



Votre partenaire résidentiel
en Lorraine



**Vosgelis, acteur dynamique
du territoire**

**“Créer de la valeur
durable et partagée,”**



Édito



Responsable et citoyen

Les mutations telles que nous les vivons actuellement, qu'elles soient économiques, sociales et sociétales, modifient profondément les modèles économiques des entreprises, notamment dans la prise en compte des dimensions sociales et environnementales de leurs activités et des relations avec leurs partenaires. En ce sens, elles créent de nouvelles responsabilités répondant davantage aux attentes des parties prenantes.

Vosgelis n'échappe pas à la règle avec cette dualité immuable de créer de la valeur durable et partagée. Durable au sens environnemental du terme, et partagée dans la notion étymologique du verbe par une juste répartition entre les acteurs et habitants de notre territoire.

Animés par cette volonté de placer au cœur de nos activités les enjeux de la RSE, il nous fallait, au-delà d'une classique communication financière, évaluer notre contribution, mesurer et rendre compte de cette création de valeur. Nous espérons que la lecture de cette première édition, volontairement innovante en matière de contenu et de présentation, puisse vous surprendre agréablement et changer votre regard sur notre entreprise.

Dans un monde qui bouge de plus en plus vite, où les repères d'aujourd'hui ne sont déjà plus ceux de demain, il nous appartient de construire un avenir toujours plus solidaire. C'est pourquoi les priorités sociales figurent au premier rang des préoccupations, des engagements et du projet d'entreprise de Vosgelis. Il est évident que sans remettre en cause les trois piliers historiques de notre métier : construire, gérer et louer, nous devons avec l'ensemble des parties prenantes, aller plus loin dans notre réponse habitat. Nous pensons notamment aux nouveaux services que nous devons apporter à nos habitants.

Vosgelis est une entreprise responsable et citoyenne ancrée sur son territoire, dont la finalité est de faire cohabiter en permanence réalités économiques et sociales. C'est un défi permanent pour le Conseil d'Administration, la Direction Générale et l'ensemble des collaborateurs de notre entreprise.

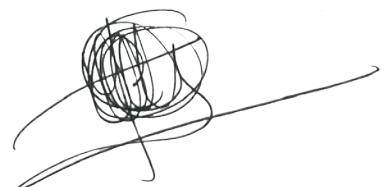
Ensemble, construisons un monde plus solidaire et créons de la valeur durable et partagée.



Guy Martinache,
Conseiller Départemental,
Président de Vosgelis



Vincent Henneron,
Directeur Général de Vosgelis



Sommaire

Le logement social: un nouveau chapitre qui s'écrit.....	4
Le logement social : plus d'un siècle d'histoire.....	4
Le logement social : un investissement sociétal rentable ?.....	6
Les chiffres clés du Département des Vosges	7
La place des Vosges dans la nouvelle Grande Région.....	8
Les chiffres clés de Vosgélis	9
Vosgélis : du premier logement en 1950.....	10
... au projet d'entreprise 2014-2020.....	11
 Vosgélis, acteur social du territoire	 12
Une offre de logements abordables pour préserver le pouvoir d'achat et les conditions de vie des ménages.....	13
Des services dédiés pour améliorer la qualité de vie des ménages.....	14
Défis & success-story	15
 Vosgélis, acteur économique du territoire	 16
Des dépenses d'investissement et d'exploitation sources de valeur ajoutée et d'emploi sur le territoire.....	17
Des mesures pour pérenniser les partenariats locaux et faciliter l'accès à l'emploi pour les jeunes.....	18
Défis & success-story	19
 Vosgélis, acteur environnemental du territoire	 20
Une stratégie de développement de la performance énergétique des logements.....	21
Défis & success-story	22
 La responsabilité sociétale et le dialogue avec les parties prenantes, socle du projet d'entreprise de Vosgélis.....	 23

Le logement social: un nouveau chapitre qui s'écrit



FIN DU XIX^E SIÈCLE - DÉBUT DU XX^E SIÈCLE, la naissance du logement social

- En 1894, la loi Siegfried est promulguée, encourageant la création d'organismes d'habitations à bon marché (HBM) grâce à des exonérations fiscales et la possibilité d'utiliser les fonds de la Caisse des dépôts pour financer ces programmes.
- Par la suite, une loi soutenue par Paul Strauss permet aux communes de financer le logement social et relie alors logement social et action publique locale. Ainsi, en 1906, les Offices publics communaux et départementaux d'HBM sont institués. À la veille de la Première Guerre Mondiale, un cadre législatif est en place et l'ensemble de la production de logement HBM atteint près de 40 000 logements.
- Un programme de construction sur cinq ans, consécutif à la loi de 1928, est mis en place, prévoyant la construction de 260 000 logements à bon marché, en locatif (social et intermédiaire) comme en accession. C'est le début de l'intervention de l'État en matière de politique de logement.

MILIEU DU XX^E SIÈCLE, les besoins de reconstruction d'après-guerre

- En raison des destructions, les logements sont surpeuplés et les conditions de vie insalubres : 90 % de la population n'ont ni baignoire ni douche, 80 % pas de WC intérieurs et 48 % pas d'eau courante.
- Dans cette même période débute le « baby-boom » qui rend les efforts de nouvelles constructions d'autant plus nécessaires. Face à ces besoins, le plan Courant (1953) prévoit la construction de 240 000 logements par an pendant cinq ans.
- Le 1^{er} février 1954 : l'Abbé Pierre lance un appel pour aider les sans-abris, ce qui entraînera l'adoption d'un programme de 12 000 logements neufs en cités d'urgence.
- La construction est industrialisée (baisse des coûts et réduction des délais) ce qui entraîne la réalisation de très grands programmes (grands ensembles) et donne naissance aux ZUP (Zones à urbaniser en priorité) en 1958. En moins de 15 ans, 2,2 millions logements ont été construits.
- Cette période voit naître également le concept de la « cité de transit » avec l'arrivée massive de travailleurs immigrés.

- 1919 : naissance de l'Office public d'habitations à bon marché du département des Vosges.
- 1919-1948 : mise en sommeil de l'Office.
- 1948 : premier conseil d'administration.

- 1950 : premiers logements à Mirecourt et premiers locataires.
- 1955 : mise en location de 80 logements « Abbé Pierre »
- 1956 : remise des clés du 1000^e logement.

- 1958 - 1968 : construction de 6000 logements en 10 ans (Saint-Dié, Golbey...).
- 1974 : remise des clés du 10.000^e logement.
- 1977 : l'Office est l'un des premiers à devenir un OPAC.

- 2010 : Opac Vosges change de nom et devient Vosgeliis.
- 2013 : lancement du projet d'entreprise de Vosgeliis.
- 2015 : nouveau logo et nouveau site internet. Vosgeliis est certifié ISO 9001 - V2008.



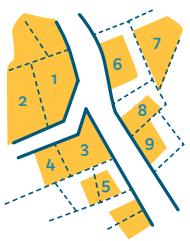
LA FIN DU XX^e SIÈCLE, retour au territoire et premières remises en question des orientations du passé

- L'urbanisme des tours et des barres a montré ses limites et en 1975, l'amélioration des conditions de logement et la lutte contre la marginalisation de la population des grands ensembles deviennent des enjeux centraux. Ces problématiques seront désormais portées par la politique de la ville. En 1982 les lois de décentralisation donnent la responsabilité de la planification urbaine et de logement social aux communes.
- Naissent alors les premières obligations faites aux communes de posséder une part minimale de logements sociaux sur le territoire, avec la loi d'orientation pour la Ville qui fixe ce taux à 20 % pour les communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants.
- La mixité sociale devient un enjeu majeur accompagné par l'instauration du prêt locatif à usage social (PLUS) qui permet à diverses catégories de ménages d'accéder au logement social.

LE XXI^e SIÈCLE, un nouveau visage et de nouveaux défis pour le logement social

- La politique de renouvellement urbain s'engage le 13 décembre 2000 avec la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (« Loi SRU ») dont les maîtres mots sont mixité urbaine et offre d'habitat diversifiée. Elle est suivie en 2003 par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, prévoyant un programme de reconstruction urbaine sur 5 ans et qui donne naissance à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).
- Dans un contexte où les prix de l'immobilier s'envolent, en particulier dans les zones « tendues » où l'offre de logement abordable est de plus en plus faible entraînant de la ségrégation sociale, des mesures sont prises pour faire évoluer le peuplement des quartiers et favoriser la mixité sociale. C'est également dans ce sens que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est promulguée en mars 2014, visant notamment à faciliter les démarches de demandes et d'attributions de logements.

Les missions actuelles des organismes de logement social :

<p>Construire: Produire des logements de qualité et à coûts abordables.</p> 	<p>Rénover: Améliorer la qualité et l'esthétique des bâtiments, augmenter le confort des logements et réduire la facture énergétique.</p> 
<p>Gérer et accompagner: Répondre aux attentes des locataires en proposant des services de proximité et en développant les possibilités de parcours résidentiel.</p> 	<p>Aménager: Rendre les terrains constructibles et participer à la définition de projets urbains durables.</p> 

Le logement social : un investissement sociétal rentable ?

Avec la loi ALUR, les politiques pour développer ou requalifier l'habitat social sont et seront de plus en plus portées par les collectivités délégatrices des aides à la pierre. Ainsi, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLUi), fixent des objectifs concrets en matière de construction et de rénovation en lien avec les besoins économiques, sociaux et environnementaux du territoire. De même, le soutien de la Nation à ces politiques locales a été considérable à travers les programmes et projets menés et financés dans le cadre de l'ANRU.

Les défis sont conséquents : il s'agit tout autant de « réparer » le passé que de répondre aux besoins présents en offrant des logements à forte qualité d'usage à des loyers abordables et confortables pour le plus grand nombre, mais aussi foncièrement économies et dont l'empreinte carbone doit être la plus limitée possible. Les efforts réalisés par les bailleurs sociaux en lien avec les pouvoirs publics pour relever ces défis sont croissants. Cependant, les héritages du passé ont créé une image négative du secteur de l'habitat social, qui malgré les efforts en marche, peine à changer. Ce secteur est aujourd'hui encore perçu comme un coût pour la société, coût associé par le sens commun à une qualité technique et un service insuffisants.

Dire que cette image est décalée des réalités présentes ne suffit pas, encore faut-il parvenir à observer et à rendre compte des apports des bailleurs sociaux sur et pour leur territoire.

Le projet AcTerr s'inscrit dans cette perspective : à partir d'une cartographie des activités des bailleurs associées à des indicateurs de mesure et une analyse qualitative, il se propose de rendre manifeste la contribution des organismes Hlm aux processus de création de valeur qu'ils animent sur leur territoire.

L'analyse mobilisée pour réaliser cette démonstration s'appuie sur une vision élargie de la notion de « valeur ». Elle se veut :

- « Globale » : elle porte sur les dimensions économiques, sociales et environnementales ;
- « Partagée » : elle mesure à la fois de la valeur produite par et pour le bailleur social, mais également celle qui a un impact positif auprès des différents acteurs du territoire (collectivités, habitants, entreprises, etc.).

Cette approche de la valeur permet de situer à nouveau le rôle du logement social, non plus uniquement comme un outil pour répondre à des besoins quantitatifs mais plutôt comme un maillon à part entière de la chaîne de valeur du territoire pour en favoriser le développement économique, pour améliorer les conditions de vie des ménages et pour préserver l'environnement.



Conditions de vie et pouvoir d'achat des ménages

Privés de logements sociaux, combien auraient dû payer les ménages dans le parc privé ? Pour un même niveau de loyer, la surface aurait-elle été la même ? Est-ce que les ménages ont bénéficié d'autres services qui ne sont pas proposés par les bailleurs privés ?



Activité économique et emploi

Dans quelle mesure les activités des organismes HLM contribuent-elles au chiffre d'affaires des entreprises du territoire sur lequel ils sont implantés ? Quel volume d'emplois ces activités peuvent-elles permettre de maintenir voire générer sur un territoire ?



Maîtrise des consommations énergétiques

Les logements sociaux sont-ils plus performants au niveau énergétique que les autres logements ? Cette performance aide-t-elle à lutter contre la précarité énergétique ? Quel est leur contribution possible aux politiques énergie-climat du territoire ?

Les chiffres-clés du département des Vosges



Densité de population :

64,2 hab./km²

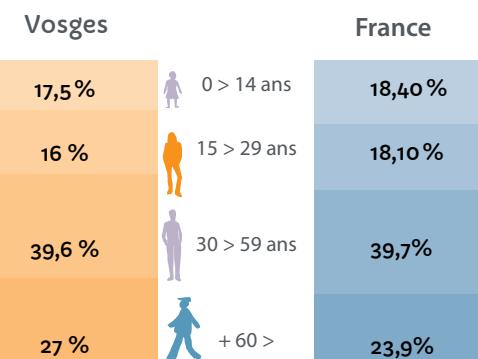
France : 112 hab./km²

superficie
5 874 km²

377 282 habitants
15 753 ménages

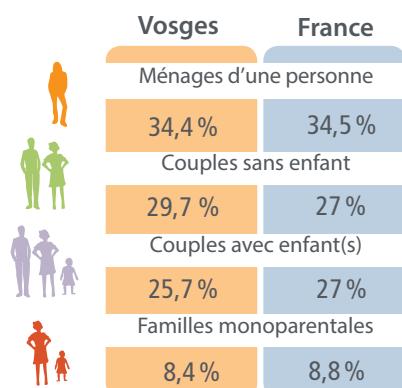


Répartition des habitants



(Source Insee, recensement de la population de 2012)

Répartition des ménages par composition familiale



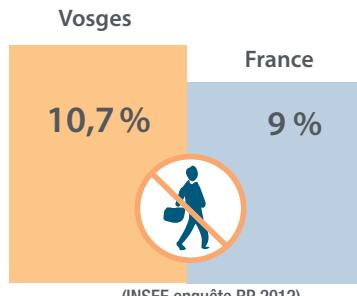
(Source Insee, recensement de la population de 2012)

Revenu annuel médian par unité de consommation



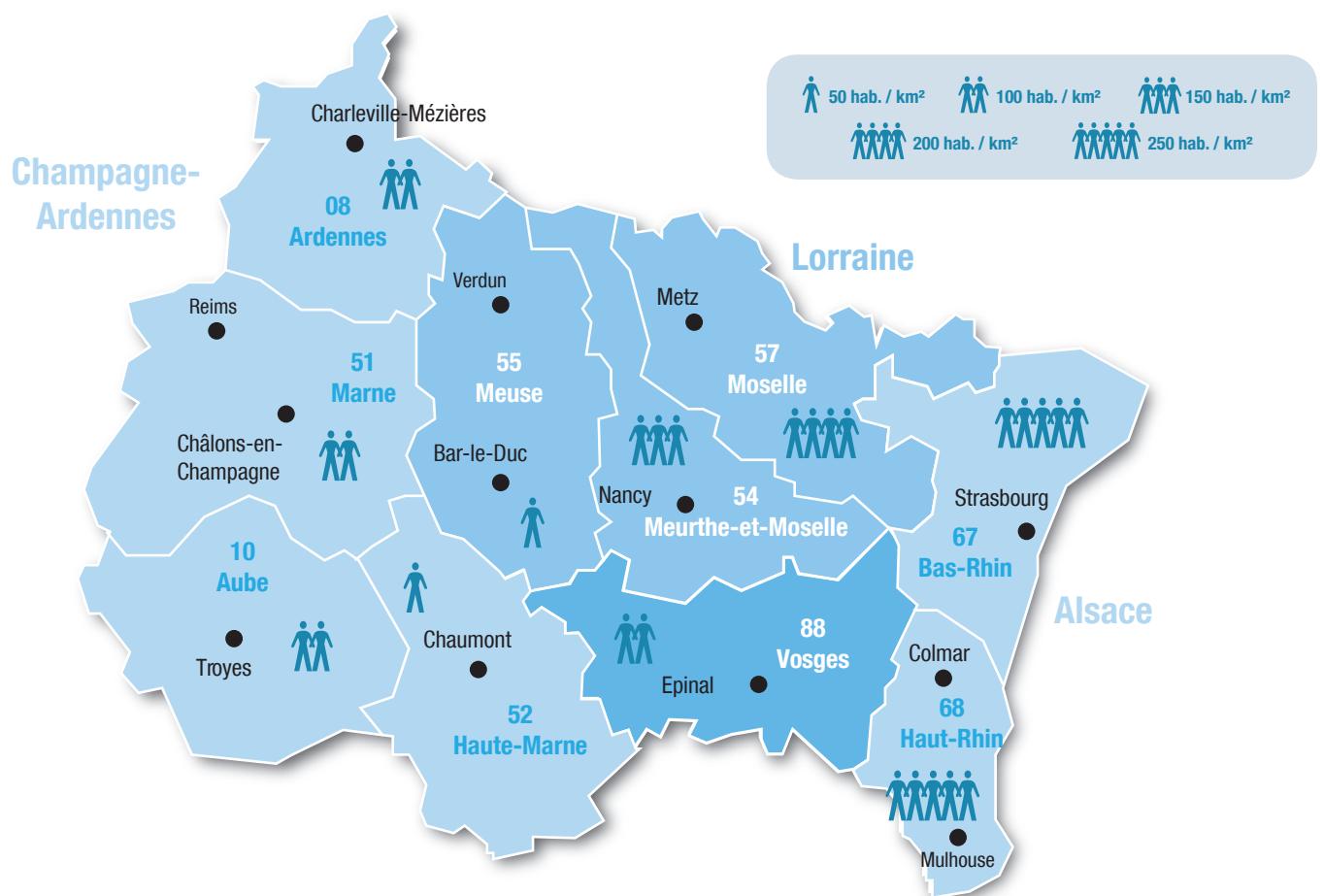
(Médiane des revenus disponibles par unité de consommation, INSEE enquête RP 2012)

Taux de chômage



(INSEE enquête RP 2012)

La place des Vosges dans la région Grand Est



Population

(chiffres Insee 2013)



Ardennes	280 907
Aube	306 581
Marne	568 750
Haute-Marne	182 136
Champ.-Ard.	1 338 374
Meuse	192 800
Meurthe-et-M.	733 266
Moselle	1 046 468
Vosges	375 226
Lorraine	2 347 760
Bas-Rhin	1 104 667
Haut-Rhin	755 202
Alsace	1 859 869
TOTAL	5 546 003

Nombre de logements locatifs sociaux

(source : Union Sociale pour l'Habitat)



Ardennes	24 500
Aube	30 500
Marne	72 000
Haute-Marne	16 500
Champ.-Ard.	143 500
Meuse	10 750
Meurthe-et-M.	50 850
Moselle	73 800
Vosges	24 600
Lorraine	160 000
Bas-Rhin	65 000
Haut-Rhin	49 300
Alsace	114 300
TOTAL	417 800

soit 9% du parc métropolitain

Les chiffres-clés de Vosgelis en 2014

29 576 personnes logées,
soit 8 % de la population du département

24% de personnes de plus de 65 ans
soit 8% de la population du département

70% ont des revenus inférieurs au SMIC



17 326 logements dont 15% d'individuels, implantés sur **112 communes**

- **101 logements neufs** et labellisés livrés
- **337 logements réhabilités**

407 chambres en foyers
53 logements étudiants

47 logements vendus



26,4 M€ investis

222 salariés

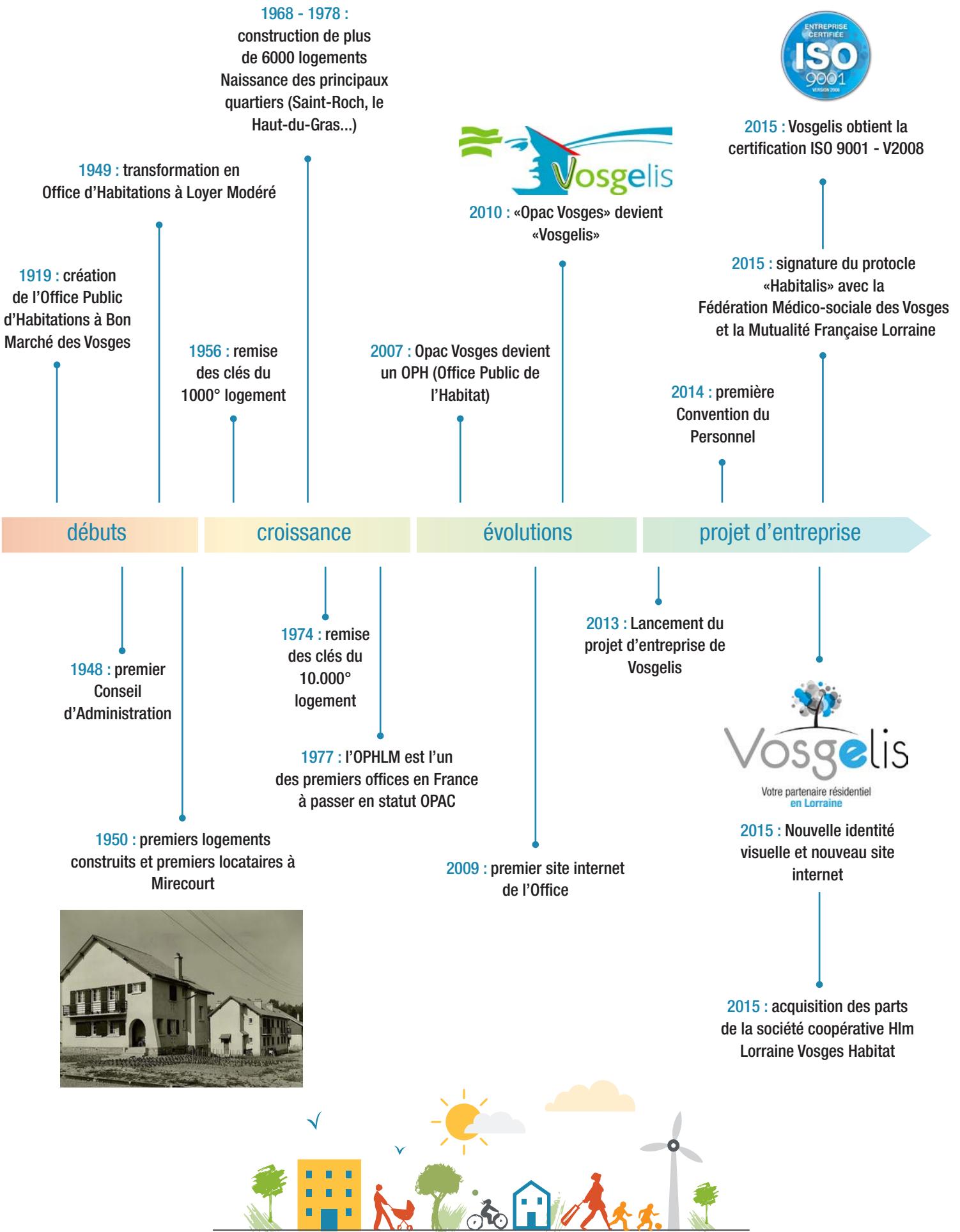
66,3 M€ de chiffre d'affaires

800 entreprises partenaires

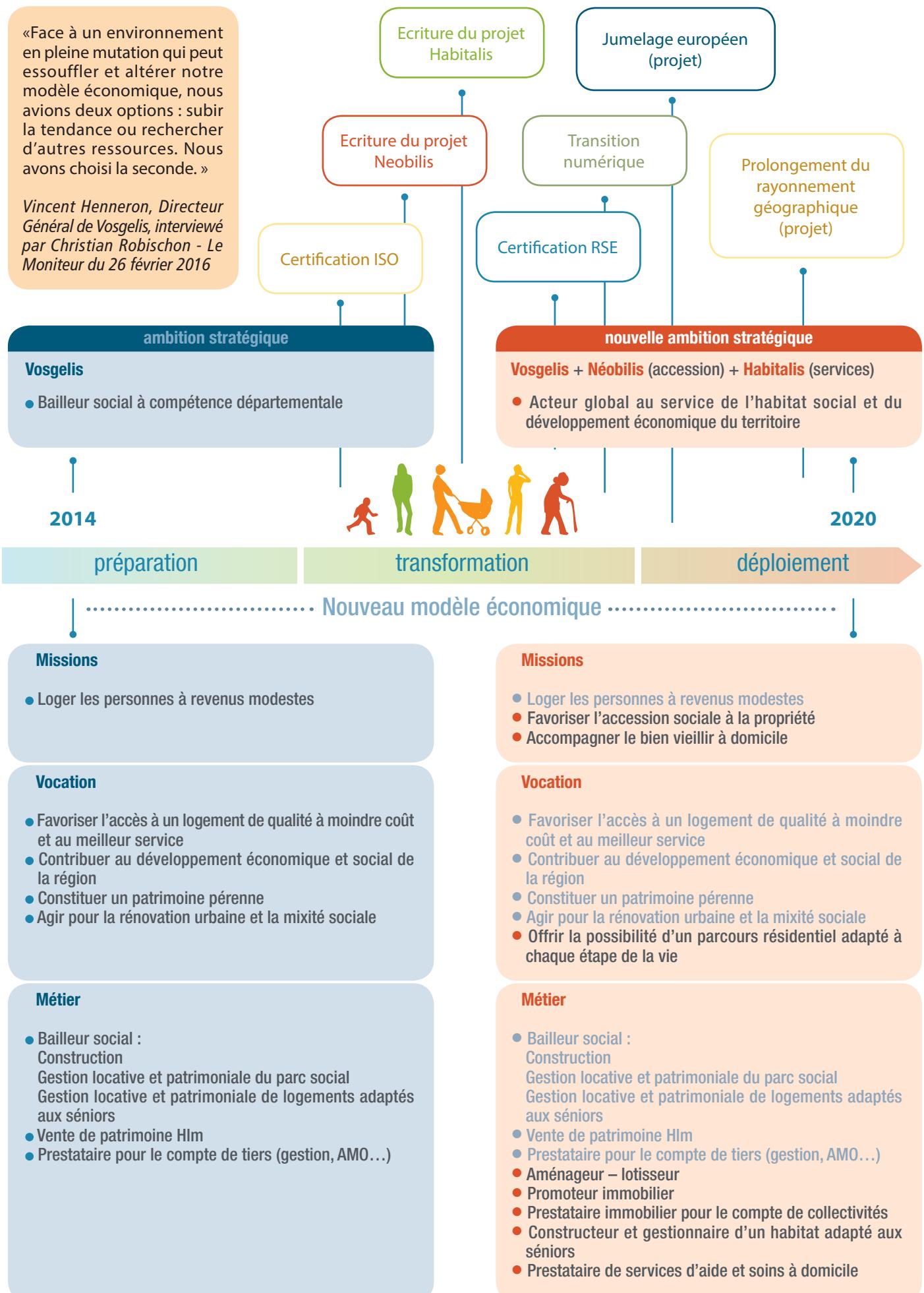
380 marchés notifiés



Vosgelis : de l'Office départemental d'Hlm...



... à l'ensemblier régional de l'habitat



Vosgelis, acteur social du territoire



La crise du logement engendrée par une augmentation de la demande non suivie par l'offre, en particulier dans les zones tendues, entraîne aujourd'hui des difficultés pour les ménages à **trouver un logement adapté à leur revenu**, leur situation familiale et la localisation de leur emploi, et peut ainsi accentuer les situations de précarités.

Les entreprises peuvent être confrontées à des difficultés de recrutement, certains salariés ne souhaitant pas trop accroître leurs efforts financiers pour se loger et/ou allonger le temps et les coûts de trajet domicile-travail.

Le coût des logements a donc un **impact sur la mobilité résidentielle et professionnelle** et, avec l'accroissement du taux d'effort, des conséquences sur les conditions de vie et le pouvoir d'achat. En effet, entre 1995 et 2010, le revenu nominal moyen a été multiplié par 1,4 alors que le prix des logements des logements anciens a été multiplié par 2,5 (Etude du CREDOC, 2011).

Le poids du logement dans le budget des ménages a fortement augmenté par rapport à d'autres postes de dépenses comme l'alimentation : la part consacrée à l'alimentation est passé de 32 à 17 % entre 1960 et 2010, et celle du logement de 11 à 26 % dans la même période.

A ce titre, le coût du logement peut influencer la **compétitivité et l'attractivité d'un territoire** en impactant le pouvoir d'achat des ménages. Cet impact se réper-

cute sur les entreprises locales et sur leur capacité à se pérenniser et se développer. Par ailleurs, les situations de précarités peuvent accroître les problèmes sociaux et les phénomènes de ségrégation sociale en freinant le parcours résidentiel (mobilité et accession sociale) pour une partie de la population.

Dans ce contexte, la présence de bailleurs sociaux construisant des **logements de qualité**, favorisant la **mixité sociale** et offrant des logements accessibles et des **opportunités de parcours résidentiel « ascendant »** (à travers l'accès à la propriété) représente une **réelle opportunité pour le développement des territoires**.



Vosgelis : une offre de logements soignée bénéficiant d'un niveau de loyers parmi les plus bas de la région. Ci-dessus, un appartement-témoin à Saint-Dié-des-Vosges.

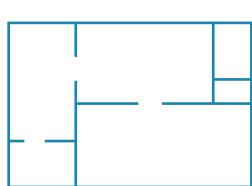
Une offre de logements abordables afin de préserver le pouvoir d'achat et les conditions de vie des ménages



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 sur le département des Vosges (le détail de la méthodologie et des données utilisées figure à la fin de ce document).

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

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



+ 148 € / mois



un crédit pour l'achat d'une voiture

Rapporté à l'ensemble des ménages logés par Vosgelis sur le territoire, l'ensemble du gain théorique en pouvoir d'achat s'élève à près de **30 millions d'euros** pour 2014.

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

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

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



Des services dédiés pour améliorer la qualité de vie des ménages

Au-delà de l'offre de logements à loyers modérés, Vosgeliis propose un ensemble de services qui, même s'il n'est pas possible de les mesurer en euros, représentent une véritable plus-value pour les ménages.

Un accompagnement social

Les évolutions économiques et sociétales ont nécessité un renforcement du rôle des bailleurs sociaux vis-à-vis des demandeurs de logement ou locataires confrontés à des situations de précarité sociale, familiale et économique. Vosgeliis possède un ensemble d'indicateurs et de procédures, sans cesse améliorés, permettant de prévenir les situations de précarité, en lien avec les services sociaux du territoire. Par exemple, un racourcissement des délais de prise en charge des impayés permet d'obtenir une meilleure réactivité dans leur traitement, limitant d'autant le passage des dossiers en phase contentieuse.



Chez Vosgeliis, 13 collaborateurs sont dédiés à l'accompagnement social.



En 2014, Vosgeliis a réalisé 289 plans d'apurement permettant d'éviter le renforcement des situations de fragilité des ménages.

Une offre de parcours résidentiel

Avec l'évolution de la structure familiale, les besoins des ménages peuvent changer, notamment en termes de taille du logement. Ce dernier peut être sous-occupé lorsque par exemple les ménages vieillissants n'ont plus d'enfants à charge, ou sur-occupé si le ménage s'agrandit. À la différence du parc privé, Vosgeliis offre la possibilité à certains ménages de déménager en leur proposant des logements mieux adaptés à leurs besoins.



Chez Vosgeliis, environ 350 mutations internes sont gérées chaque année.



Vosgeliis a vendu 47 logements en 2014 dont 37 à des locataires de son parc Hlm.

L'activité a représenté un chiffre d'affaires global de 2,8 M€.

Le prix moyen d'un logement Hlm de Vosgeliis était de 59.000 € pour une surface moyenne de 78 m². 44% des acheteurs avaient plus de 50 ans et 65% étaient locataires de Vosgeliis depuis plus de 10 ans. 8% des acheteurs avaient un revenu annuel net imposable inférieur à 10.000 €.



Avec 24 % de locataires âgés de 65 ans et plus, Vosgeliis multiplie les efforts en faveur du maintien à domicile des aînés (accès des résidences, adaptations techniques des logements et bientôt une offre de services dédiés). En 2014, 92 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation pour un montant total de 185 734 €. Ces travaux consistent à améliorer le confort et la sécurité des personnes dans leur logement. Ils sont généralement pris en charge par le bailleur, ce qui représente une économie importante pour les ménages mais aussi – si ces travaux permettent de retarder l'entrée en EHPAD – pour le Conseil Départemental qui participe à la prise en charge des coûts d'hébergement en EHPAD.

Défis & success-story



Le renforcement du rôle des bailleurs sociaux est particulièrement visible chez Vosgeliis qui n'hésite pas à **sortir du cadre de sa mission traditionnelle en anticipant les grandes tendances sociétales**, notamment la loi sur le vieillissement de la société et les enjeux de la «silver économie».

- Pour les publics fragilisés, l'accès aux soins devient de jour en jour plus difficile. Face à ce constat, Vosgeliis a engagé une réflexion pour la mise en place d'une couverture santé profilée et adaptée aux revenus de ses clients. Ce nouveau service inscrit dans la politique d'innovation sociale de Vosgeliis, a entraîné le montage d'un partenariat avec la société Harmonie Mutuelle.

- Vosgeliis s'est doté d'outils de mesure et d'analyse des troubles à la tranquillité résidentielle : un «observatoire des troubles» permettant de répertorier les situations rencontrées, et un «guide de prévention des troubles» expliquant toutes les démarches à suivre. Ces portails ont déjà permis d'établir une définition précise de la tranquillité résidentielle et doivent par la suite déboucher sur des analyses et un plan d'actions aux fins d'améliorer le bien vivre dans les quartiers.

- En 2014, Vosgeliis a signé un partenariat avec l'antenne de Face (Fondation Agir Contre l'Exclusion) dans les Vosges. Cette alliance a donné lieu à plusieurs initiatives : en premier lieu le recrutement d'une «ambassadrice énergétique» dont les conseils ont permis aux locataires visités de réaliser en moyenne 312 € par an d'économies sur leurs factures d'eau et d'énergie. Cette démarche dont l'objectif est de redonner du pouvoir d'achat aux clients en luttant contre la précarité énergétique, doit se poursuivre avec l'ouverture d'un appartement pédagogique.

Les démonstrations de l'ambassadrice énergétique sont ludiques et permettent aux locataires de regagner du pouvoir d'achat.



- Forts du succès de cette expérience, Vosgeliis et Face Vosges se sont ensuite tournés vers les aînés avec le recrutement d'une personne en contrat civique chargée de repérer les situations d'isolement et/ou de précarité parmi les locataires âgés de Vosgeliis. Lors de ses visites à domicile, elle établit ou rétablit le lien avec les personnes âgées, détecte leurs éventuels problèmes de santé ou d'exclusion et avertit les parties prenantes concernées.

Entretenir le lien intergénérationnel et détecter les situations d'isolement : un nouveau service offert par Vosgeliis.

- Toujours dans l'objectif de redonner du pouvoir d'achat à ses clients-locataires, Vosgeliis a entrepris une démarche consistant à recenser les personnes non bénéficiaires de l'APL mais susceptibles d'y prétendre. Plus de 2000 cas ont déjà été attentivement étudiés. La plupart de ces locataires perçoivent désormais l'APL et certains ont même eu l'heureuse surprise de toucher un important rappel. Les premiers bilans de ce nouveau service, qui a généré près de 400.000 € de droits non réclamés en 2015, attestent son impact sur la solvabilité des clients.

Ce locataire a reçu un chèque symbolique correspondant à un rappel de plus de 2000 € et perçoit désormais environ 180 € d'APL par mois.



Vosgelis, acteur économique du territoire



Avec plus de 17 milliards d'investissements en 2013 selon les Comptes du logement, les organismes Hlm constituent un **levier significatif pour les entreprises** avec lesquelles elles travaillent et en particulier dans le secteur de la construction.

Du fait de la structure de ce secteur, c'est d'abord au **niveau local que les partenariats économiques** se créent et bénéficient à des entreprises de petite taille, le secteur du bâtiment étant composé essentiellement d'artisans. En effet, 98 % des entreprises du bâtiment emploient moins de 20 salariés (CAPEB, 2014).

De par leur activité sur le territoire, tant en termes de gestion et d'entretien que d'investissements, les organismes Hlm sont **source d'emplois** et donc de revenus : pour leurs salariés, mais aussi pour leurs prestataires et sous-traitants. Les rémunérations versées contribuent ainsi au pouvoir d'achat des salariés concernés.

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

En outre, les bailleurs tendent à favoriser l'insertion des personnes éloignées de l'emploi à travers des partenariats (par

exemple celui de Vosgelis avec Face Vosges), des dispositifs tels que l'insertion par l'activité économique, des contrats aidés, contrats civiques... L'impact de l'activité des organismes Hlm sur l'emploi est donc à la fois quantitatif (nombre d'emplois) et qualitatif (type d'emploi).

Ainsi, par son activité courante et ses investissements, Vosgelis génère sur le territoire une activité qui contribue au dynamisme économique : production, emploi et revenus locaux. En période de ralentissement économique, se traduisant souvent par un ralentissement de la construction, la production d'un organisme peut jouer un rôle « contra-cyclique » important.

Dans les Vosges, **16%** des entreprises appartiennent au secteur du bâtiment.

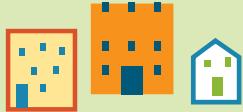
Vosgelis attribue environ **400** marchés par an pour un montant de près de **20 M€**, dont 300 marchés de travaux pour 15 M€.

Vosgelis compte 600 fournisseurs actifs dont **100** entreprises du bâtiment.

Les dépenses d'investissements et d'exploitation, source de valeur ajoutée et d'emploi sur le territoire

À travers son activité de construction, de rénovation et d'entretien des logements et des parties communes, Vosgeliis contribue au chiffre d'affaires des entreprises et au maintien, voire à la création d'emplois qui ne sont pas délocalisables.

Afin d'estimer le nombre d'emplois générés par l'activité de Vosgeliis, les montants de ses dépenses courantes et de ses investissements ont été collectés (le détail de la méthodologie et des données utilisées figurent à la fin de ce document).



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

En 2014, Vosgeliis a employé 215 salariés en équivalent temps plein (ETP)

En 2014, Vosgeliis a réalisé 30,2 M€ de dépenses d'investissements et de gros entretien

En 2014, Vosgeliis a réalisé 15,8 M€ de dépenses d'exploitation



EMPLOYEUR



SECTEUR DE LA CONSTRUCTION



SECTEUR DES SERVICES AUX ENTREPRISES

215 ETP directs
5,6 M€
de rémunérations versées
aux salariés de Vosgeliis

388 ETP
indirects et induits
plus de 9,2 M€
de rémunérations versées
indirectement

176 ETP
indirects et induits
près de 4 M€
de rémunérations versées
indirectement

Au total, l'activité de Vosgeliis en 2014 a contribué à l'activité de **près de 780 personnes** en équivalent temps plein (direct et indirect) engendrant un versement de **plus de 19,3 M€ de rémunération**.

Par exemple, la construction d'une résidence de 18 logements sur la commune de Saint-Nabord a engendré un investissement total de 2,2 millions d'euros.

La construction de cette opération a nécessité le travail d'environ 28 personnes en équivalent temps plein dans le secteur de la construction et a généré indirectement plus de 670 000 € de rémunération.



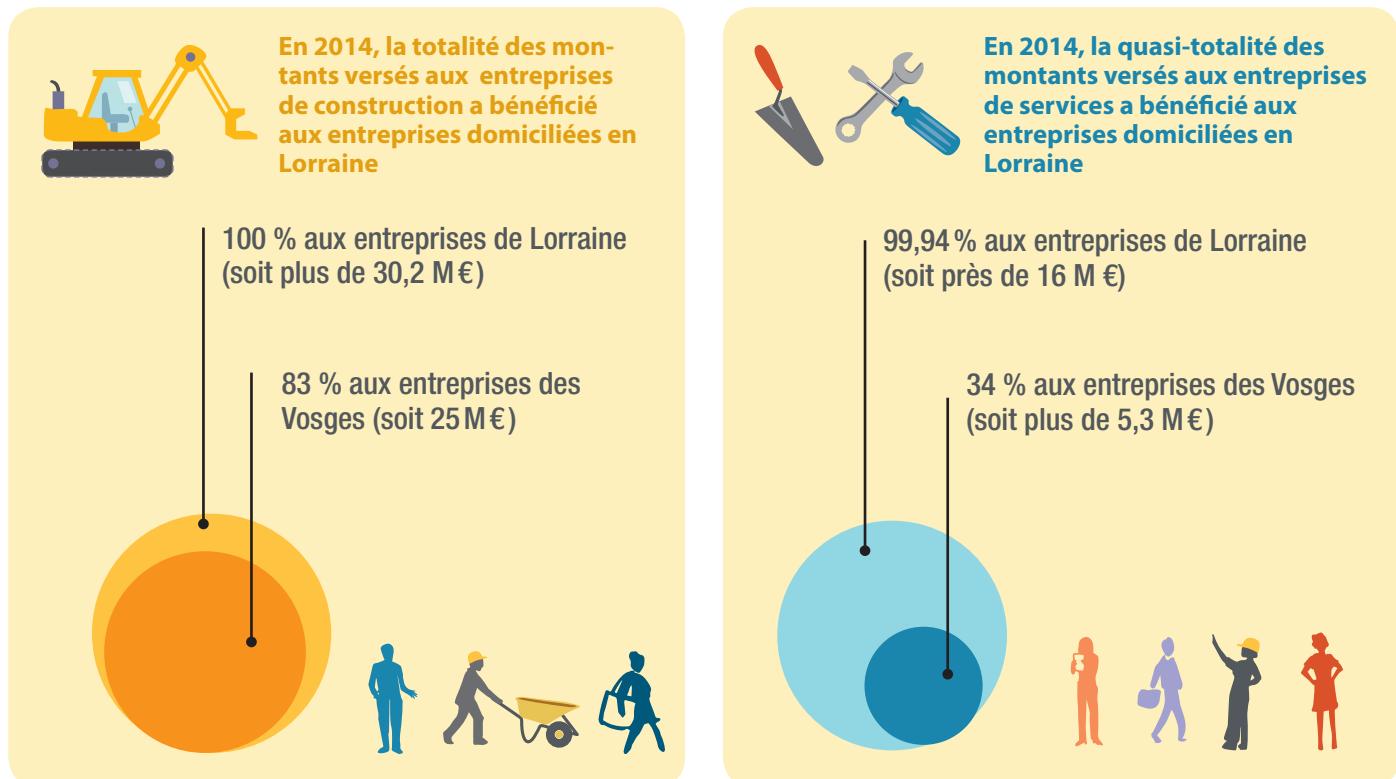
Des mesures pour pérenniser les partenariats locaux et faciliter l'accès à l'emploi pour les jeunes



Une politique d'achat en faveur des petites entreprises locales

Le choix d'allotir des marchés permet **aux TPE et PME locales de se positionner sur les marchés** de Vosgelis.

Avec un dialogue renforcé et pérenne avec les fournisseurs et prestataires ainsi qu'une bonne connaissance du tissu local, les organismes Hlm contribuent concrètement au développement des **entreprises du territoire et donc de l'emploi**. De par la structuration des procédures en matière d'achat et les exigences nouvelles en matière de procédés de construction, ils participent à **l'innovation au sein des entreprises du BTP**.



Une politique d'emploi tournée vers la formation et l'insertion professionnelle

Conscient de l'importance de former les jeunes aux métiers de demain, Vosgelis les accueille volontiers dans le cadre de contrats en alternance et a fini par devenir un partenaire de référence de l'Éducation Nationale pour les écoles de la région.

En 2014, Vosgelis a accueilli 3 jeunes en **formation en alternance** pour un BTS «professions immobilières» et 2 jeunes en **contrat de professionnalisation** pour une licence professionnelle «bâtiment et construction», dont l'un obtenu sa licence et poursuit sa formation avec un master «management et développement de patrimoines immobiliers». Ces contrats de professionnalisation ont représenté **2459 heures de formation**.

Grâce au dispositif de la période professionnalisation, 2 salariés de Vosgelis ont pu poursuivre une formation en alternance pour un CAP de gardien d'immeuble.

Vosgelis a également accueilli 3 stagiaires reconnus travailleurs handicapés dans le cadre d'une **reconversion professionnelle**.

Dans la continuité de son engagement au service des travailleurs handicapés, Vosgelis a signé **une convention de partenariat avec le CRM** (Centre de réadaptation de Mulhouse), dont la vocation est de permettre à des travailleurs handicapés de se réinsérer professionnellement et socialement par l'apprentissage d'un nouveau métier compatible avec leur situation de santé. Cette convention facilite et formalise l'accueil par Vosgelis de stagiaires reconnus travailleurs handicapés, et crée de nouvelles pistes d'échanges : recrutement de candidats proposés par le CRM, sensibilisation des salariés de Vosgelis au thème du handicap, simulations d'entretiens d'embauche, participation de Vosgelis à des jurys d'exams, etc.

Défis & success-story

● Vosgialis restera un acteur économique important du territoire dans les 10 prochaines années. En effet son plan stratégique de patrimoine prévoit un effort d'investissement de 300 M€ pour entretenir, améliorer et adapter son patrimoine aux enjeux des territoires et de la population logée. Par ailleurs, en matière de construction, la production est évaluée au rythme de 40 logements neufs par an.

● En matière d'innovation technique, les bailleurs sociaux sont souvent précurseurs et créent une valeur certaine en expérimentant de nouvelles solutions sur leur territoire. Vosgialis n'échappe pas à la règle. Ses 18 premiers logements labellisés Passivhaus Institut ont permis aux 30 entreprises intervenantes de se former et de se professionnaliser aux exigences de cette norme, ce qui leur permettra par la suite de se positionner sur des projets ambitieux.

● En France, le non-respect des délais de paiement entraîne la défaillance d'environ 15.000 entreprises chaque année (*selon un communiqué du 23 novembre 2015 du Ministre de l'Economie et des Finances*). Dans ce contexte, la signature de Vosgialis est un gage de confiance pour les entreprises, comme en atteste la cote d'excellence C3++ accordée par la Banque de France à Vosgialis. Par ailleurs, les entreprises bénéficient d'un accès facilité à la commande publique dans le respect des exigences de l'Etat. La dématérialisation de la chaîne de commande leur permet également de réaliser des économies substantielles (frais de déplacement etc.).

● Au titre de la valeur créée par l'activité des bailleurs sociaux dans le domaine de l'enseignement, Vosgialis est un voisin précieux pour l'Enstib (École nationale supérieure des technologies et industries du bois), située à Épinal et qui forme des ingénieurs spécialisés pour les entreprises de la filière bois. En 2014, Vosgialis et l'Enstib ont signé une convention de partenariat dans le cadre de l'opération de construction d'une résidence de 18 logements à Chantraine, première résidence labellisée «Passivhaus Institut» de Vosgialis. La convention prévoit que les étudiants de l'Enstib effectueront durant trois ans le suivi des consommations du bâtiment. Les informations récoltées permettront d'enrichir les connaissances de Vosgialis et pourront être utilisées dans de futurs projets de bâtiments performants à coûts maîtrisés.



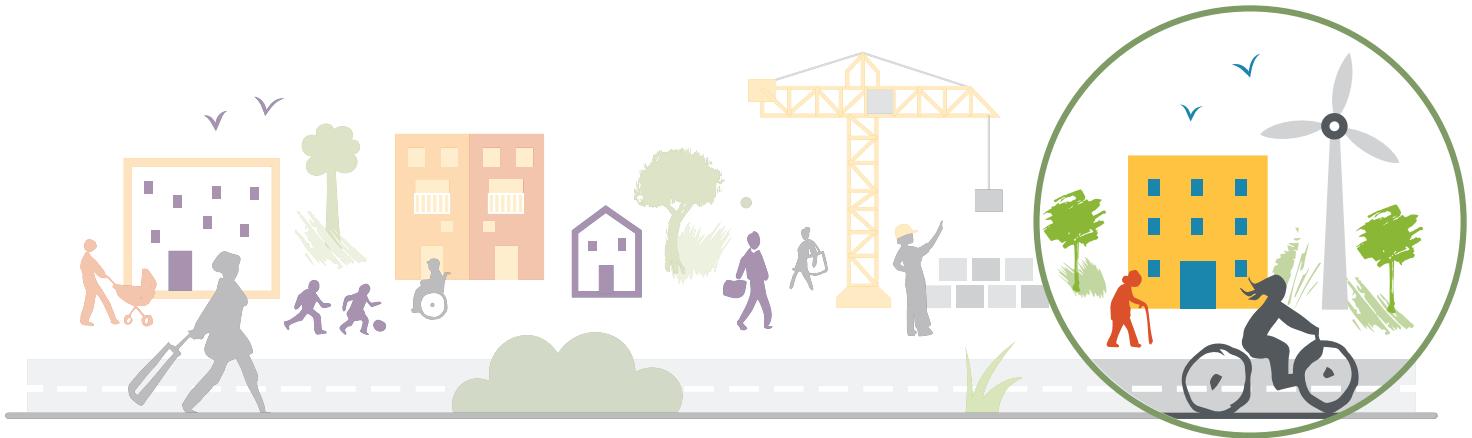
Pascal Triboulot, Directeur de l'Enstib

● L'une des facettes du projet d'entreprise de Vosgialis (cf. page 11) est sur le point d'entrer dans sa phase opérationnelle. Sous la nouvelle bannière de Neobilis, société coopérative d'Hlm dont Vosgialis est devenu le principal actionnaire, le bailleur ouvre de nouvelles perspectives régionales pour l'accession dite «sociale» à la propriété. Vosgialis entend ainsi proposer à une clientèle de primo-accédants, disposant de revenus de 2 à 2,5 SMIC, un produit de qualité, pérenne et à un prix abordable ; qui plus est, assorti d'une garantie de sécurité. En effet, les premiers programmes seront financés en PSLA (Prêt social location-accession). Entre autres avantages, les familles auront la possibilité, en cas de difficulté, de renoncer à leur option d'achat et d'être relogées dans le patrimoine de Vosgialis, qui se portera acquéreur du logement. Avec une cadence de 20 logements par an, Neobilis se tiendra dans les prochaines années aux côtés de Vosgialis pour apporter sa contribution au développement économique du département puis de la région.



«Vosgialis nous donne la possibilité d'amener nos étudiants sur les chantiers des opérations menées. Plus particulièrement dans le cadre de la convention signée, c'est un partenariat gagnant-gagnant. Il s'agissait, pour une opération ciblée, d'en faire un objet mis à la disposition de la formation. Dès la conception, nous avons pu intervenir avec nos étudiants mais également avec les enseignants et chercheurs de l'école, sur des aspects tels que la modélisation, l'instrumentation, les mesures ; et nos résultats ont apporté à Vosgialis des réponses en termes de qualité attendue, notamment thermique. Aujourd'hui, avec les problématiques actuelles liées à l'énergie, les compétences sont en train de migrer, dominées par le domaine du thermique. Cela résulte d'une réflexion collective entre les acteurs de terrain tels que Vosgialis, et nous-mêmes qui formons les générations futures.»

Vosgelis, acteur environnemental du territoire



Avec 44 % du total de l'énergie consommée en France, le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) est le plus gros consommateur devant les transports (32 %), l'industrie (21 %) et l'agriculture (3 %). Les émissions de CO₂ liées à la consommation énergétique du secteur du bâtiment représentent 19 % des émissions totales en France, soit plus de 120 millions de tonnes de CO₂ par an.

Le secteur du bâtiment – et en particulier le secteur résidentiel – représente un **gisement d'économies d'énergie important**. Le développement de mesures d'efficacité énergétique à travers notamment la **réhabilitation thermique et la construction de bâtiments très basse consommation** en remplacement de bâtiments anciens, constitue une réponse pertinente et efficace à la maîtrise des consommations et à la réduction des émissions de CO₂, mais également à la lutte contre la précarité énergétique.

En leur qualité de constructeurs et gestionnaires d'un parc de logements, les organismes Hlm jouent un rôle de premier ordre dans la **politique énergie-climat globale** en lien avec les enjeux et les potentiels du territoire sur lequel leur parc est implanté. En effet, si les atteintes causées à l'environnement concernent l'ensemble de la planète, les répercussions et les réponses vont être différentes d'un territoire à l'autre. C'est la raison pour laquelle les

territoires sont engagés depuis plusieurs années dans cette dynamique, à travers la mise en place de l'Agenda 21 et des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), dynamique qui nécessite une mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux autour de cette question.

Pour Vosgelis, cette mobilisation passe par la mise en place de plusieurs mesures tout en veillant à ne pas faire peser les surcoûts potentiels sur les locataires : construire des logements performants, réhabiliter les bâtiments anciens, inclure des clauses environnementales dans les marchés (espace verts, entretiens, etc.), s'assurer du tri des déchets, etc.



En 2014, Vosgelis a signé une Charte de Partenariat avec les entreprises du BTP (cf. page 22).

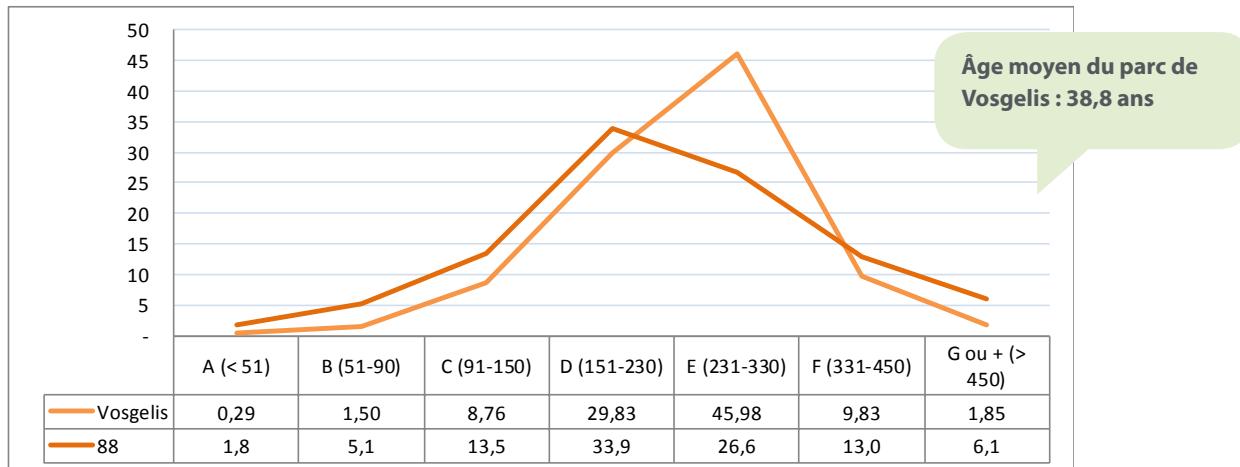
Une stratégie de développement de la performance énergétique des logements



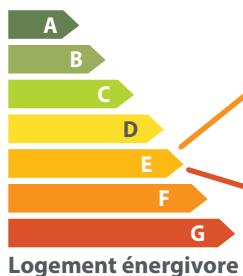
L'activité de réhabilitation thermique de Vosgelis a un impact direct sur les consommations énergétiques des logements.

Afin d'estimer la consommation énergétique « évitée » grâce à l'amélioration de la performance du parc de Vosgelis, une comparaison avec la consommation énergétique moyenne de l'ensemble des logements du département est réalisée.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DE VOSGELIS ET DU DÉPARTEMENT PAR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE



Logement économe



Une très grande majorité des diagnostics énergétiques des logements de Vosgelis ont été réalisés avant les travaux d'amélioration thermique.



Âge moyen du parc de Vosgelis : 38,8 ans



Construit majoritairement dans les décennies d'après-guerre, le patrimoine de Vosgelis requiert des efforts soutenus afin de répondre à l'évolution des attentes de la clientèle, qui portent principalement sur la maîtrise des charges énergétiques. Chaque année, environ 500 logements bénéficient de travaux d'amélioration thermique. 85% du budget d'amélioration est consacré à la rénovation énergétique.

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

C'est sur les factures de consommations énergétiques de ses clients que Vosgelis peut constater les effets des travaux d'amélioration thermique réalisés sur son patrimoine. François et Micheline Balland sont locataires dans une petite résidence de 12 logements à Corcieux (secteur est-vosgien montagneux). Leur immeuble a bénéficié de travaux de réhabilitation en 2011. Les hivers suivants, indices à l'appui, François Balland (pourtant sceptique dans un premier temps) a observé une diminution de plus de 50% de sa consommation de gaz, qui est passée de 23.000 à 10.000 m³.

Défis & success-story

- Vosgelis s'est distingué dès 2005 par sa politique de dématérialisation des marchés, couronnée en 2014 par le trophée «Décisions Achats» et médaille d'or du «Trophée de la commande publique» du groupe Moniteur dans la catégorie collectivités. Le papier économisé chaque année du seul fait de la dématérialisation des dossiers de consultation, représente chaque année environ deux fois la hauteur de l'Arc de Triomphe. A ce gain, il faut ajouter celui de la dématérialisation de la chaîne de facturation mise en place par la suite. Fort du succès de cette expérience, Vosgelis, qui possède sa propre plateforme de dématérialisation à valeur ajoutée, a été désigné par l'AIFE (Agence pour l'Informatique Financière de l'Etat) comme pilote pour l'ensemble des organismes de logement social dans le cadre de la mise en place de la plateforme nationale Chorus Portail Pro.



- En 2014, Vosgelis a signé une Charte de partenariat avec les entreprises du bâtiment représentées par la CAPEB et la FBTP88. Dans cette charte, les entreprises s'engagent pour leur part à «veiller à la propreté des lieux à l'issue des interventions, trier et évacuer les déchets de sorte à limiter leur impact environnemental, (...) répondre aux sollicitations de Vosgelis en matière de lutte contre le travail dissimulé, d'insertion de personnes éloignées de l'emploi et de protection de l'environnement, partager ces engagements avec les salariés et les sous-traitants.»

- Vosgelis reconduit chaque année sa participation au défi «Familles à énergie positive», dont l'objectif pour les 15 familles vosgiennes inscrites en 2014-2015 a été de réaliser 8% d'économie sur leur consommation initiale.



- Vosgelis collabore avec le distributeur de gaz naturel GrDF pour assurer une meilleure performance énergétique des logements dans le cadre de la rénovation de son parc immobilier. Cette collaboration a été formalisée fin 2014 par la signature d'une convention de partenariat entre les deux entreprises. Le travail de coopération vise à réduire les consommations d'énergie dans le parc de bâtiments existants, au travers de plusieurs actions telles que la mise au gaz d'un quota de logements du patrimoine de Vosgelis et la fourniture par GrDF de données de consommations réelles. L'accord facilite également l'accès à l'énergie gaz naturel lors de l'emménagement des locataires.

- Tous les efforts d'un bailleur en termes d'amélioration thermique de son parc ou de construction de logements peu énergivores, deviennent inutiles si les occupants de ces logements ne sont pas formés à la bonne utilisation de leurs équipements. À ce titre, Vosgelis multiplie les actions pédagogiques : sa coopération avec le réseau Face Vosges (cf. page 15) permet de sensibiliser les locataires aux éco-gestes. Par ailleurs, Vosgelis a signé une convention de partenariat avec Lyonnaise des Eaux afin d'informer les habitants des communes dont les compteurs d'eau froide sont individualisés, et de leur permettre de récolter tout le bénéfice attendu de cette prestation. Des réunions d'information et de sensibilisation aux bons usages de l'eau sont ainsi proposées aux familles concernées.



- Afin de faire de la maîtrise des charges une réalité chiffrée, Vosgelis a procédé à la mise en place d'un observatoire des charges. Cet outil permet de calculer, pour chaque logement du patrimoine, le coût des charges par m² habitable. Ce coût, qui correspond aux dépenses réelles du locataire et non à une estimation, est détaillé selon la nature des charges supportées. L'observatoire permet ainsi constater les économies réalisées à la suite de travaux d'amélioration thermique par exemple, ou encore le montant de charges générées par les équipements, ce qui entraîne le remplacement de ces équipements en cas de surcoût ou la priorisation de travaux dans les logements les plus énergivores.



La responsabilité sociétale et le dialogue avec les parties prenantes, socle du projet d'entreprise de Vosgialis



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

En termes d'investissements, les principales sources du bailleur sont les fonds propres générés par les loyers et ventes de logements, les aides publiques et les emprunts.

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

Les emprunts, qui permettent de financer la plus grande partie des investissements, se font sous forme de prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), prêteur historique du logement social.

De ce fait, l'équilibre des opérations de construction et de réhabilitation peut être remis en cause par différents facteurs : baisse du montant des aides publiques, augmentation des taux d'intérêt des emprunts, coût supplémentaire de travaux.... Lorsque ce déséquilibre va jusqu'à remettre en cause la réalisation de l'opération, c'est potentiellement l'ensemble du cercle vertueux présenté dans ce rapport (CA des entreprises, emplois créés, pouvoir d'achat des ménages, etc.) qui peut s'arrêter de fonctionner.

Dans un contexte économique complexe et en mouvement, c'est donc la responsabilité d'un grand nombre d'acteurs

qui est en jeu : collaborateurs, locataires, collectivités, fournisseurs, banques, etc.

Vosgialis, comme on a pu le voir dans ce rapport, dépasse le cadre de sa mission traditionnelle et cherche à anticiper les évolutions sociétales. À sa suite, de nouveaux acteurs viennent 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 Vosgialis pourra continuer à faire accroître son activité à l'échelle du territoire et à créer ainsi de la valeur durable et partagée.



Certifié ISO 9001 - V2008 depuis juin 2015, Vosgialis affiche ses ambitions avec de nouveaux défis : l'obtention de la norme ISO 26000 pour la responsabilité sociétale, la certification ISO 14000 pour le développement durable, et le label Habitat Séniors Services.

**Amélioration des conditions de
vie et du pouvoir
d'achat des ménages**



**Préservation de
l'environnement**

**Développement
de l'activité
économique locale**



= ATTRACTIVITÉ ET COMPÉTITIVITÉ DU TERRITOIRE

ANNEXE : MÉTHODOLOGIE ET DONNÉES COLLECTÉES

Gain en pouvoir d'achat ou en m² gagné (page 11)

Le différentiel de niveaux de loyers ou de prix de vente reflète, en termes monétaires, un gain en conditions de vie, de deux natures :

- en termes de conditions de logement (salubrité, surface, localisation...): en l'absence de logement social, les locataires, ne pourraient accéder qu'à un logement de confort moindre et de plus petite surface, voire, sur les territoires au marché tendu, ne pourraient pas se loger décentement sur le territoire. Le différentiel de loyers correspond en majeure partie à cette plus-value de qualité de vie pour les occupants ;
- en termes de pouvoir d'achat: en diminuant le coût de logement pour les ménages occupants, par rapport au budget qu'ils auraient dû consacrer s'ils étaient logés dans le parc locatif privé du territoire, un surplus de « revenu disponible arbitrable » est dégagé, permettant aux ménages de couvrir leurs autres besoins. Le revenu disponible arbitrable est défini par l'INSEE comme le revenu disponible des ménages après déduction de leurs dépenses pré-engagées (logement, télécommunications, assurances, services financiers...).

L'indicateur sur le différentiel de LOYER est calculé au moyen des données suivantes :

Le loyer moyen au m² des logements de l'organisme sur le territoire sous étude : 4,15 €

Le loyer moyen en m² du parc locatif privé sur le territoire (sources : Clameur et site de location) : 6,39 €

L'indicateur sur le différentiel de prix de VENTE est calculé au moyen des données suivantes :

Le prix moyen au m² des logements vendu par l'organisme sur le territoire : 766 € (dans l'existant)

Le prix moyen en m² des logements vendus par le secteur libre (Sources : DREAL Lorraine et base de données Perval) : 1099 €

Limites d'interprétation et d'analyse

Il conviendrait de réaliser une analyse plus fine permettant de comparer les taux d'effort par tranche de niveau de vie dans le parc des organismes et dans le parc privé car en pratique, certains ménages logés dans le parc social n'auraient peut-être pas pu se loger dans le parc privé. Les taux d'efforts des ménages dans le parc privé par tranche de revenu n'étant pas disponible, cette analyse plus poussée n'a pu être réalisée.

En outre, en raison de l'approche globale (ensemble de l'organisme Hlm sur le territoire) les indicateurs ne prennent pas en compte les caractéristiques des logements de l'organisme et du parc privé (type et qualité de bâti, de services, d'éléments de confort, de localisation sur le territoire, etc.), qui influencent le coût du logement (loyers et charges), mais aussi le niveau de satisfaction des occupants.

Nombre d'emplois engendrés par les investissements et la gestion (page 15)

L'indicateur met en évidence le montant total des dépenses enregistrées dans l'année, montant correspondant à une injection de liquidités dans le tissu économique. Il correspond au chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année par les entreprises partenaires de l'organisme, du fait de son activité sur le territoire.

Dépenses prises en compte :

- Le montant des dépenses courantes de l'organisme comprend l'entretien, maintenance et fonctionnement (incluant les dépenses réalisées par les sites fonctionnels situés sur le territoire). Seules les dépenses liées aux services extérieurs sont prises en compte, étant donné leur impact plus significatif en termes d'emplois et de revenus locaux, à la différence des achats de matières et fournitures ;
- Le montant des dépenses d'investissement et de gros entretien enregistrées dans l'année, comprenant les investissements en accession sociale et en aménagement.

Méthodologie d'évaluation du volume de rémunération versée et du nombre total d'emplois directs, indirects et induits :

- **Les rémunérations et les emplois directs :** l'indicateur comptabilise, en équivalents temps plein, le nombre de personnes salariées de l'organisme, ou embauchées en intérim, dont le contrat de travail stipule un lieu de travail sur le territoire. Les rémunérations « directes », versées aux collaborateurs de l'organisme sur le territoire (personnels de terrain basés sur site, agences situées sur le territoire, et siège, le cas échéant) ;
- **Les rémunérations et nombre d'emplois indirects** (prestataires, sous-traitants directs et consommations intermédiaires), en équivalents temps plein : ces éléments sont estimés à partir : du montant des dépenses d'investissement, d'entretien et fonctionnement sur le territoire ; de la part de coût de main d'œuvre dans le chiffre d'affaires, par branche d'activité, selon les ratios calculés à partir des données de l'Insee (0,216 pour le niveau 1 et 0,098 pour le niveau 2 dans le secteur des services marchands; 0,199 pour le niveau 1 et 0,107 pour le niveau 2 dans le secteur de la construction) ; du niveau moyen de rémunération, par branche d'activité, à l'échelle du département (soit 23 849 € pour le secteur de la construction et 28 155 € pour le secteur des services marchands).

Limite d'interprétation et d'analyse

- Bien que l'analyse sur les emplois directs pour les salariés de l'organisme travaillant sur le territoire, il n'est cependant pas possible de localiser parfaitement la destination finale des revenus, car elle dépend de la domiciliation des travailleurs concernés. Il peut néanmoins être supposé que ces salariés résident à proximité de leur lieu de travail, la distance domicile/travail étant fortement corrélée à la catégorie socio-professionnelle.
- L'impact sur l'emploi dans le secteur de la construction et des services aux entreprises est ici indirect car il serait inexact de considérer que l'organisme est à l'origine de la création de ces emplois puisqu'il n'en est pas l'employeur direct. Cependant, en suscitant l'activité des entreprises partenaires, il contribue à leur maintien voire à la nécessaire embauche de nouveaux travailleurs.



Les travaux présentés dans ce document ont été menés dans le cadre du projet AcTerr, piloté par l'association DELPHIS, qui a débuté fin 2014. Il fait suite au projet «Création de Valeur» engagé dans le cadre de l'appel à projets de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des Dépôts et Consignations sur le thème «Mesurer sur le plan économique les apports du secteur du logement social». Cette première phase exploratoire regroupant 13 organismes HLM avait donné lieu à la rédaction du manuel «Mesurer la création de valeur d'un organisme HLM pour un territoire» (C. Limousin, 2013). Avec AcTerr, le cadre de la phase exploratoire a en partie été redéfini et a davantage impliqué les collectivités locales sur lesquelles le parc des organismes participant à cette étude est implanté. AcTerr est donc le fruit d'une collaboration entre Vosgialis et Delphis, mais également d'autres organismes Hlm : Le Logis Familial Varois, Promologis, Côte d'Azur Habitat, Le Logis Familial, Méduane Habitat et Atlantique Habitations.



DELPHIS est une association professionnelle française regroupant 26 sociétés anonymes HLM. Sa mission est de promouvoir l'innovation et de contribuer à l'amélioration continue dans le secteur du logement social. DELPHIS encourage activement la Responsabilité Sociétale dans le secteur du logement social depuis 2006.

DELPHIS est le membre fondateur d'Eurhonet, un réseau d'entreprises de logement social et public du Royaume-Uni, de France, d'Allemagne, d'Italie et de Suède, qui favorise le partage d'expérience et la diffusion des meilleures pratiques.

Site Web : www.delphis-asso.org



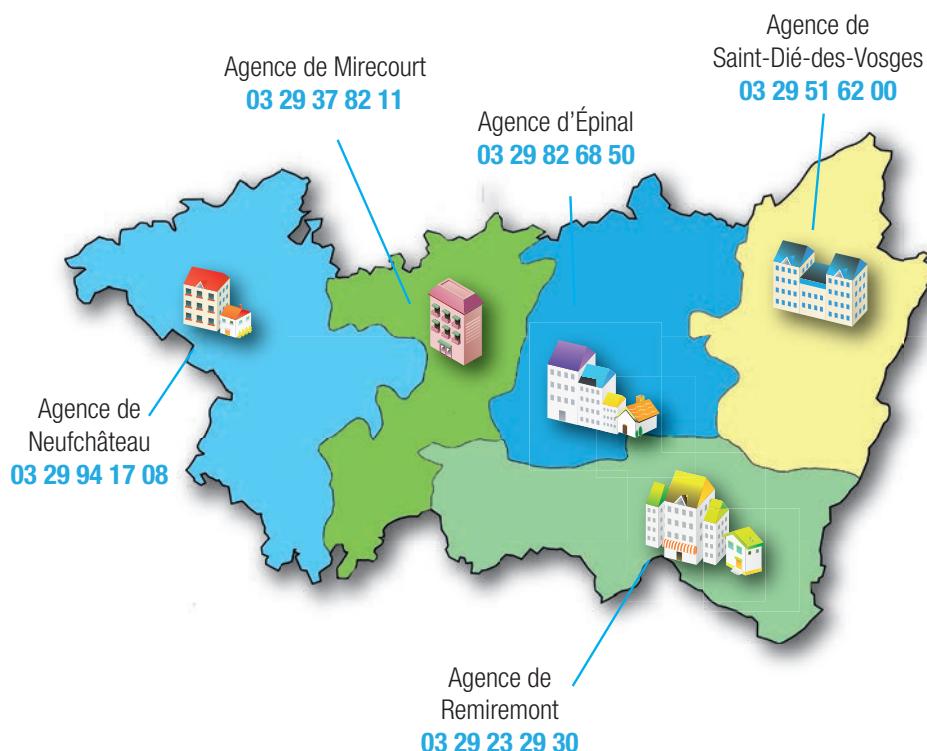
«Ensemble, construisons un avenir plus solidaire
et créons de la valeur durable et partagée.»



Votre partenaire résidentiel
en Lorraine

Entreprise responsable et citoyenne.

2 quai André Barbier - 88026 épinal Cedex
Tél. 03 29 82 98 11 - contact@vosgelis.fr - www.vosgelis.fr



Collecte des données : Vosgelis
Méthodologie, coordination de projet et rédaction : Association DELPHIS
Conception graphique : Diane Morel – www.dianemorel.com
Février 2016