, d'améliorer sa performance (**HR 1.4 et 1.5**).

Vosgelis confie l'entretien de ses terrasses à une équipe de travailleurs handicapés de l'ESAT.



L'évolution de la rémunération nécessite d'agir de manière responsable, tout en assurant dans la mesure du possible un package attractif aux salariés. C'est pourquoi Vosgelis propose une politique salariale intégrant des avantages sociaux favorables aux collaborateurs (**HR 1.6**) : intérressement, Plan Epargne Entreprise, sur-complémentaire retraite, Compte Epargne Temps, etc. Dans ce même ordre d'idées, il est également important de souligner l'existence de dispositifs favorisant de bonnes conditions de travail (véhicules de service, matériel informatique...).



En 2017, Vosgelis et les IRP (Instances représentatives du personnel) ont reconduit un accord collectif visant à renforcer la politique en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et à conforter la mise en œuvre de mesures relatives à la Qualité de Vie au Travail (*voir page suivante*).

Depuis plusieurs années, l'absence de discrimination liée au sexe ainsi que le respect des principes fondamentaux d'égalité professionnelle sont mis en exergue au sein de l'entreprise.

De même, les différents rapports permettant d'apprécier les conditions générales d'emploi et de formation des hommes et des femmes font apparaître la volonté de l'entreprise de maintenir une politique sociale résolument tournée vers le développement et le bien-être de notre capital humain.



Logo de la démarche QVT (Qualité de vie au travail) de Vosgelis

[Euhro-GR®] HR.2 Employabilité et évolution professionnelle

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015		2016		2017	
HR 2.1	Accès à la formation	H	F	H	F	H	F
	Part de salariés ayant suivi une formation au cours de l'année (%)	100	96	98	98	99	99
HR 2.2	Recrutement et mobilité						
	Nombre de postes pourvus dans l'année	28		28		24	
	Nombre de changements de postes dans l'année	8		11		14	
	Dont nombre de promotions internes	4		10		12	

Véritable levier de développement des compétences individuelles et collectives, l'ingénierie formation s'ancre dans le respect des démarches de certification et de labellisation (ISO 9001, ISO 14001, Habitat Senior Services®). De plus, afin de faciliter l'accès à la formation, chaque collaborateur a la possibilité de participer librement à des « Temps pour Comprendre » sur des thématiques diversifiées, proposés dans le cadre d'un plan interne « sur mesure » depuis 2017.

La formation du personnel (**HR 2.1**) se caractérise ainsi par un fort investissement, allant très au-delà des exigences légales. Les dépenses consacrées à la formation représentent **6,04%** de la masse salariale brute (contre 4,22 % en 2016). Le volume global des heures de formation atteint **9 393,80 heures**, dont 2 755,30 heures dédiées aux parcours de formation en alternance suivis dans le cadre de contrats de professionnalisation.

Catalogue interne des « Temps pour Comprendre » 2017



Dans un contexte où les organisations et les métiers évoluent en permanence, la mobilité interne (**HR 2.2**) constitue un enjeu important de la stratégie des ressources humaines déployée chez Vosgelis. En offrant des opportunités d'évolution en interne à ses collaborateurs, Vosgelis s'attache à renforcer leur motivation et à favoriser leur bien-être au travail. Dans ce même ordre d'idées et au titre de la démarche RSE, la mobilité interne favorise leur employabilité dans des conditions sécurisées. Chez Vosgelis, la mobilité se traduit ainsi par des évolutions significatives et est inscrite dans le plan d'action QVT (Qualité de vie au travail).

[Euhro-GR®] HR.3 Santé et bien-être des salariés

Correspondance Euhro-GR®	Indicateur (unité)	2015	2016	2017
HR 3.1	Santé et bien-être des salariés			
	Taux d'absentéisme global (%)*	2,88	4,21	4,26
	Contribution de l'employeur au CE (% masse salariale)	1,20	1,20	1,20

*Le taux d'absentéisme en 2016 et 2017 est à nuancer en raison de plusieurs absences de longue durée (maternité, congé sans solde...)



«Style Jobs» , la démarche managériale chez Vosgelis

Afin de faire évoluer les pratiques managériales au sein de l'entreprise, en cohérence avec l'évolution et les perspectives d'évolution inscrites dans le projet d'entreprise, la direction de Vosgelis a initié en 2016 une démarche visant à accompagner les cadres dans la prise en responsabilité de l'ensemble des dimensions managériales de leurs fonctions. Cette démarche baptisée *Style Jobs* a fait l'objet de plusieurs présentations - actions auxquelles les cadres ont été associés et a permis l'élaboration d'un **Référentiel des Comportements Managériaux**. Ce document opérationnel décrit de façon exhaustive les comportements attendus de la part des cadres autour de 7 dimensions :

- Cultiver le sens du client dans son équipe,
- Impulser la créativité et l'innovation,
- Mobiliser le talent des collaborateurs,
- Promouvoir le collectif,
- Respecter les engagements,
- Etre ambassadeur de l'entreprise,
- Communiquer.

Après plusieurs mois de mise à disposition de ce référentiel, l'ensemble des cadres ont été invités à s'exprimer librement sur cette expérience ainsi que sur leurs attentes. En 2018, Vosgelis pourra ainsi construire, sur la base de ces retours, un programme d'accompagnement «sur mesure», tout en lançant la démarche «Style Jobs saison II» pour les autres collaborateurs.



Zoom sur le plan d'action de la démarche «Quality Life»

Vosgelis porte une attention particulière au bien-être et à la QVT (Qualité de vie au travail). Aussi, sur la base des résultats d'une «enquête sur le climat social, la qualité de vie au travail et les risques psycho-sociaux» menée auprès de l'ensemble des salariés, un plan d'action QVT a été élaboré conjointement par la direction et les instances représentatives du personnel. En 2017, deux des axes de ce plan d'action ont été mis en chantier : la **gestion des situations de tension** et le **droit à la déconnexion**.

Qualité des relations avec le public

Cible : salariés en contact avec le public

Démarche d'accompagnement des collaborateurs face aux situations de tension (2017)

L'actualité récente oblige les organisations à constater que les tensions et situations de blocage ou de crise se multiplient, impactant surtout les personnels de proximité. La direction de Vosgelis a souhaité prendre en compte ce phénomène dans une démarche responsable de prévention et d'accompagnement des collaborateurs. En s'appuyant sur l'expertise d'un cabinet extérieur, un travail de recensement des situations concrètes vécues par le personnel a été mené en interne, offrant à chacun l'opportunité de s'y impliquer. Sur cette base, un plan d'action sur mesure sera établi en 2018 afin d'améliorer l'anticipation et la gestion des situations de tension.

Articulation vie privée - vie professionnelle

Cible : tous les salariés

Accord droit à la déconnexion (2017)

Le 19 décembre 2017, la direction et les IRP de Vosgelis ont signé un accord sur le «droit à la déconnexion». Les termes de cet accord soulignent l'importance du bon usage professionnel des outils numériques et de communication et la nécessaire régulation de leur utilisation, dans l'objectif d'assurer le respect des temps de repos et de congés ainsi que l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle. L'accord prévoit également des actions à engager telles que la lutte contre la surcharge informationnelle et le «stress numérique» ou la sensibilisation et la formation à la déconnexion. Un nouveau «référentiel du système d'information» a été écrit dans ce cadre.

Revue de presse interne



«Team Samba» à l'occasion de la convention annuelle (janvier 2017)



Sortie raquettes à La Bresse (janvier 2017)



Participation au Challenge Performances (mars 2017)



Emmanuelle Thomas,
responsable
moyens généraux
News'elis n°20
(janvier 2017)

Emmanuelle Thomas : En partie parce que je me sens personnellement concernée par le sujet. La protection de l'environnement, la lutte contre le gaspillage, la qualité des produits de consommation, c'est un combat que je mène depuis des années. J'ai été élevée avec ces valeurs et j'essaie de les respecter dans ma vie professionnelle comme dans ma vie privée. Je conduis un véhicule électrique.



Delphine Millotte,
adjointe au
directeur d'agence
News'elis n°23
(juillet 2017)

domaines, comme c'est le cas à Saint-Dié en matière d'animation. «Tous les conseils sont bons à prendre», estime Delphine Millotte, qui a récemment fait appel à ses collègues pour organiser une journée pétanque au Rhumont. «On rencontre les mêmes soucis mais on s'entraide, on s'entend très bien et on se croise régulièrement dans des groupes projets»



Jacques Mathieu,
responsable
qualité-audit
News'elis n°25
(décembre 2017)

La démarche HSS (Haute Sécurisation RSE) ! D'ailleurs la démarche HSS s'inscrit dans le plan d'action RSE. C'est une démarche qualité au même titre que l'ISO 9001 et l'ISO 14001, que nous ne perdons pas de vue même si HSS est actuellement sur le devant de la scène. Ce travail a un mérite particulier : celui de nous obliger parfois à faire des choses que l'on devrait déjà faire ☺. Mais nous en tirerons profit à l'avenir, et pas seulement pour le label HSS.



Les cadres en séminaire «Style Jobs» (juin 2017)



Don du Sang chez Vosgelis (juin 2017)



Animation cuisine bio pour les jardiniers du siège (mai 2017)



Florence Schwartz,
responsable
juridique et achats
News'elis n°22
(mai 2017)

Aujourd'hui Florence co-entraîne l'équipe féminine senior d'Épinal et forme la nouvelle gardienne. Mais sa passion pour le football reste intacte. «C'est un sport dans qui m'a toujours permis de me dépenser, de me défouler, mais aussi de comprendre que lorsque l'on travaille dur, on obtient des résultats. Cela aide à prendre confiance en soi. Le football est une activité qui donne les ressources nécessaires pour se sortir de n'importe quelle situation.»



Nicolas Vincent,
responsable ex-
ploitation locative
News'elis n°23
(juillet 2017)

«J'ai beaucoup participé à l'entreprise avec les autres services de l'entreprise. Heureusement je peux m'appuyer sur des collaborateurs compétents, dont certains ont d'ailleurs été valorisés par une promotion interne. Enfin, sur le plan personnel, j'ai trouvé cette découverte de nouvelles activités très motivante. En parallèle je participe à plusieurs groupes de travail : Style Jobs, le nomadisme numérique, la gestion de crise... Bref, au final, je suis heureux de travailler dans une entreprise aussi innovante et dynamique.»



Johann Colin,
chargé d'opérations
News'elis n°25
(décembre 2017)

Lorsque son cousin lui téléphone, en début d'année 2017, pour lui demander s'il consentirait à un don de cellules-souches, Johann Colin a répondu «oui» sans hésiter une seule seconde. «C'était tellement évident que je ne me suis même pas posé de question», se rappelle-t-il aujourd'hui.



Une marque, un projet pour chaque étape de votre vie

Agence de Mirecourt
19 rue du Val d'Arol - CS 40009
88501 MIRECOURT CEDEX

03 29 37 82 11

Agence d'Épinal
2 quai André Barbier - CS 40025
88026 EPINAL CEDEX

03 29 82 68 50

Agence de
Saint-Dié-des-Vosges
1 rue Jean Moulin - CS 47243
88107 SAINT-DIE-DES-VOSGES CEDEX

03 29 51 62 00

Agence de Neufchâteau
11 rue Jules Ferry - CS 90069
88302 NEUFCHATEAU CEDEX

03 29 94 17 08

Agence de Remiremont
4 place de l'Abbaye - CS 60206
88207 REMIREMONT CEDEX

03 29 23 29 30

