




LOGÉAL
IMMOBILIERE
ENSEMBLIER EXPERT ET INNOVANT



RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE, SOCIÉTALE ET ÉCONOMIQUE



2025

SOMMAIRE

01	Nos chiffres clés	p. 3
02	L'Édito	p. 4
03	Notre modèle d'affaires	p. 6
04	Notre démarche responsable	p. 8
05	Analyse de double matérialité	p. 9
06	Les temps forts 2025	p. 10
07	Nos opérations	p. 13
08	Promouvoir l'équilibre social des territoires	p. 16
09	Préserver l'environnement	p. 20
10	Contribuer à une économie durable	p. 24
11	Valoriser les ressources humaines	p. 28
12	Gouvernance et relations aux parties prenantes	p. 32
13	La satisfaction de nos clients	p. 36
14	Les indicateurs EURHO-GR®	p. 37

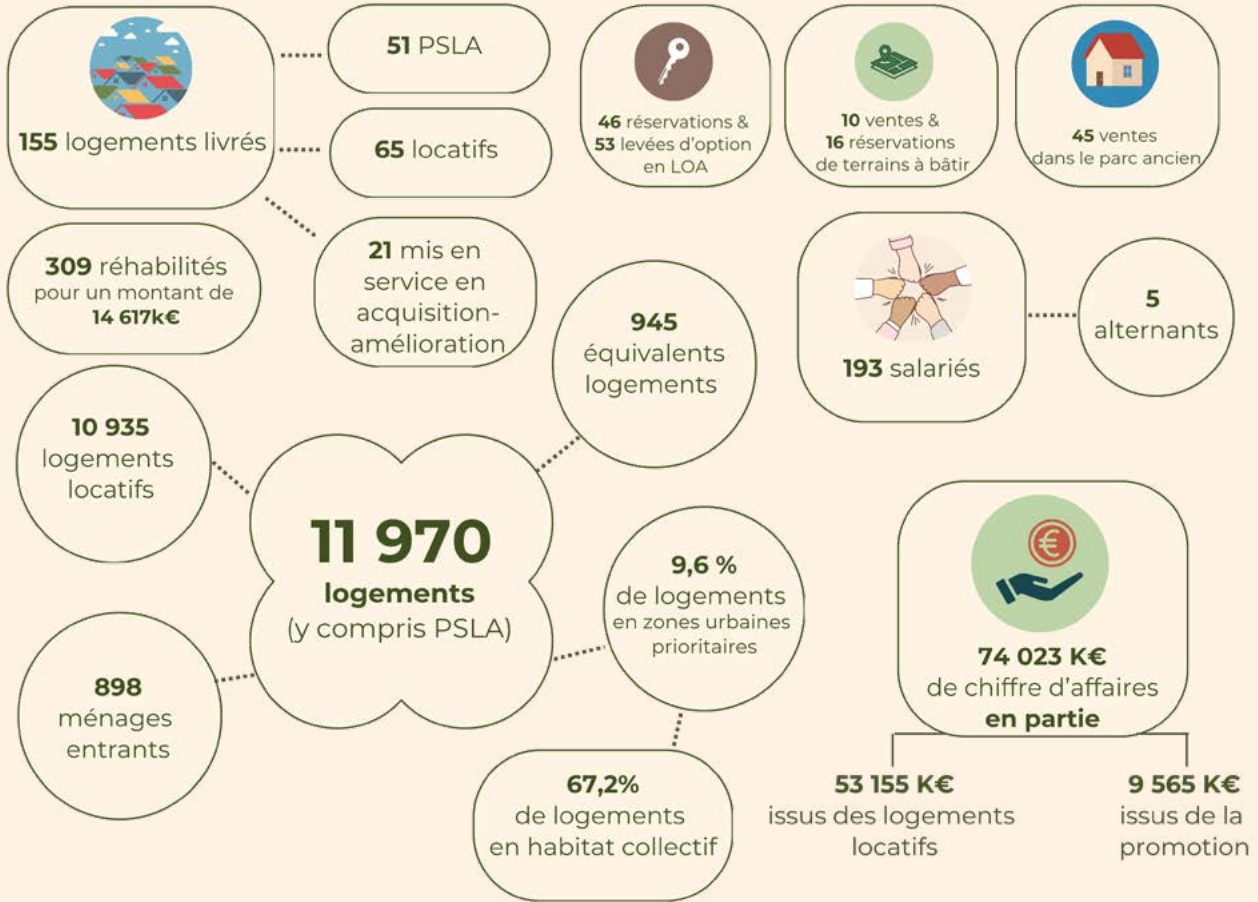


Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EurHo-GR®, premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux européens et des parties prenantes de l'habitat, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les cinq dimensions de la RSE. LOGÉAL IMMOBILIÈRE est bailleur membre d'ethis, communauté engagée dans l'Habitat Responsable.

Retrouvez son rapport EurHo-GR® sur ethis-habitat.org/ressources.

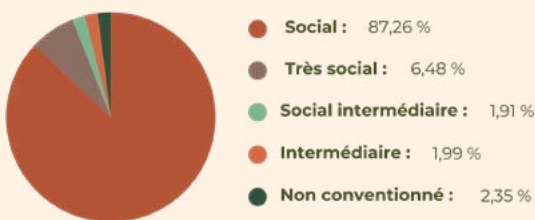
01

Nos chiffres clés 2025

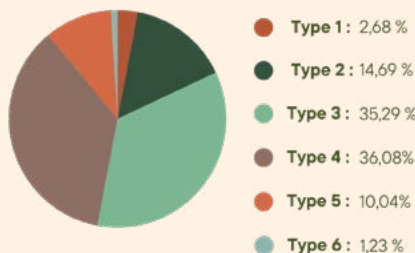


Répartition du patrimoine (base de 10 935 logements, hors foyers et PSLA)

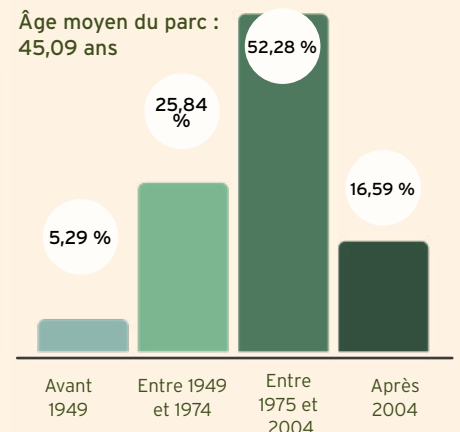
Par catégorie



Par type



Par période de construction (date de livraison)



02

L'Édito

Agir ensemble pour un avenir serein

En 2025, grâce à vous, LOGÉAL IMMOBILIÈRE continue de relever les défis du territoire normand et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants. Ses 100 ans d'expérience ont démontré une réelle démarche d'amélioration continue, une reconnaissance de ses savoir-faire et une agilité sur l'ensemble du territoire.

Même si depuis ces trois dernières années, les missions des bailleurs sociaux doivent s'accomplir dans un contexte économique incertain et contraint, flambée des coûts de construction, retour de l'inflation, hausse des taux d'intérêts, **deux enjeux** structurants perdurent.

Le premier est la diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins en logement abordable, logement intermédiaire, accession sociale, résidences pour jeunes actifs ou seniors : les organismes doivent élargir leur spectre sans renoncer à leur mission sociale.

Le second est la performance de nos bâtiments, afin de proposer des logements plus durables et économes.

En 2025, plus de **20 M€** ont été investis afin de répondre aux **exigences environnementales** imposées par la loi Climat et Résilience (éradication des logements classés E, F et G à l'horizon 2034) et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui vise la neutralité carbone d'ici 2050. La première campagne de traitement des logements les plus énergivores de 430 logements s'est terminée fin premier semestre 2025. La deuxième campagne, portant sur 300 logements, est d'ores et déjà lancée pour un achèvement courant 2027.

Grâce à nos compétences très diversifiées, de constructeur, de gestionnaire de logement locatif ou d'aménageur, LOGÉAL s'inscrit comme un opérateur dont la vocation est de servir l'intérêt général tout en proposant une offre immobilière adaptée à l'ensemble des territoires. Et ce, grâce à un partenariat privilégié avec les élus et les parties prenantes.

Force est de constater que notre engagement au quotidien est resté prioritaire. La conclusion de notre projet **Ensemble 2023-2025**, nous a permis de conduire des projets d'envergure, de répondre présents sur les enjeux d'un habitat de qualité, soucieux de notre empreinte environnementale et d'une qualité de service performante. Il répondait également aux enjeux de Qualité de Vie et aux Conditions de Travail, des enjeux d'avenir et des compétences à mobiliser. Un projet qui, par son nom même, portait une conviction forte : **c'est ensemble que nous avançons, ensemble que nous réussissons et ensemble que nous construisons l'avenir.**

Lorsque nous avons lancé « Ensemble 2025 », nous avons fait un choix clair : placer la qualité de service, les collaborateurs et la responsabilité environnementale au cœur de notre stratégie. Trois piliers qui ont guidé chacune de nos actions, chacune de nos décisions.

Après avoir conclu « **Ensemble 2025** », une chose s'impose à nous : ce que nous avons construit ensemble nous donne la responsabilité d'aller plus loin.

C'est dans cette continuité que s'inscrit notre nouveau projet d'entreprise :

« Engagés pour demain, cap 2028 ».

Un projet qui s'appuie sur les fondations solides, construites ces dernières années, et qui nous invite **à agir dès aujourd'hui pour construire demain.**

L'année 2025 a également été l'occasion de définir les orientations du nouveau **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2025-2035** que LOGÉAL IMMOBILIÈRE veut durable. L'ambition est d'aller au-delà des questions de décarbonation et d'adopter une vision plus globale intégrant la biodiversité, les aspects sociaux, l'évolution des besoins et d'assurer la pérennité des bâtiments. **« Engagés pour demain, cap 2028 »**, c'est donc un projet d'action, de responsabilité et de continuité.

Par ses réalisations, ses projets et ses engagements, nous avons réaffirmé notre **démarche RSE**, engagée de longue date auprès des parties prenantes, dès 1996 par la certification ISO 9001, puis en 2000, par la certification Qualibail, en 2011, **EURHO-GR®**, seul référentiel européen de RSE conçu spécifiquement pour des organismes de logement social et 1^{er} bailleur labellisé **LIVIA®** en 2023 (référentiel qui embarque qualité de service et relation client). En 2025, notre certification a été renouvelée avec le **niveau « Confirmé »**, preuve de l'engagement quotidien des équipes.

Enfin, nous avons été certifiés BCorp® en octobre 2025, un label à la renommée internationale qui reconnaît les bonnes pratiques en termes d'impact social, sociétal et environnemental.



Dans ce contexte économique contraint, nécessitant de se réinventer et d'innover, nous bénéficions de l'appui et de l'émulation suscitée par la société de coordination Territoire & Habitat Normand, qui facilite l'innovation, les mutualisations d'achats et le partage d'expérience... Nous sommes également membre, depuis de nombreuses années, de l'association Delphis et de sa filiale DEL&COOP, pôle d'innovation, recherche et développement.

Et maintenant, en 2026, continuons à avancer « Engagés pour demain, Cap 2028 », avec la même énergie et le même esprit collectif, sous le signe de l'engagement, de l'action et du sens.

Plus que jamais, nous avons un rôle d'utilité sociale à jouer, en faveur du bien vivre ensemble.

Nous serons au rendez-vous !

Nous tenons à remercier chaleureusement les membres du bureau, des commissions et l'ensemble du Conseil d'Administration, ainsi que les collaborateurs.



*Continuons d'innover,
pour nous différencier !*



Christine Dropsy

Présidente



Christel Roussel

Directrice
Générale

03

Notre modèle d'affaires

Le modèle d'affaires de LOGÉAL IMMOBILIÈRE illustre la manière dont l'entreprise mobilise ses ressources, ses compétences et ses partenariats pour remplir sa mission de bailleur social et créer de la valeur durable au service des territoires.

Il repose sur une organisation équilibrée entre gestion responsable du **patrimoine, qualité de service** aux locataires, **performance économique** et **engagement social et environnemental**. Au cœur de ce modèle se trouvent des parties prenantes multiples et complémentaires : locataires, collaborateurs, collectivités, partenaires économiques, acteurs associatifs et institutionnels. Leur mobilisation et leur coopération sont essentielles à la mise en œuvre de nos projets et à la réussite de notre mission sociale.

Notre modèle d'affaires s'appuie sur :

- des ressources humaines engagées, fortement mobilisées dans la proximité et la relation avec les habitants ;
- un patrimoine diversifié, géré et développé de manière responsable ;
- des ressources financières maîtrisées, issues principalement de notre activité locative et d'accession ;
- une offre de produits et de services répondant aux besoins des ménages et aux spécificités des territoires.

Ces ressources soutiennent nos activités principales : construction, acquisition-amélioration, réhabilitation, gestion locative et technique, ainsi que la vente et l'accession sociale.

Guidé par le projet d'entreprise « **Ensemble 2025** », notre modèle d'affaires vise à concilier satisfaction des locataires, qualité de vie au travail des collaborateurs et transition environnementale. Il permet ainsi de générer une valeur partagée pour l'ensemble de nos parties prenantes : collaborateurs, territoires, clients et environnement.

En structurant ses activités autour de ces principes, LOGÉAL IMMOBILIÈRE affirme sa volonté de s'inscrire dans un modèle pérenne, responsable et utile, capable de répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.



MODÈLE D'AFFAIRES

LES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

LES COLLECTIVITÉS
ET L'ETAT

LES PARTENAIRES
ÉCONOMIQUES

LES CLIENTS | LES SALARIÉS | LES FOURNISSEURS

LES ACTEURS SOCIAUX ET
ASSOCIATIFS

LA SOCIÉTÉ DE
COORDINATION

LES ACTIONNAIRES

LES RESSOURCES UTILISÉES

RESSOURCES HUMAINES :

199 ETP

45 % dédiés à la proximité et relation clients

RESSOURCES FINANCIÈRES :

CA 74 023 k€ dont

- loyers : 53 155 k€
- accession : 9 565 k€
- patrimoine spécifique : 5 258 k€

PATRIMOINE :

11 969 logements en gestion dont

- 10 935 logements locatifs
- 944 logements-foyers
- 30 commerces

PRODUITS ET SERVICES

67 % de logements collectifs

RÉPARTITION PAR CATÉGORIE

1,9 % social intermédiaire
6,5 % très social
87,3 % social
2 % intermédiaire
2,3 % non conventionnés

RÉPARTITION PAR TYPE

2,7 % T1
14,6 % T2
35,2 % T3
36,1 % T4
10,1 % T5
1,2 % T6 et plus

LES CLIENTS

23 883 LOCATAIRES

43,5 % DES LOCATAIRES BÉNÉFICIENT
D'AIDE AU LOGEMENT

16,5 % DES TITULAIRES ET COTITULAIRES
SONT SÉNIORS

LES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE

CONSTRUCTION | ACQUISITION-AMÉLIORATION | RÉHABILITATION

LOCATION | VENTE HLM ET ACCESSION NEUVE

GESTION TECHNIQUE DE PATRIMOINE SPÉCIFIQUE (RA, EHPAD, COMMERCES)

PROJET D'ENTREPRISE

LOGÉAL IMMOBILIÈRE A IDENTIFIÉ ET DÉVELOPPÉ 3 PILIERS POUR SON PROJET D'ENTREPRISE « ENSEMBLE 2025 » POUR LA PÉRIODE 2023-2025.

La satisfaction de ses clients en s'assurant d'une qualité de vie tout au long de leur parcours résidentiel avec une offre adaptée et un accompagnant personnalisé.

La gestion responsable des ressources humaines pour une Qualité de Vie au Travail en poursuivant le développement des compétences par l'accès à la formation ; en valorisant ces compétences par la contribution des collaborateurs aux projets ou groupes de travail pluridisciplinaires et en privilégiant un management attentionné.

La performance énergétique / Transition environnementale avec la poursuite des réhabilitations thermiques des logements F et G ; en déployant des équipements dans les logements et les parties communes afin d'anticiper / alerter les pannes ou les fuites pour réduire la consommation d'eau.

Pour accroître toujours plus la « culture client », les équipes de LOGÉAL IMMOBILIÈRE se mobilisent pour renforcer la chaîne de valeur interne au bénéfice des équipes et des clients.

NOS ENGAGEMENTS

CERTIFICATION ISO 9001

LIVIA

BIEN CHEZ MOI EN NORMANDIE

B CORP

LES MARCHÉS

PRÉSENT SUR 202 COMMUNES EN

SEINE MARITIME ET EURE

1 046 LOGEMENTS SITUÉS EN QPV

5 219 LOGEMENTS SITUÉS EN

ZONES DÉTENDUES

LES RÉSULTATS CLÉS

VALEUR CRÉÉE POUR LES COLLABORATEURS :

14 recrutements
5 200 heures de formation
Index égalité pro : 94

VALEUR CRÉÉE POUR LE TERRITOIRE :

86 logements livrés / mis en service
Montant des investissements pour l'entretien du parc : 2 432 € / logement
Montant d'investissement de production : 37 074 k€

VALEUR CRÉÉE POUR LES CLIENTS :

898 attributions aux nouveaux ménages
45 ventes de logements
85 % de satisfaction clients
16,2 % des logements sont adaptés au vieillissement ou handicap

VALEUR CRÉÉE POUR L'ENVIRONNEMENT :

14 617 k€ travaux d'amélioration énergétique du patrimoine
39,45% des logements sont classés DPE A, B ou C

04

Notre démarche responsable structurée par des labels exigeants

L'engagement de LOGÉAL en matière de responsabilité sociétale repose sur une démarche solide, évaluée et reconnue par des labels et certifications de référence.

Ces distinctions, obtenues au fil des années, accompagnent notre progression vers un modèle d'entreprise toujours plus responsable, transparent et performant. Elles structurent notre organisation et renforcent la confiance de nos parties prenantes dans la qualité et la cohérence de nos actions.



ISO 9001 – 30 ans de qualité et d'amélioration continue

La certification ISO 9001 constitue le socle de notre organisation depuis près de 30 ans, que nous célébrerons en 2026.

Cette norme internationale atteste de la maîtrise de nos processus internes, de notre capacité à répondre efficacement aux besoins de nos locataires et de notre engagement en faveur de l'amélioration continue.

Elle reflète la rigueur et la mobilisation de l'ensemble de nos équipes au service d'une qualité de service durable.

Label LIVIA – Une maîtrise des risques reconnue et renforcée

Obtenu pour la première fois en 2022 avec le statut CONFORME, le label LIVIA a été renouvelé en 2025 avec le statut CONFIRMÉ, marquant ainsi une progression significative dans la qualité de nos dispositifs.

Ce label, spécifique au secteur du logement social, valorise la solidité de nos pratiques en matière de gestion financière, administrative et opérationnelle, et garantit un cadre fiable pour nos activités et nos engagements.



Certification B Corp – Une reconnaissance internationale de notre impact global

En septembre 2025, LOGÉAL a franchi une nouvelle étape majeure avec l'obtention de la certification B Corp, l'une des plus exigeantes en matière de performance sociale, environnementale et de gouvernance.

Cette certification internationale souligne notre volonté d'aller au-delà des obligations réglementaires pour inscrire notre modèle d'entreprise dans une logique d'impact positif, transparent et durable.

Rejoindre la communauté B Corp engage LOGÉAL dans un processus de progression continue et dans une dynamique collective tournée vers l'intérêt général.

Une trajectoire ascendante au service de la performance globale

De l'exigence opérationnelle d'ISO 9001, à la qualité de services avec LIVIA, jusqu'à la reconnaissance internationale de notre impact avec B Corp, ces labels illustrent une montée en puissance structurée et ambitieuse de notre démarche responsable.

Ils forment un ensemble cohérent qui guide notre action, oriente nos décisions et témoigne de notre volonté d'inscrire durablement LOGÉAL dans un modèle performant, transparent et engagé.

05

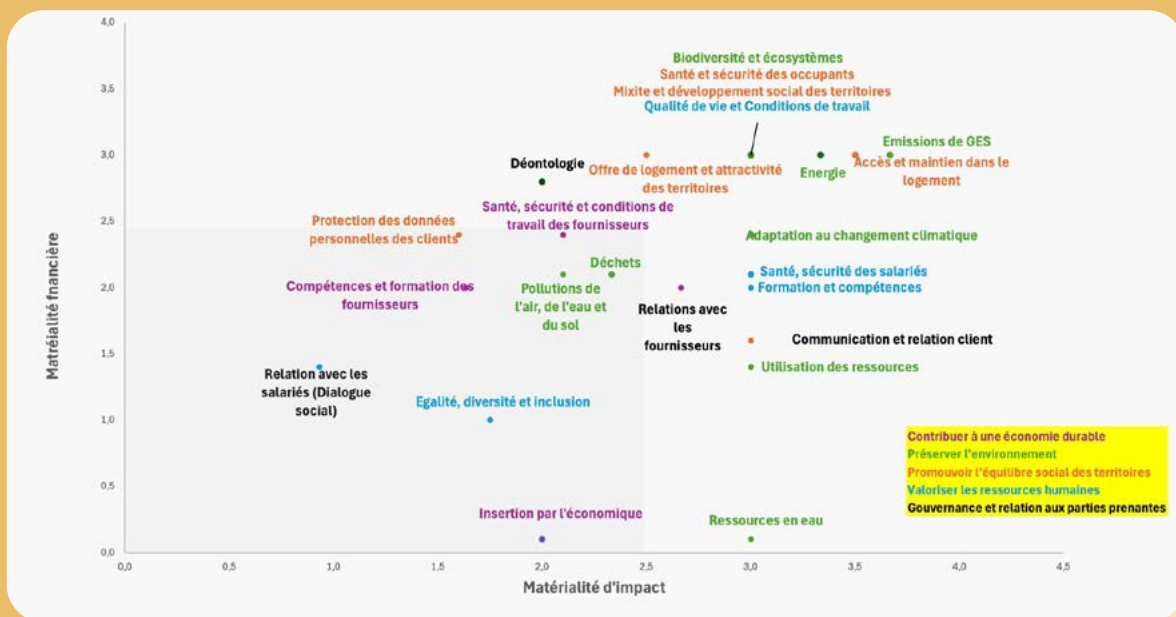
Analyse de double matérialité : un socle structurant de la démarche RSE

La matrice de double matérialité est un outil d'analyse stratégique qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus significatifs pour l'entreprise.

Elle croise deux regards complémentaires :

- la **matérialité d'impact**, qui évalue les effets positifs ou négatifs des activités de LOGÉAL sur la société, les territoires, les habitants et l'environnement ;
- la **matérialité financière**, qui analyse l'influence de ces enjeux sur la performance économique, la pérennité et le modèle d'affaires de l'organisme.

Représentée sous la forme d'une matrice, cette analyse permet de visualiser les enjeux dont le niveau de criticité est le plus élevé et qui doivent, à ce titre, être prioritairement intégrés au pilotage stratégique et au reporting RSE.



Un outil d'aide à la décision et au pilotage stratégique

L'analyse de double matérialité constitue désormais un fondement essentiel de la stratégie RSE de LOGÉAL. Elle permet :

- d'aligner les engagements RSE avec les enjeux prioritaires,
- de nourrir la réflexion stratégique dans le cadre du projet d'entreprise,
- d'anticiper les évolutions réglementaires,
- et de renforcer la crédibilité et la transparence du reporting extra-financier.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, avec l'objectif de mettre régulièrement à jour l'analyse afin de tenir compte des évolutions de contexte, des attentes des parties prenantes et des exigences réglementaires à venir.

La matrice de double matérialité permet **d'identifier** et de **hiérarchiser** les **enjeux de durabilité** les plus significatifs pour LOGÉAL Immobilière, en croisant leur impact sur la **société** et **l'environnement** avec leur importance pour la **performance** et la **pérennité** de l'entreprise.

Les résultats de l'analyse menée en 2025 mettent en évidence des enjeux majeurs liés à la transition énergétique, à l'accès au logement, à la qualité de vie des occupants et des collaborateurs, ainsi qu'au développement social des territoires. Ces priorités structurent la démarche RSE de LOGÉAL et s'inscrivent pleinement dans les cinq axes stratégiques définis par l'entreprise.

06

Les temps forts 2025

FESTIVAL INSPIRE



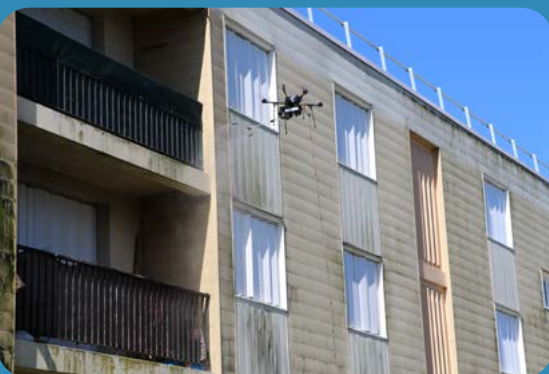
à Limésy

ÇA VA SWINGER



Organisation d'un karaoké dansant à l'occasion de la semaine de l'innovation

NETTOYAGE PAR DRÔNE



Nettoyage de nos façades d'immeuble par drone

COLLECTE DE JOUETS



au profit des Nids d'Yvetot

CONVENTION DE QUARTIERS



Signature convention ville d'Yvetot 2025-2027

TÉLÉTHON



Soirée badminton avec Les Plumes duclairoises

SEMAINE DE LA QVCT



À l'occasion de la semaine de la QVCT, un programme particulier a été proposé à nos collaborateurs : atelier yoga, sieste, distribution de squichies...

ARBRE DE NOËL DU CSE



Pour la deuxième année consécutive, le CSE a organisé un arbre de Noël à destination des petits et des grands !

RÉCOLTE DE MIEL



Depuis maintenant 3 ans, nous avons installé des ruches au coeur de notre patrimoine à Pavilly. En partenariat avec Créavert, nous récoltons plusieurs dizaines de pots de miel !

DÉPLOIEMENT DES TABLETTES



Une soixantaine de tablettes a été déployée auprès de nos collaborateurs pour faciliter notamment les états des lieux et les constats de sécurité.

THÉÂTRE INTERGÉNÉRATIONNEL



Cette année encore, les séniors de la ville de Barentin ont mis en scène une pièce intergénérationnelle baptisée « Sœur Dolores et Cie ».

ATELIER SENSIBILISATION



Des ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie se sont tenus à Barentin et à Cléon.

PÂQUES



Chasse aux oeufs et animation de Pâques à Ste Framehilde

MOVEMBER



Atelier de sensibilisation aux cancers masculins

TU TIRES OU TU POINTES ?



Animation pétanque à Maromme

PÊCHE AUX CANARDS

Grande kermesse d'été à Canteleu le 26 juin.



BOUHHH



Pavilly a accueilli ses plus beaux petits monstres à l'occasion d'Halloween.

REPAS PARTAGÉ



Musique et repas convivial à Malaunay le 12 juin.

ANIMATION DE NOËL

Une touche de magie de Noël s'est invitée au coeur des quartiers de Port-Jérôme-sur-Seine



07

Nos opérations

Livrées / inaugurées



Maison de santé - Lillebonne
Inauguration de la Maison de Santé intercommunale et de 30 logements locatifs le 3 décembre 2025.



Blainville-sur-Orne
Livraison, le 15 octobre 2025, de 9 maisons et 42 appartements en location-accession.



Gendarmerie - Rives-en-Seine
Livraison de la Gendarmerie de Rives-en-Seine et de ses 18 logements.



Allée des charmes - Port-Jérôme-sur-Seine
Inauguration, le 9 juin 2025, d'anciennes écuries réhabilitées en 12 logements locatifs.

Réhabilitation énergétique - Yvetot
Inauguration, le 18 avril 2025, de 34 logements locatifs réhabilités.



En cours

Château de La Haline - Saint-Pierre-les-Elbeuf

Déconstruction, reconstruction et réhabilitation du Château de La Haline en 11 logements locatifs.



en réhabilitation



Auberge du Grand Turc - Déville-les-Rouen

Démolition et reconstruction d'une vingtaine de logements locatifs.



Résidence Les Camélias - Déville-les-Rouen

Réhabilitation de 50 logements locatifs.



Les Maréchaux - Malaunay

Réhabilitation thermique de 116 logements locatifs.



neuf

Les Terrasses du Viaduc - Barentin

Construction d'un bâtiment en R+3 composé de 61 logements : 27 appartements en location-accession et 34 en locatifs.



Résidence Maria Deraismes - Sotteville-lès-Rouen

Construction de 24 logements collectifs en location-accession.



Les Aulnes - Malaunay

Construction de 37 logements locatifs allant du T2 au T4 (6 logements individuels et 31 collectifs répartis sur 3 bâtiments)



À venir

Les Meuniers - Lillebonne

Construction de 55 logements locatifs.



Cany-Barville

Construction de 20 logements locatifs.



08

ENGAGÉS
POUR DEMAIN
CAP 2028

Objectif :

Promouvoir la mobilité résidentielle

Promouvoir l'équilibre social des territoires

En tant que bailleur social, nous affirmons chaque jour notre rôle d'acteur engagé au cœur des territoires. Notre mission dépasse la seule production de logements : elle consiste à favoriser la mixité sociale, renforcer la cohésion entre habitants et contribuer à des quartiers plus inclusifs, attractifs et solidaires. À travers nos actions de proximité, nos partenariats et nos projets d'aménagement, nous œuvrons pour un développement territorial harmonieux, fondé sur l'équilibre social et le bien-vivre ensemble.

Un levier d'équilibre social des territoires

La mobilité résidentielle constitue un axe majeur de l'action de l'entreprise pour favoriser l'équilibre social des territoires. Courant 2025, une réflexion approfondie a été menée afin de mieux accompagner les locataires dans les transitions importantes de leur parcours de vie. Ce travail a abouti, au 1^{er} janvier 2026, à la mise en place d'une nouvelle politique dédiée, visant à offrir un parcours résidentiel plus fluide, plus adapté et plus personnalisé.

La mobilité résidentielle permet aux locataires de changer de logement lorsque leurs besoins évoluent : agrandissement de la famille, départ des enfants, mutation professionnelle, changement de situation personnelle ou recherche d'une solution plus pratique ou plus économique. En facilitant ces transitions, l'entreprise contribue à proposer des logements en adéquation avec les situations individuelles, tout en optimisant l'occupation du parc existant.

Cette démarche répond à plusieurs objectifs : proposer des solutions adaptées, accompagner les projets de vie, et libérer des logements permettant d'accueillir de nouvelles demandes. Elle participe ainsi à une meilleure gestion du patrimoine et à une dynamique territoriale plus solidaire.

L'exemple du parcours de Mme Chantal Marquis illustre pleinement la réussite de cette politique. Fidèle au parc depuis de nombreuses années, elle a pu bénéficier à plusieurs reprises d'un logement correspondant à sa situation du moment. Sa septième mutation en 2025 témoigne d'un accompagnement continu et d'une relation de confiance durable. Ce changement de logement, motivé par une évolution familiale, a permis de répondre précisément à ses besoins tout en renforçant le lien entre locataire et bailleur.

Ce type d'accompagnement confirme la volonté de l'entreprise d'aider chaque locataire à avancer dans son parcours résidentiel avec sérénité, proximité et bienveillance. En agissant ainsi, l'entreprise renforce la cohésion sociale, soutient la stabilité des ménages et contribue à la vitalité des territoires qu'elle dessert.



Faire vivre le quartier par des actions collectives

L'engagement des jeunes au cœur du quartier

En 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a de nouveau soutenu des chantiers éducatifs au sein du quartier des Peintres et Sculpteurs à Cléon. Plusieurs jeunes du quartier ont participé à ces actions, accompagnés par l'APRE, dans le cadre d'un projet mêlant engagement citoyen, apprentissage pratique et amélioration du cadre de vie. Ces interventions ont permis la réalisation de travaux de nettoyage, de décapage et de remise en peinture sur différents murs extérieurs de la résidence.

Au-delà de l'embellissement du quartier, ces chantiers ont favorisé l'acquisition de compétences concrètes, le respect des consignes et le travail en équipe, tout en valorisant l'implication des jeunes dans la vie locale. La collaboration étroite avec les éducateurs a également renforcé la dimension pédagogique du projet. Les retours ont été très positifs, soulignant la qualité du travail réalisé et l'engagement des participants.



Vivre ensemble, au quotidien

En juin 2025, les habitants du quartier des Peintres et Sculpteurs à Cléon ont célébré l'arrivée de l'été lors d'une fête de quartier organisée dans une ambiance conviviale et festive. La journée a rassemblé petits et grands autour de nombreuses animations, dont une structure gonflable, une buvette gourmande, des démonstrations culturelles, des ateliers citoyens, une mini kermesse et un atelier jardinage. Un tournoi de football, encadré par l'APRE, est également venu animer l'événement.

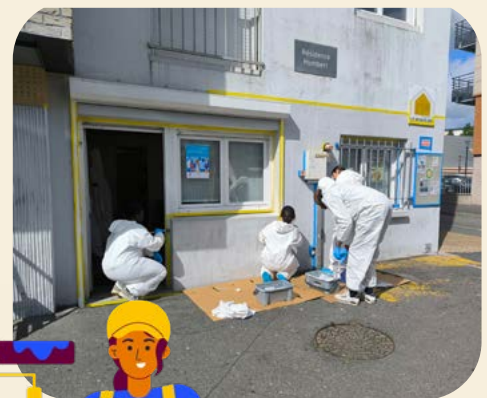
Cette fête a permis aux habitants de partager un moment chaleureux, de se rencontrer et de renforcer le lien social au sein du quartier. L'initiative illustre l'engagement de LOGÉAL IMMOBILIÈRE en faveur de la vie locale et de la cohésion entre les résidents.



Apprendre en agissant pour le territoire

En juillet 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a soutenu un chantier jeunes mené au Havre, en partenariat avec les éducateurs de l'AHAPS. Pendant une semaine, six jeunes âgés de 16 à 18 ans ont participé à un projet d'embellissement du quartier Humbert et Corblet. Ils ont réalisé des travaux de nettoyage et de remise en peinture de plusieurs murs, ainsi que de la façade du local associatif Le Bon Eure.

Ce chantier a permis aux jeunes de s'impliquer dans leur environnement, de découvrir le travail en équipe et d'échanger autour de leurs parcours et de leurs projets d'avenir. L'ambiance positive et les échanges constructifs ont contribué à faire de cette action une expérience enrichissante, tant sur le plan citoyen que sur le plan éducatif.



Programme Wi-Filles : encourager la mixité et l'égalité des chances

LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'engage aux côtés de FACE Normandie dans le programme Wi-Filles, dont l'objectif est de sensibiliser des jeunes filles aux métiers du numérique et de l'industrie, encore peu féminisés, et de les accompagner dans leur réflexion sur l'orientation professionnelle.

Wi-Filles repose sur un principe de marrainage, associé à des ateliers pratiques autour de la confiance en soi, de la découverte du monde professionnel et d'immersions en entreprise. L'objectif est de lutter contre les stéréotypes et de montrer aux participantes qu'elles peuvent accéder à tous les métiers.

Dans ce cadre, Khalissa Louzolo Bitsindou, chargée de commercialisation à l'agence de Sotteville, s'est engagée pendant trois mois en tant que marraine.

« Le but est de donner confiance en soi à une jeune fille et de l'initier au monde du travail en lui faisant découvrir mon métier et mon entreprise. »

Parmi les temps forts du programme, les jeunes filles ont notamment participé à la visite de l'usine Ferrero à Grand-Quevilly, où elles ont découvert différents métiers occupés par des femmes (cheffe d'équipe, assistante logistique, conductrice de machine) et participé à des ateliers immersifs. D'autres entreprises partenaires, comme Renault, la SNCF ou la Caisse d'Épargne, ont également ouvert leurs portes.

Depuis le mois de mars, 17 collégiennes de 4^{ème} ont pris part à cette aventure. Le programme s'est conclu par une cérémonie de clôture et la remise des diplômes Wi-Filles. La suite se poursuit avec l'organisation de portes ouvertes, afin d'accompagner les jeunes filles dans la recherche de leur stage de 3^{ème}.

À travers sa participation au programme Wi-Filles, LOGÉAL IMMOBILIÈRE affirme son engagement en faveur de l'égalité des chances, de la diversité et de la transmission, en s'appuyant sur l'implication volontaire de ses collaborateurs.



Accompagnement au vieillissement : un label reconnu



Avec 1 740 logements labellisés Bien Chez moi®, Solutions d'Habitats Seniors en Normandie, dont 508 au sein du parc de LOGÉAL IMMOBILIÈRE, T&HN poursuit son engagement en faveur de l'adaptation du parc au vieillissement. L'audit du référentiel a confirmé la cohérence du label et son adéquation aux enjeux du territoire, tout en identifiant des axes d'amélioration pour son pilotage et sa performance. La reconnaissance du référentiel par les services de l'État en Seine-Maritime valide la qualité de notre démarche. L'Assistante à Maîtrise d'usage de T&HN accompagne activement le déploiement du référentiel et le suivi des partenariats chez chacun des membres.

Le saviez-vous ?

Le coût d'une adaptation s'élève, en moyenne, à 14.000 € par logement, avec un objectif de production de 40 logements pour l'année 2026.



Gestion et prévention des impayés : enjeux, pratiques et chiffres clés 2025



Comprendre les impayés de loyer

Un impayé de loyer correspond à toute somme due par un locataire qui n'a pas été réglée à échéance. Il peut s'agir du loyer lui-même, des charges locatives ou encore de dettes annexes telles que des régularisations ou des frais associés.

On distingue généralement deux niveaux de situation. Les impayés récents, compris entre 0 et 2 mois, relèvent souvent de difficultés ponctuelles et peuvent être régularisés rapidement avec un accompagnement adapté. À l'inverse, les impayés supérieurs à 2 mois traduisent plus fréquemment une fragilité durable nécessitant une attention renforcée.

Dans le logement social, ces situations représentent un enjeu majeur. Elles engagent à la fois l'équilibre financier du bailleur et, surtout, la situation personnelle des locataires, souvent confrontés à des aléas de vie.

Prévenir pour accompagner durablement les locataires

La prévention des impayés constitue un pilier essentiel de l'action du bailleur. Elle repose sur une démarche proactive visant à accompagner les locataires dès les premières difficultés et à sécuriser leur parcours résidentiel.

Une intervention précoce permet d'instaurer un dialogue de confiance, d'identifier rapidement les situations de fragilité et de mettre en place des solutions adaptées et personnalisées. Cette approche favorise notamment la mise en œuvre de plans d'apurement tenant compte des capacités de remboursement, ainsi qu'un accompagnement social individualisé en lien avec les partenaires du territoire.

En agissant en amont, le bailleur contribue à préserver la stabilité résidentielle des ménages, à limiter l'aggravation des difficultés financières et à soutenir l'équilibre social des territoires. Cette logique préventive repose sur une conviction forte : l'anticipation et le dialogue sont les leviers les plus efficaces pour construire des solutions durables, au bénéfice des locataires comme de la collectivité.



Des actions concrètes et adaptées aux situations

Pour accompagner au mieux les locataires, plusieurs leviers opérationnels sont mobilisés au quotidien. La réactivité dès les premiers retards de paiement constitue un élément clé afin d'éviter l'accumulation des dettes. Un accompagnement social personnalisé est proposé si besoin, en lien avec les partenaires compétents. Des plans d'apurement sont mis en place afin de trouver des solutions réalistes et adaptées à chaque situation. Par ailleurs, un suivi rigoureux des situations à risque est assuré dans la durée.

Le travail de terrain des équipes de proximité vient renforcer cette démarche, en permettant de maintenir un lien direct avec les locataires et de détecter précocement les difficultés.

L'ensemble de ces actions contribue à favoriser le maintien dans le logement, à prévenir les situations de rupture et à garantir la stabilité des résidences et des quartiers.



Une mobilisation collective au service des locataires

La gestion des impayés repose sur une organisation coordonnée entre plusieurs acteurs.

Les équipes de proximité jouent un rôle essentiel de veille sociale. En contact direct avec les locataires, elles participent à la détection des signaux faibles, remontent les informations de terrain et contribuent activement à la prévention des situations de fragilité.

Le pôle prévention pilote quant à lui les actions d'accompagnement. Il assure le suivi des situations, engage le dialogue avec les locataires, met en place des solutions adaptées telles que les plans d'apurement et coordonne les interventions avec les acteurs sociaux lorsque cela est nécessaire.

Cette complémentarité d'actions permet une prise en charge globale, cohérente et adaptée à chaque situation.

09

Préserver l'environnement

Face aux défis climatiques et écologiques, nous avons la responsabilité de réduire l'empreinte environnementale de notre patrimoine et d'accompagner la transition énergétique des territoires.

Constructions durables, réhabilitations ambitieuses, gestion raisonnée des ressources : nous intégrons l'environnement au cœur de nos pratiques et de nos décisions.

Nos actions concrètes contribuent à bâtir des cadres de vie plus sains, sobres et résilients, au service des habitants et des générations futures.

Prévention des déchets et transition écologique du territoire



Dans le cadre de sa démarche RSE et de son engagement en faveur d'un habitat plus durable, LOGÉAL IMMOBILIÈRE renforce ses actions pour réduire les déchets à la source, conformément aux obligations introduites par la loi AGEC et au Plan Local de Prévention des Déchets.

En juillet 2025, nous avons participé, aux côtés de la Communauté de communes Caux-Austreberthe, à l'inauguration de l'un des 56 nouveaux Points d'Apport Volontaire dédiés aux biodéchets. L'un de ces équipements a été installé au pied de l'immeuble Maillard à Barentin, permettant aux habitants de trier leurs déchets organiques de manière simple et accessible.

Cette initiative constitue une étape clé de la transition écologique du territoire. Elle s'inscrit dans un projet collectif financé en partie par le Fonds Vert, avec le soutien de l'ADEME, et porté par une collaboration active entre collectivités, bailleurs sociaux, partenaires techniques et habitants.

Grâce à ces actions, LOGÉAL IMMOBILIÈRE accompagne concrètement ses locataires dans l'évolution des pratiques quotidiennes, tout en contribuant à une gestion plus responsable des déchets et à la réduction de leur impact environnemental.



Développer les énergies renouvelables au service de la transition énergétique

Dans un contexte de transition énergétique et de hausse durable des coûts de l'énergie, LOGÉAL IMMOBILIÈRE expérimente et déploie progressivement des solutions photovoltaïques sur des sites sélectionnés de son patrimoine, avec un souci constant d'optimisation des résultats.

Cette démarche s'inscrit dans une logique à la fois économique et environnementale : réduire l'empreinte carbone du patrimoine, maîtriser les consommations et alléger les charges supportées par les locataires, tout en s'inscrivant pleinement dans la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise.

Le photovoltaïque, déjà déployé sur plusieurs sites, permet de produire une électricité utilisée directement pour les besoins des résidences et des bâtiments, ou revendue sur le réseau.

Réduire les charges grâce à l'électricité produite sur place

Pour les locataires, les charges collectives représentent une part non négligeable du coût du logement. L'électricité des parties communes (éclairage, ascenseurs) y contribue significativement, dans des bâtiments où ces usages restent importants malgré les optimisations déjà en place (LED, minuteries, détecteurs de présence).

ZOOM sur les résultats

Rouen – Saint-Julien :

Avant l'installation photovoltaïque :

→ 5 517 kilowattheures facturés pour les parties communes

Après la mise en service photovoltaïque :

→ 3 848 kilowattheures facturés, soit -30%

→ 2 472 kilowattheures produits localement utilisés directement en journée pour l'éclairage et l'ascenseur

Barentin – Sainte-Framehilde :

→ 3 bâtiments en autoconsommation

→ Gain estimé à 1 103 € par an si 100 % de l'électricité produite est consommée, soit environ 15 € par logement sur les charges collectives

→ Dans un contexte de hausse des prix, la production locale permet avant tout de limiter l'impact des augmentations tarifaires

Pavilly (agence commerciale) :

→ 82 % de l'électricité produite autoconsommée sur place

→ production annuelle : environ 9 MWh

Yvetot (agence commerciale) :

→ 56 % de l'électricité produite autoconsommée sur place

→ production annuelle : environ 9,7 MWh

→ levier identifié : la recharge de véhicules électriques pour augmenter le taux d'autoconsommation



Dans un contexte de hausse durable des prix de l'énergie, maîtriser ce poste de dépense est un enjeu direct pour le pouvoir d'achat des locataires.

C'est précisément sur ce levier qu'agit le photovoltaïque : en produisant une électricité locale consommée directement sur place en journée, il permet de réduire les kilowattheures facturés et donc d'alléger les charges répercutées.

À la résidence Saint-Julien à Rouen, les résultats sont concrets depuis la mise en service de l'installation photovoltaïque, les consommations d'électricité des parties communes ont diminué de plus de 30 %. Une baisse directement ressentie sur les charges collectives.

À Barentin, sur le site de Sainte-Framehilde, trois bâtiments sont équipés en autoconsommation. Dans un contexte où les tarifs de l'électricité continuent d'augmenter, la production solaire joue un rôle d'amortisseur : elle ne se traduit pas toujours par une baisse visible des charges, mais elle en limite la hausse. Si la totalité de l'électricité produite était consommée sur place, le gain serait estimé à plus de 1 100 € par an, soit environ 15 € par logement sur les charges collectives.

Des agences commerciales mieux adaptées aux usages

Le photovoltaïque est également déployé sur nos agences commerciales à Yvetot et Pavilly, deux sites tertiaires en autoconsommation individuelle.

À Pavilly, installée début 2024, l'installation affiche un taux d'autoconsommation de 82 %, sur une production annuelle d'environ 9 MWh. Cette adéquation entre les horaires de production solaire et les usages du bâtiment illustre une intégration particulièrement efficace.

À Yvetot, l'installation produit en moyenne près de 9,7 MWh par an depuis 2019, dont 56 % sont consommés directement sur site. Pour améliorer encore ce taux, la recharge de véhicules électriques est identifiée comme un levier concret, permettant d'absorber davantage d'énergie produite localement aux heures de fort ensoleillement.



Une démarche progressive et responsable

Chaque installation fait l'objet d'un suivi régulier : contrôle de la production, maintenance des équipements et analyse des usages. Ce suivi est indispensable pour garantir des bénéfices durables, aussi bien sur le plan environnemental que sur celui des charges.

À travers ces projets, LOGÉAL IMMOBILIÈRE déploie une approche pragmatique : produire localement de l'énergie, la consommer au plus près des besoins et en faire bénéficier directement les résidents. À l'avenir, des solutions de stockage par batteries pourraient permettre d'aller encore plus loin, en restituant en soirée l'énergie produite dans la journée et en maximisant ainsi chaque kilowattheure produit sur site.

F et G : on fait le bilan

Retour d'expérience sur les réhabilitations thermiques des logements classés F et G

Achevée en 2025, la phase 1 du programme de réhabilitations thermiques des logements classés en diagnostic de performance énergétique F et G marque une étape structurante pour LOGÉAL Immobilière. Lancée en 2022, cette première phase a concerné 430 logements diffus, réhabilités en site occupé, avec un objectif clair : améliorer durablement la performance énergétique du patrimoine tout en renforçant le confort des locataires.



Une démarche structurée en trois étapes

Le retour d'expérience de la phase 1 s'est appuyé sur trois étapes clés :

- 1** La collecte des données, techniques, organisationnelles et humaines, issues du déroulement du chantier ;
- 2** L'analyse de ces données, afin d'identifier les leviers d'optimisation et les difficultés rencontrées ;
- 3** L'exploitation des enseignements, pour faire évoluer les méthodes de travail et sécuriser les futurs projets.

Cette démarche a permis une remise à plat complète de l'organisation du projet, à tous les niveaux : coordination interne, gestion des subventions, relations avec les entreprises, communication avec les locataires. Cette opération a ainsi représenté un véritable chantier, non seulement sur le terrain, mais également en interne.

Des enseignements au service de la phase 2

Les enseignements tirés de ce retour d'expérience ont directement nourri la préparation de la phase 2 du programme, engagée en 2025. Cette nouvelle phase concerne 309 logements, pour un budget de 14,5 millions d'euros, soit un budget moyen de 50 000 euros par logement. L'entreprise Léon Grosse a été retenue pour la réalisation des travaux. Les premières interventions ont débuté en 2026, avec une méthode affinée et renforcée grâce aux enseignements de la phase précédente.

Une démarche collective et enrichissante

Ce retour d'expérience a permis à LOGÉAL Immobilière de renforcer ses pratiques, d'améliorer la coordination de ses projets et de consolider son approche de la rénovation énergétique en site occupé. L'entreprise ressort enrichie de cette expérience, mieux préparée pour poursuivre la transformation de son patrimoine et accompagner durablement la transition énergétique au bénéfice des locataires et des territoires.



Pourquoi réaliser un retour d'expérience ?

La réalisation d'un retour d'expérience s'inscrit dans une volonté de :

- favoriser la reproduction des bonnes pratiques et des performances atteintes,
- anticiper et prévenir les risques,
- inscrire les projets dans une démarche d'amélioration continue.

Cette approche permet de prendre du recul sur une opération d'envergure, d'analyser les réussites comme les points de vigilance, et d'en tirer des enseignements concrets pour les phases suivantes.

Anticiper les enjeux de biodiversité



Dans le cadre de la phase 2 du programme, LOGÉAL IMMOBILIÈRE renforce sa démarche d'amélioration continue en intégrant, en amont des travaux, un diagnostic biodiversité. Cette approche vise à anticiper d'éventuels impacts sur les espèces protégées et à sécuriser le déroulement des chantiers.

Déployée notamment à Malaunay, cette démarche fait suite à l'identification d'un nid de moineaux domestiques, espèce protégée, dans un logement concerné par les travaux. Afin de respecter les cycles naturels et la réglementation, les interventions doivent être programmées après le départ des oiseaux. Le diagnostic biodiversité permet ainsi d'adapter les calendriers et de prévoir, lorsque cela est nécessaire, l'installation de nichoirs artificiels intégrés à l'isolation des façades.

Cette évolution illustre la volonté de LOGÉAL de concilier transition énergétique, respect de la biodiversité et maîtrise des risques, dans une logique de responsabilité environnementale globale.

L'écoute des locataires au cœur de l'analyse

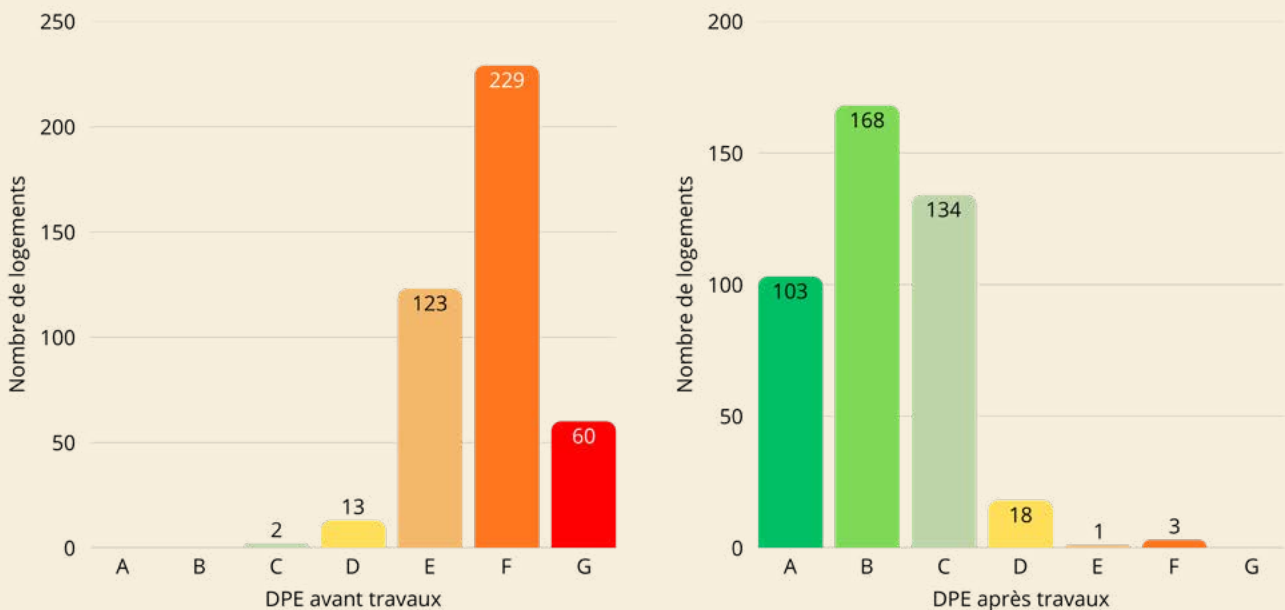
En 2025, une enquête téléphonique a été menée auprès des locataires concernés par les travaux. Elle portait à la fois sur :

- les conditions de vie pendant des travaux réalisés en site occupé ;
- le confort ressenti après réhabilitation, notamment sur les aspects thermiques.

Les retours recueillis constituent un élément essentiel du retour d'expérience et viennent enrichir l'analyse technique par le ressenti des occupants, directement concernés par les transformations du bâti.



63,7% des logements ont atteint un niveau BBC



La comparaison avant/après travaux met en évidence une nette amélioration de la performance énergétique des logements réhabilités. Elle illustre concrètement l'impact des actions engagées par LOGÉAL en faveur de la transition énergétique, du confort des locataires et de la réduction de l'empreinte environnementale du patrimoine (phase 1).

Un programme d'envergure soutenu par de nombreux partenaires

La phase 1 a représenté un investissement global de 20 millions d'euros. Pour cela, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a pu s'appuyer sur le soutien de nombreux partenaires financiers, que nous remercions : le Fonds européen de développement régional, la Région Normandie, l'État, la Banque des Territoires, ainsi que les communes apportant leur garantie d'emprunt.



10

ENGAGÉS POUR DEMAIN

Objectif :

CAP 2028

Optimiser la mobilisation des aides sociales et financières

Contribuer à une économie durable

Acteur engagé du logement social, nous participons à la construction d'une économie plus responsable, résiliente et solidaire. À travers nos investissements, nos partenariats et notre gestion quotidienne, nous favorisons des modèles économiques durables, au service des territoires et de leur développement. Nos engagements en matière d'achats responsables, d'efficacité énergétique, de soutien à l'économie locale et de maîtrise de nos impacts reflètent notre volonté d'ancrer la durabilité au cœur de notre activité.

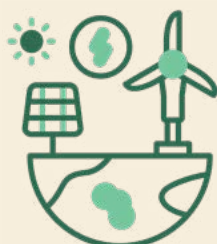
Partenariat avec Voltalis : un engagement renforcé pour la transition énergétique

Dans le cadre de sa stratégie RSE et de son engagement en faveur de la transition énergétique, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a renforcé son action en nouant en 2025 un partenariat avec Voltalis, en collaboration avec la Communauté de communes Caux-Austreberthe. Ce partenariat permettra d'équiper gratuitement plus de 3 000 logements du territoire avec des thermostats connectés. L'objectif de cette initiative est double : accompagner les habitants et les professionnels dans la réduction de leurs consommations d'énergie et contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Les équipements Voltalis permettent en effet de réaliser jusqu'à 15 % d'économies d'énergie en moyenne, tout en réduisant jusqu'à 70 % les émissions de CO₂ par logement. Cette solution s'inscrit pleinement dans les priorités de Logéal Immobilière, qui œuvre depuis 2013 à moderniser et optimiser la performance énergétique de son parc. Plus de 800 logements avaient déjà été équipés avant la signature de cet accord.

Ce partenariat a été officiellement présenté lors d'une conférence de presse organisée le 28 août 2025, réunissant LOGÉAL IMMOBILIÈRE, Voltalis et la Communauté de communes Caux-Austreberthe. Cet événement a permis de valoriser les enjeux du projet, ses bénéfices concrets pour les habitants et son inscription dans une dynamique territoriale en faveur de la transition énergétique.

En s'associant à Voltalis, LOGÉAL IMMOBILIÈRE confirme ainsi son ambition d'être un acteur responsable et innovant, au service des habitants et du territoire. Ce dispositif constitue une étape supplémentaire dans la construction d'un parc de logements plus vertueux, plus sobre et plus résilient, en réponse aux enjeux climatiques actuels.



Verdissement du réseau de chauffage

LOGÉAL IMMOBILIÈRE porte un projet structurant de verdissement du réseau de chauffage du quartier Rétimare à Yvetot, s'inscrivant pleinement dans sa stratégie de transition énergétique et de réduction de l'empreinte carbone de son patrimoine.

Ce projet concerne plus de 400 logements, qui seront alimentés par une chaufferie biomasse reposant sur un mix énergétique composé de 75 % de bois énergie et de 25 % de gaz en appoint.

Dans ce cadre, le réseau de chauffage gaz existant sera déplacé, pour permettre la mise en place de chaudières à bois, afin de permettre une nouvelle configuration plus performante et plus durable.

Au-delà du périmètre résidentiel, des échanges ont été engagés avec la communauté de communes d'Yvetot et la commune afin d'étudier la possibilité de raccorder d'autres bâtiments existants, ainsi que de futurs projets, dont l'opération de la rue Coddeville comprenant 40 logements locatifs et 15 logements en location-accession.

L'étude de faisabilité réalisée en 2025 a confirmé la pertinence technique et économique de cette solution. La désignation du prestataire est prévue en 2026, marquant une étape clé vers la mise en œuvre opérationnelle du projet.

À travers ce projet, LOGÉAL IMMOBILIÈRE contribue activement au développement d'une énergie locale, renouvelable et mutualisée, au service des habitants et du territoire, illustrant concrètement son engagement en faveur d'une économie durable.



Évolutions comptables : anticiper les transformations réglementaires



En 2025, le pôle Comptabilité de LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'est mobilisé autour de deux évolutions majeures, afin d'anticiper les transformations réglementaires et d'adapter les pratiques aux nouveaux cadres applicables.

Préparer la réforme comptable

La première évolution concerne la réforme comptable, applicable à compter du 1^{er} janvier 2025, mais reportée au 1^{er} janvier 2026 pour le secteur du logement social.

Sa mise en œuvre a nécessité un important travail préparatoire, notamment l'adaptation du plan comptable et le paramétrage des outils de gestion.

Cette réforme entraîne des évolutions significatives dans la lecture des comptes, en particulier :

- la suppression des comptes de transfert de charges, désormais directement imputés en diminution des charges,
- et la réintégration de certains mouvements en résultat d'exploitation, précédemment affectés au résultat exceptionnel, désormais réservé aux opérations réellement extraordinaires.

Au-delà de la mise en conformité, ces évolutions participent à une meilleure lisibilité des comptes et renforcent la transparence de l'information financière.

Accélérer la dématérialisation des flux

La deuxième évolution majeure concerne la dématérialisation des factures, dans un contexte de transformation des obligations fiscales et numériques.

Une première étape a été franchie en 2025 avec la réception dématérialisée de l'ensemble des factures fournisseurs par voie électronique. En parallèle, LOGÉAL a engagé l'acquisition des outils nécessaires et la révision de ses processus internes, afin de préparer la généralisation de la facturation électronique.

Cette réforme sera pleinement applicable à partir du 1^{er} septembre 2026, avec :

- la réception des factures fournisseurs sous format électronique,
- l'émission dématérialisée de certains documents, notamment les avis d'échéance des locataires assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée et la facturation des prestations à destination des entreprises.

À travers ces évolutions, LOGÉAL IMMOBILIÈRE confirme sa volonté d'anticiper les changements réglementaires, de moderniser ses outils et de renforcer la fiabilité, la traçabilité et la transparence de l'information financière, au service de ses parties prenantes.

1000 boîtiers supplémentaires

À l'occasion du congrès HLM en septembre dernier, nous avons signé un nouveau contrat de 1000 boîtiers. L'aventure Elax chez LOGÉAL, nous l'avons lancée depuis 2022 !

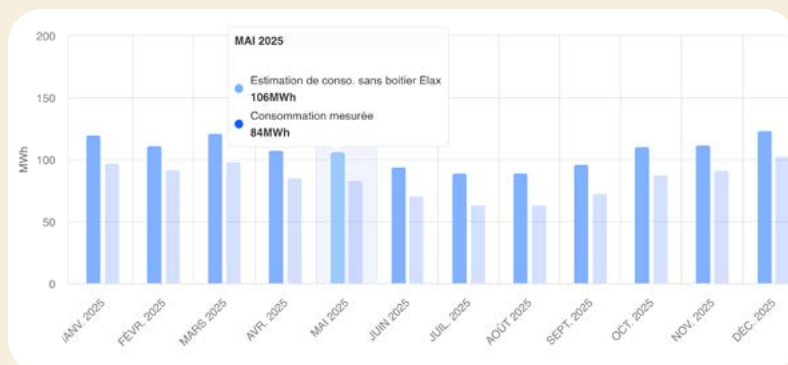
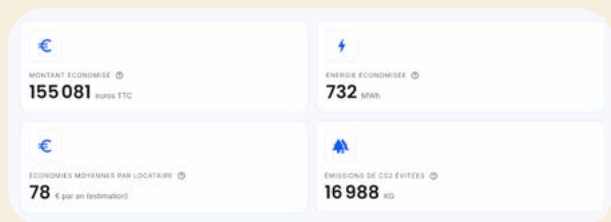
Aujourd'hui, ce sont près de 2000 logements de notre parc qui sont équipés de boîtiers, ce qui a permis d'éviter plus de 10 tonnes d'émission de CO₂.

Le boîtier Elax, c'est quoi ?

C'est un boîtier connecté installé en moins de 30 minutes sur les cumulus de nos locataires qui permet la détection des fuites, une maîtrise des consommations (25 % d'économies en moyenne), la prévention des risques de légionellose ainsi que l'optimisation de la durée de vie d'un chauffe-eau.



Des économies pour nos locataires depuis le lancement des installations



Des innovations pour maîtriser les charges et réduire l'impact environnemental.

Afin de réduire les charges des locataires, améliorer la performance énergétique du patrimoine et accompagner la transition énergétique, 1 457 logements de notre parc ont été équipés ces dernières années de boîtiers connectés Elax Energie sur les chauffe-eaux individuels. Cette solution permet de mieux piloter la production d'eau chaude et d'éviter les surconsommations, en s'adaptant aux usages réels des locataires.

En 2025, l'exploitation de ces équipements a permis de réduire en moyenne de 23,2% la consommation énergétique des chauffe-eaux. En cumulé depuis le début des installations, cela représente :

- 622MWh d'énergie économisée, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 86 foyers de 60 m²
- plus de 14,73 tonnes de CO₂ évitées.

Cette démarche illustre un engagement concret en faveur d'une gestion plus sobre de l'énergie, au bénéfice des locataires et de la performance environnementale du patrimoine.



Mutualisation et démarche collaborative renforcées

La mutualisation d'outils et de pratiques s'est poursuivie en 2025. La rédaction d'un cadre de procédures et d'une politique technique sur les registres de sécurité, la relance du marché des assurances et le recensement des pratiques sur les achats responsables illustrent cette dynamique collective.

La démarche collaborative s'est déployée à travers quarante réunions des clubs métiers (Audit, Finances et gestion, Communication, Ressources humaines, Exploitation & maintenance, Systèmes d'information, Juridique, Maîtrise d'ouvrage, Relation clients, RSE), cinq réseaux de référents (Amiante, Assistantes de Direction, RGPD, Sénior, Recouvrement) et plusieurs groupes de travail thématiques (registre de sécurité, Habitat Durable, Sécurité des balcons & garde-corps). Ces espaces d'échange favorisent le partage d'expérience, la co-construction de solutions et l'harmonisation progressive des pratiques.

Sécurité incendie : une campagne structurante de renouvellement des détecteurs de fumée

En 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a engagé une campagne de renouvellement des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) installés dans son patrimoine, afin de garantir un niveau de sécurité optimal pour les occupants et de répondre aux exigences réglementaires.

Les premiers détecteurs avaient été installés en 2015, avec une durée de vie et une garantie de dix ans. Arrivés à échéance, ils nécessitaient un renouvellement complet pour continuer à assurer efficacement leur rôle de prévention des risques incendie.



Un choix guidé par la sécurité des occupants

Si le remplacement des DAAF constitue normalement une charge locative, LOGÉAL a fait le choix, pour des raisons évidentes de sécurité, de confier l'opération à un prestataire externe, afin de s'assurer que chaque logement soit correctement équipé. Ce mode opératoire garantit une pose homogène, un contrôle systématique des installations et une couverture exhaustive du parc concerné. La charge liée à cette prestation est ensuite récupérée auprès des locataires, conformément au cadre réglementaire.



Une opération d'envergure

Au total, près de 10 000 logements sont concernés par cette campagne, couvrant l'ensemble du parc en habitat individuel et collectif.

Tous les détecteurs posés entre 2015 et 2022 ont été remplacés par des équipements neufs. Afin de faciliter l'intervention, le même type d'appareil que celui précédemment installé a été retenu, permettant d'éviter tout changement de socle et de limiter les nuisances lors de la pose.

Une organisation optimisée à l'échelle nationale

L'entreprise sous-traitante a été désignée dans le cadre d'un marché national passé via une consultation menée par l'Union sociale pour l'habitat, permettant de bénéficier de conditions tarifaires avantageuses, grâce au regroupement des volumes.

Cette approche collective contribue à la maîtrise des coûts tout en garantissant un haut niveau d'exigence sur la qualité des équipements et des prestations.

À noter que le patrimoine situé au Havre n'est pas concerné par cette campagne, la prestation étant déjà intégrée depuis janvier 2024 dans le contrat multiservices, qui inclut le renouvellement des DAAF.

Une opération inscrite dans la durée

La campagne de remplacement, engagée en 2025, se poursuivra jusqu'à sa finalisation courant 2026. Elle s'inscrit pleinement dans une démarche de prévention des risques, visant à sécuriser le cadre de vie des locataires et à assurer la pérennité du patrimoine.

À travers cette opération d'ampleur, LOGÉAL Immobilière réaffirme son engagement en faveur de la sécurité des occupants, en privilégiant une approche anticipée, structurée et responsable, au service d'un habitat toujours plus sûr.

Valoriser les ressources humaines

Chez LOGÉAL, nos collaborateurs sont au cœur de notre mission sociale. Leur engagement, leurs compétences et leur bien-être conditionnent la qualité du service rendu à nos locataires.

En conséquence, nous œuvrons au développement d'un environnement de travail épanouissant, inclusif et propice à l'évolution professionnelle.

Nos actions en matière de formation, de qualité de vie au travail, de diversité et d'égalité des chances renforcent ainsi une organisation humaine, performante et durable.

Programme "Take My Job" : renforcer la collaboration et la découverte des métiers

En 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a poursuivi son programme "Take My Job", un dispositif permettant aux collaborateurs de passer une journée en immersion dans le métier d'un collègue. L'objectif : mieux comprendre les missions des autres services, favoriser la mobilité interne et renforcer la transversalité.

Le dispositif s'articule autour de deux rôles :

- **L'explorateur**, qui découvre un métier et son environnement de travail.
- **Le tuteur**, qui partage son quotidien et transmet ses compétences.

En 2025, 24 immersions ont été réalisées et 10 nouvelles sont déjà programmées en mars 2026. Ces journées d'échanges contribuent à développer la compréhension mutuelle, enrichir les compétences et consolider la culture collaborative de l'entreprise. En complément, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a participé à une démarche inter-bailleurs avec Siloge, dans le cadre d'un "Vis ma vie", confirmant l'ouverture et la volonté d'apprentissage croisé entre organismes.

Ce programme constitue un levier fort d'engagement, de transmission et de développement professionnel, pleinement intégré aux actions RH et RSE de l'entreprise.



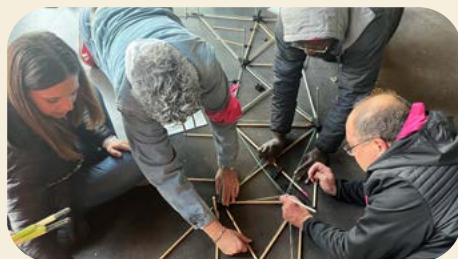
La Journée du Personnel dédiée à la RSE

La Journée du Personnel organisée le 7 octobre à l'Abbaye du Valasse a été un moment fort de l'année, illustrant la volonté de l'entreprise de renforcer l'engagement collectif autour de la Responsabilité Sociétale des Entreprises. Afin de limiter l'impact environnemental de l'événement, un dispositif de covoiturage a été mis en place et largement encouragé, permettant d'intégrer les principes de mobilité responsable dès la préparation de la journée.

Le programme a alterné temps de réflexion et activités collaboratives. La matinée a débuté par une plénière de sensibilisation, suivie d'un quiz destiné à faciliter l'appropriation des enjeux sociétaux. Des ateliers « World Café » ont ensuite permis aux collaborateurs de travailler sur plusieurs piliers de la RSE et de proposer des pistes d'actions concrètes.

L'après midi a été consacré à une activité collective symbolique : la construction d'un pont en équipe, illustrant l'importance de la coopération et de la solidarité. Cette action a également donné lieu à une contribution solidaire, permettant le financement de mille vaccins contre la poliomyélite grâce à la participation de l'ensemble des collaborateurs.

La participation de 100 % des collaborateurs a fait de cet événement un temps fort fédérateur, renforçant la cohésion interne, la réflexion collective et la culture RSE de l'entreprise, au service d'un avenir commun plus durable.



Baromètre Social 2025



Un engagement partagé entre la Direction et les équipes

Le Baromètre Social 2025 est présenté comme une réussite collective, fruit d'un engagement mutuel. La Direction souligne l'importance de cet outil pour orienter la stratégie RH et renforcer la qualité du dialogue interne. Les représentants du personnel saluent également la démarche et la contribution active des collaborateurs.

Un engagement collectif et des pistes d'amélioration partagées

Dans le cadre de sa démarche RSE et de sa volonté de placer les collaborateurs au cœur de ses priorités, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a réalisé en 2025 une nouvelle édition de son Baromètre Social. Cette enquête constitue un outil essentiel pour mesurer la perception, les attentes et le ressenti des équipes sur leur environnement de travail, l'organisation et la culture d'entreprise. Un taux de participation élevé, est le reflet de l'implication des équipes.

Avec 78 % de participation, cette édition 2025 bénéficie d'une représentativité solide et confirme l'implication des collaborateurs dans la vie de l'entreprise. Ces résultats permettent d'obtenir une vision claire des forces internes ainsi que des axes de progrès. La progression par rapport à l'enquête 2023 est notable et encourageante : 88 % des collaborateurs déclarent être satisfaits de travailler chez LOGÉAL. Ce résultat témoigne de l'impact positif des actions engagées depuis trois ans autour de la qualité de vie au travail, de l'écoute interne et de l'accompagnement managérial.

Un baromètre qui met en lumière les enjeux prioritaires

Malgré ces résultats encourageants, plusieurs attentes fortes ont été identifiées. Les collaborateurs soulignent notamment le besoin :

- d'une meilleure coordination entre les services,
- d'une plus grande transparence dans les décisions,
- d'éclaircissements concernant la rémunération et les avantages sociaux,
- d'un accompagnement renforcé des encadrants et des équipes.

Ces thématiques constituent désormais des axes majeurs de travail pour les années à venir.

Une démarche continue d'amélioration et d'écoute

LOGÉAL IMMOBILIÈRE réaffirme sa volonté de maintenir et renforcer les initiatives déjà mises en place : poursuite des efforts en matière de communication interne, consolidation des actions dédiées à la QVCT, investissements soutenus dans la formation, accompagnement des managers et la mise en place d'un cadre de travail favorisant l'épanouissement, l'équité et la participation.

L'entreprise s'engage à prendre en compte ces retours dans ses projets futurs et à faire de l'écoute des collaborateurs un levier de progrès durable.

Semaine de la QVCT : prendre soin de soi au quotidien

Du 16 au 20 juin 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a organisé la Semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT), un temps fort dédié au bien-être des collaborateurs, à la prévention et à l'amélioration du quotidien professionnel.

Tout au long de la semaine, des astuces pratiques ont été partagées sur des thématiques variées telles que la santé mentale, le bien-être au travail ou encore les usages numériques, avec un objectif commun : proposer des gestes simples pour se simplifier la vie au travail.

Parmi les sujets abordés, une question a notamment retenu l'attention : « Pourquoi ranger son bureau est si important ? » Une invitation à repenser son environnement de travail comme un levier de concentration et de bien-être.

Des actions concrètes et participatives

Au-delà des messages de sensibilisation, cette semaine a été rythmée par plusieurs actions conviviales et engageantes.

Dès le lancement, des squishies ont été offerts aux collaborateurs, symbole ludique d'une semaine placée sous le signe de la détente et de la gestion du stress.

Le clou de la semaine a sans conteste été l'organisation d'un temps de sieste au travail, permettant aux participants de découvrir les bienfaits d'un moment de repos dans la journée professionnelle, pour se ressourcer et améliorer sa concentration.

La semaine a également été l'occasion de mettre en lumière les bienfaits de l'activité physique, avec un retour sur les séances de stretching proposées par le Comité Social et Économique, très appréciées des collaborateurs pour relâcher les tensions et bouger autrement au travail.

Des engagements structurants pour l'avenir

La semaine QVCT a aussi été marquée par un temps fort institutionnel : la signature d'un accord de travail sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Cet engagement s'inscrit dans la volonté de LOGÉAL de promouvoir un environnement de travail plus juste, inclusif et respectueux.

Une démarche alignée avec les valeurs de LOGÉAL

À travers cette semaine dédiée à la qualité de vie et des conditions de travail, LOGÉAL IMMOBILIÈRE confirme son attachement à une approche globale du bien-être, intégrant prévention, dialogue, actions concrètes et engagements durables.

Ces initiatives contribuent à renforcer la cohésion des équipes, à améliorer le cadre de travail et à inscrire la qualité de vie au travail comme un pilier essentiel de la performance durable.

ZOOM sur la signature de l'accord de l'égalité femmes-hommes

En 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a renforcé son engagement en matière de responsabilité sociale en signant un nouvel accord consacré à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

Cette initiative marque une étape importante de la politique RH de l'entreprise, qui vise à promouvoir un environnement de travail équitable, inclusif et attentif aux parcours de l'ensemble de ses collaborateurs.

Cet accord est le résultat d'un dialogue constructif entre la Direction et les représentants du personnel. Il fixe un cadre d'actions visant à garantir l'égalité des chances dans plusieurs domaines clés : le recrutement, l'évolution professionnelle, la rémunération, l'équilibre des temps de vie et l'amélioration continue de la qualité de vie au travail (QVCT).

En structurant ces engagements, l'entreprise affirme sa volonté de placer l'égalité au cœur de sa stratégie collective.

Cette démarche s'inscrit en cohérence avec l'identité et les priorités de LOGÉAL Immobilière.

Depuis plusieurs années, la dimension sociale fait partie intégrante de la culture interne, notamment à travers la démarche QVCT engagée et structurée depuis 2024. La signature de cet accord prolonge cette dynamique et témoigne de la volonté d'ancrer durablement des pratiques RH responsables et exemplaires.

Pensé comme un accord évolutif, il pourra être adapté au fil du temps en fonction des besoins exprimés par les collaborateurs et des évolutions des pratiques RH. Il constitue ainsi une base solide pour poursuivre l'intégration de l'égalité femmes hommes comme un axe majeur de la politique sociale et un facteur essentiel de valorisation des ressources humaines.



Prévention et sécurité : une démarche structurée et partagée



En matière de prévention des risques professionnels, LOGÉAL IMMOBILIÈRE poursuit une démarche proactive et durable, visant à protéger la santé et la sécurité des collaborateurs, à sécuriser le patrimoine et à prévenir les accidents, qu'ils soient liés aux activités quotidiennes, aux chantiers ou aux interventions sur site.

En 2025, plusieurs actions de sensibilisation ont été déployées tout au long de l'année, notamment via l'intranet, afin de diffuser des messages de prévention accessibles à tous.

Les thématiques abordées ont porté, entre autres, sur les chutes de plain-pied, la manutention manuelle et le port de charge et plus largement les bons réflexes à adopter au quotidien.

Les chutes de plain-pied ont fait l'objet d'une attention particulière, en raison de leur fréquence et de leur impact potentiel. Dans ce cadre, la tenue systématique de la main courante dans les escaliers est devenu obligatoire, et des rambardes ont été installées sur l'ensemble des sites concernés afin de sécuriser les déplacements.

Par ailleurs, des fiches réflexes sont régulièrement publiées sur l'intranet, rappelant les règles essentielles de sécurité et les comportements à adopter dans différentes situations professionnelles.

La prévention s'est également traduite par des actions de terrain. En octobre 2025, des ateliers de sensibilisation ont été organisés dans nos différentes agences, autour de la sécurité au travail et du patrimoine et de la méthode globale de nettoyage.

Ces temps d'échange ont permis d'aborder des situations concrètes, de partager les bonnes pratiques et de renforcer la culture sécurité au sein des équipes. Une vidéo pédagogique sur la manipulation des conteneurs ordures ménagères a également été réalisée à cette occasion afin de prolonger la sensibilisation et de toucher un public plus large.

Un plan d'action sécurité sur trois ans a été établi, articulé autour de trois axes complémentaires : les collaborateurs, le patrimoine, et les chantiers.

Ce plan prévoit le déploiement progressif de mesures concrètes, telles que :

- la sécurisation des interventions lors des relevés de compteurs,
- la prévention du risque routier,
- la prévention du travail isolé et du risque d'agression,
- la mise en place d'un registre des soins bénins,
- le contrôle des garde-corps sur tout notre patrimoine,
- le travail par fortes chaleurs.

Ces mesures favorisent la traçabilité et la prévention des risques.

En 2026, la remontée des presque-accidents est devenue un axe transversal majeur de la démarche de prévention. Encourager leur déclaration permet d'identifier les situations à risque avant qu'un accident ne survienne, d'ajuster les pratiques et de renforcer la vigilance collective.

Former durablement nos collaborateurs



Focus – La formation en chiffres

En 2025, LOGÉAL Immobilière a placé la formation au cœur de sa politique de ressources humaines, avec un taux d'effort formation de 5,04 %, supérieur à la moyenne nationale de 3,7 %. Concrètement, cet engagement se traduit par :

- **5 200 heures** de formation engagées,
- **130 formations** réalisées,
- **100 % des collaborateurs** formés au cours de l'année.

Ces indicateurs illustrent la volonté de LOGÉAL d'accompagner l'évolution des métiers, de sécuriser les parcours professionnels et de développer durablement les compétences, au service de la performance collective.

18 formations métier sont identifiées et dispensées aux collaborateurs afin d'intégrer rapidement les savoir-faire d'un métier chez LOGÉAL IMMOBILIÈRE. Des recyclages permettent ainsi de maintenir les compétences acquises au cours du parcours professionnel.

12

ENGAGÉS POUR DEMAIN

Objectif :

CAP 2028

Fil rouge : agir avec nos partenaires

Gouvernance et relations aux parties prenantes

Nous plaçons la gouvernance responsable et la qualité des relations avec nos parties prenantes au centre de nos actions. Locataires, collectivités, partenaires, collaborateurs : chacun contribue à la réussite de notre mission sociale et à la pertinence de nos choix.

Nous développons des modes de gouvernance transparents, efficaces et orientés vers l'intérêt général. Le dialogue et la concertation structurent notre démarche et renforcent la confiance dans nos projets.

Des horaires d'accueil harmonisés pour un meilleur service aux locataires

À compter du 1^{er} octobre 2025, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a fait évoluer et harmonisé ses horaires d'accueil physique et téléphonique sur l'ensemble de ses sites. Cette nouvelle organisation visait à renforcer la qualité de la relation locataire et à garantir une continuité de service plus lisible et plus efficace.

L'uniformisation des pratiques a permis d'offrir des repères clairs et partagés, aussi bien pour les locataires que pour les collaborateurs. Elle a contribué à améliorer la joignabilité des équipes, notamment sur les plages de forte sollicitation, et à assurer un accueil plus homogène, quel que soit le point de contact.

Cette évolution a également répondu à des objectifs internes, en optimisant l'organisation des ressources et en soutenant la qualité de vie et des conditions de travail, grâce à un cadre plus équitable conciliant exigences de service et équilibre de vie.

En structurant ses horaires d'accueil, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a renforcé son engagement en faveur d'un service accessible, performant et centré sur les besoins des locataires, pilier essentiel d'une satisfaction durable et d'une bonne relation de confiance.



Un plan stratégique patrimonial au service d'un habitat durable et attractif



En décembre 2025, le Conseil d'administration a validé le **plan stratégique patrimonial durable 2026-2035** de LOGÉAL IMMOBILIÈRE. Ce document structurant et obligatoire (loi Molle 2009) définit les grandes orientations de développement de l'entreprise pour les 10 prochaines années. **Véritable feuille de route**, ce plan constitue à la fois une **obligation réglementaire** et une **opportunité stratégique** pour l'entreprise de prendre du recul sur son patrimoine, d'en analyser les forces et les fragilités, et d'intégrer les évolutions du contexte, notamment environnementales, économiques et sociétales.

À travers cette démarche, LOGÉAL souhaite répondre à trois objectifs majeurs : **maintenir l'attractivité du patrimoine, répondre aux besoins des locataires et assurer la pérennité financière de l'organisme.**

Le plan s'inscrit ainsi dans une logique de projection à long terme, fondée sur des hypothèses économiques et des enjeux structurants, tels que la transition énergétique, le vieillissement de la population ou l'évolution des attentes en matière d'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, un programme d'actions ambitieux a été défini afin d'accompagner la transformation et la valorisation du parc. Il prévoit notamment :

- plus de **1 400 opérations de réhabilitation énergétique**, visant à améliorer la performance des logements et à réduire leur impact environnemental ;
- près de **630 changements de vecteur énergétique**, permettant de recourir à des solutions plus durables et moins émettrices de gaz à effet de serre ;
- environ **440 opérations d'amélioration de l'attractivité du patrimoine**, destinées à renforcer la qualité, le confort et l'image des logements ;
- et plus de **250 interventions sur les résidences**, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la qualité des espaces communs.

Ces actions traduisent une volonté forte de pérenniser le patrimoine, tout en répondant aux attentes des locataires, qu'il s'agisse de confort, d'accessibilité, de performance énergétique ou de qualité d'usage. Elles participent également à renforcer l'attractivité des logements sur des territoires aux dynamiques différenciées.

À travers ce plan stratégique, LOGÉAL IMMOBILIÈRE affirme sa volonté de piloter un patrimoine durable, performant et adapté aux évolutions des besoins, en conciliant exigences sociales, économiques et environnementales, au service des locataires et des territoires.

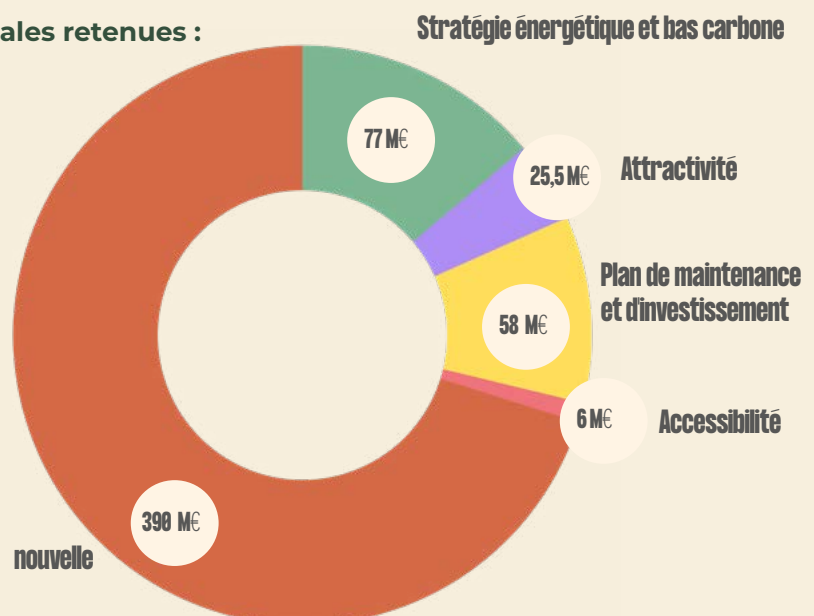
Les actions patrimoniales retenues :



Objectifs :

- > 100% des logements classés de A à D
- > des émissions de gaz à effet de serre réduites
- > les confort été/hiver améliorés
- > un patrimoine non bâti valorisé
- > 2 200 logements adaptés pour les séniors

Développement d'une nouvelle offre



B Corp : une certification construite collectivement

L'obtention de la certification B Corp, en octobre 2025, est l'aboutissement d'une démarche structurante engagée par LOGÉAL IMMOBILIÈRE pour affirmer et renforcer son modèle d'entreprise responsable. Cette reconnaissance internationale vient consacrer un travail de fond mené sur plusieurs mois, mobilisant les équipes autour d'un objectif commun : mesurer, structurer et améliorer l'impact social, environnemental et sociétal de l'entreprise.



Une démarche progressive et structurée

La mise en place de la démarche B Corp a débuté par une phase de diagnostic, permettant d'évaluer les pratiques existantes au regard des standards exigeants de la certification. Cette étape a offert une vision globale des forces de LOGÉAL, mais aussi des axes de progrès à engager pour renforcer la cohérence et la lisibilité de ses engagements.

Sur cette base, un plan d'actions a été construit afin de consolider certaines pratiques, formaliser des processus existants et déployer de nouvelles actions en matière de gouvernance, de ressources humaines, de relations fournisseurs, d'impact territorial et de performance environnementale.

Un pilotage en mode projet

La démarche a été conduite selon une organisation en mode projet, garantissant transversalité, coordination et efficacité. Un pilotage dédié a ainsi permis d'animer la démarche, de planifier les étapes clés, de centraliser les informations et d'assurer la cohérence des actions engagées. Ce fonctionnement transversal a favorisé le décloisonnement des sujets et une meilleure appropriation des enjeux par les différents métiers de l'entreprise. Il a également permis de croiser les regards, d'enrichir l'analyse collective et de donner du sens à des pratiques parfois déjà existantes, mais peu formalisées.

Une mobilisation collective déterminante

La réussite de la certification B Corp repose avant tout sur la mobilisation des collaborateurs. Chaque direction, chaque service a été mis à contribution pour partager ses pratiques, répondre au référentiel et participer à l'amélioration continue des processus.

Au-delà de l'objectif de certification, cette démarche a constitué un véritable temps d'intelligence collective, favorisant la prise de conscience de l'impact de chacun dans la performance globale de l'entreprise. Elle a également renforcé la culture commune autour des valeurs de responsabilité, de transparence et d'utilité sociale.

Une reconnaissance... et un point d'étape

L'obtention de la certification B Corp ne marque pas une fin, mais bien une étape clé dans la trajectoire de LOGÉAL IMMOBILIÈRE. Elle engage l'entreprise dans une logique de progrès continu, avec l'obligation de mesurer régulièrement ses impacts, de rendre compte avec transparence et d'impliquer durablement ses parties prenantes.

À travers cette démarche, LOGÉAL réaffirme sa volonté de concilier mission sociale, performance durable et engagement responsable, au service des locataires, des territoires et des collaborateurs.

Plus d'informations : retrouvez nos interviews



Une gouvernance renforcée et une gestion durable



Le renouvellement du Directoire et de sa Présidence pour six ans marque le début d'une nouvelle feuille de route stratégique concertée 2025-2030.

La gouvernance a été sensibilisée sur des sujets d'actualité essentiels par des interventions extérieures et des visites de partenaires, en lien avec les sept axes stratégiques du groupement.

La production de la deuxième édition du Rapport sur le contrôle de gestion et de soutenabilité confirme la solidité de nos structures. L'analyse approfondie des indicateurs financiers, de gestion, des conventions d'utilité sociale (CUS), du document de situation (DIS) et des plans à moyen terme sur dix ans atteste de structures actives sur le territoire, durables et pérennes. Notre rapport d'activité sur les Sociétés de coordination démontre une Société saine et dynamique, tant sur ses compétences obligatoires que sur son développement volontaire.

Au service de nos membres : un centre de ressources et d'expertise



T&HN s'est affirmée comme un véritable centre de ressources en réalisant plusieurs études stratégiques : production d'énergie en autoconsommation collective, réemploi dans le logement social (contraintes et opportunités), positionnement de T&HN dans l'écosystème national des Sociétés de coordination, déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ces travaux prospectifs nourrissent la réflexion collective et anticipent les évolutions du secteur. L'Assistance à Maîtrise d'Usage a apporté un appui précieux aux équipes dans des missions sur mesure : contrôles visuels de patrimoine (logements, abords, parties communes), mise à jour de bases de données, formation du personnel à la prise en main de nouveaux outils numériques. Cette approche personnalisée répond aux besoins spécifiques de chaque membre.

Innovation et transition écologique au cœur de la stratégie



La nouvelle feuille de route 2025-2030 dessine l'ambition de T&HN : façonner un habitat durable, responsable et innovant en Normandie. Quatre axes structurants guident notre action : renforcer notre ancrage local et notre impact sur les territoires normands, garantir un modèle économique solide, accélérer la transition écologique en intégrant les enjeux climatiques au cœur de nos projets, et mutualiser nos expertises pour innover ensemble avec plus d'efficacité.

Le recrutement d'une chargée Innovation en compétence partagée a marqué un tournant. Après un diagnostic individuel de chaque membre, un séminaire de deux jours du Comité des Directeurs a permis de définir des orientations communes. Une feuille de route innovation a été formalisée, centrée sur les éco matériaux, les outils numériques et l'intelligence artificielle au service des collaborateurs, des locataires et du bâti. Une charte éthique sur l'utilisation de l'IA a été mise à disposition des membres. Nos partenariats avec Delphis Habitat & Innovation et Normandie Incubation renforcent notre capacité d'innovation.

Le lancement d'un groupe de travail dédié à l'habitat durable vise à produire un guide T&HN de référence. L'organisation d'une fresque de l'écoconstruction avec quarante collaborateurs a sensibilisé nos équipes. Cinq membres sont désormais signataires du Pacte bois & biosourcés normands, témoignant de notre engagement concret pour une construction responsable.

13

La satisfaction de nos clients

Chaque année, LOGÉAL confie à l'institut d'études RÈGLE DE 3 l'évaluation de la satisfaction de ses locataires. En 2025, plus de 2 000 enquêtes téléphoniques ont ainsi été menées auprès des habitants de notre parc, afin de recueillir leur perception et d'évaluer objectivement la qualité du service rendu. Ces enquêtes portent sur des thématiques

essentiels du quotidien : l'environnement résidentiel et le cadre de vie, les équipements et la sécurité, ainsi que la qualité de la relation avec le bailleur.

Les résultats présentés ci-après reflètent la perception exprimée par les locataires en 2025 et constituent un levier essentiel pour orienter nos actions d'amélioration continue.

LOCATAIRES ENTRANTS DANS UN LOGEMENT

98%

sont satisfaits de la **prestation de service**

91%

sont satisfaits de leur **logement depuis leur emménagement**

94%

apprécient leur **quartier**
(environnement, transports en commun, aménagement)

LOCATAIRES EN PLACE

93%

des locataires apprécient leur **relation avec leur gardien d'immeuble**

81%

trouvent qu'il a été **facile d'avoir une réponse à leur demande**
(technique / administrative)

90%

sont satisfaits du **traitement global de l'intervention**

LOCATAIRES QUITTANT UN LOGEMENT

85%

sont satisfaits de leur **logement**

73%

apprécient la prestation offerte par LOGÉAL

80%

sont ravis de leur relation avec le personnel et les équipes

14

Indicateurs EURHO-GR®

GÉNÉRAL

CTX 1 Chiffres clés		2023	2024	2025
0.1 Patrimoine total	Patrimoine total	11 941,67	11 935,67	11 969,67
	Nombre total de logements locatifs	10 873	10 991	10 935
	Nombre total d'équivalent logements	974,67	944,67	944,67
	Nombre de logements financés en PSLA détenu au 31/12	94	92	90
	Autres locaux à usage d'habitation détenus par l'organisme	0	0	0
0.2 Effectif total	Effectifs moyens annuels en ETP	194,5	198,8	199
0.3 Chiffre d'affaires (hors charges récupérables)	Chiffre d'affaires total (hors récupération des charges locatives)	75 436 k€	69 105 k€	74 023 k€
	Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors récupération des charges locatives)	48 881 k€	50 910 k€	53 155 k€
<i>Augmentation des loyers de 3,26% au 1^{er} janvier 2025</i>				
0.4 Activité de Promotion-Accession	Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion	15 890 k€	7 388 k€	9 565 k€

53 levées d'option PSLA en 2025 (43 en 2024) et 10 ventes de terrains à bâtir (4 en 2024)

CTX 2 Caractéristiques du patrimoine		2023	2024	2025
---	--	------	------	------

2.1 L'offre de logements abordables

0.5 Répartition du patrimoine locatif par catégorie de financement	Part des logements de type "social intermédiaire"	2 %	1,75 %	1,91 %
	Part des logements de type "très social"	6,17 %	6,33 %	6,48 %
	Part des logements de type "social"	87,89 %	87,73 %	87,26 %
	Part des logements de type "intermédiaire"	2,03 %	2,03 %	1,99 %
	Part des logements locatifs non conventionnés à loyer maîtrisé	1,9 %	2,16 %	2,35 %
0.6 Répartition du patrimoine locatif par typologie	Part des logements T1	2,78 %	2,75 %	2,68 %
	Part des logements T2	14,68 %	14,62 %	14,69 %
	Part des logements T3	35,08 %	35,21 %	35,29 %
	Part des logements T4	36,61 %	36,71 %	36,08 %
	Part des logements T5	10,42 %	10,29 %	10,04 %
	Part des logements T6 et plus	1,3 %	1,28 %	1,23 %

Chiffres hors PSLA

0.7 Répartition du patrimoine locatif par période de construction	Part des logements construits avant 1949	5,59 %	5,51 %	5,29 %
	Part des logements construits entre 1949-1974	25,88 %	25,9 %	25,84 %
	Part des logements construits entre 1975-2004	53,09 %	52,69 %	52,28 %
	Part des logements construits après 2004	16,31 %	16,74 %	16,59 %
	Âge moyen du parc locatif	43,32 %	44,17 %	45,09 %
0.8 Logements en habitat collectif	Part des logements en habitat collectif	67,4 %	67,4 %	67,2 %

2.2 Implantation géographique du patrimoine

0.9 Logements situés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)	Nombre de logements locatifs situés en QPV	932	1 035	1 046
	Part de logements situés en QPV	8,6 %	9,5 %	9,6 %

+ 11 logements suite mise en service d'un immeuble le 15/12/2025 (Gp 2038)

1.0 Logements situés sur des territoires déficitaires	Part de logements situés sur des territoires dont le taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi	2,67 %	2,66 %	2,65 %
---	---	--------	--------	---------------

Nombre de logement : 290

1.1 Territoire d'implantation du patrimoine	Nombre de logements du parc social du territoire	/	10 991	10 935
	Nombre de logements situés en zone tendue	/	3 431	5 806
	Nombre de logements situés en zone détendue	/	7 560	5 219
	Part du patrimoine située en zone tendue	/	28,75 %	48,51 %
	Part du patrimoine située en zone détendue	/	63,35 %	43,60 %

Collectivité de rattachement : Région Normandie - Eure : 161 logements - Seine-Maritime : 10 774 logements - TOTAL : 199 communes (nombre de logements hors PSLA)

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 1 Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires		2023	2024	2025			
SOC 1.1 Croissance de l'offre	Croissance de l'offre de logements locatifs	0,54 %	0,24 %	0,51 %			
	Croissance de l'offre en foyers	-1,62 %	-3,08 %	0			
	Nombre total de logements anciens acquis	35	27	6			
	Nombre de logements anciens non-conventionnés acquis et conventionnés dans l'année	0	0	0			
<i>+21 logements mis en service ACAM / + 65 logements mis en service neuf (hors PSLA) / + 51 PSLA mis en service</i>							
SOC 1.2 Répartition des logements neufs et acquis par typologie		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²
	T1	4	35,2	1	25	0	0
	T2	20	44,5	6	46,2	25	49,5
	T3	41	72,9	23	65,6	40	70,9
	T4	31	92,1	40	84	33	95,7
	T5	0	0	2	92,9	7	110,8
	T6 et +	0	0	0	0	1	137,7
SOC 1.3 Répartition des logements livrés par catégorie de financement (en nombre de logements)	« Très social »	11		22		16	
	« Social »	54		49		50	
	« Social Intermédiaire »	4		1		19	
	« Intermédiaire »	0		0		0	
	« Logements non conventionnés à loyers maîtrisés »	29		0		21	
	« Très social » livrés lors des trois dernières années			57		49	
	« Social » livrés lors des trois dernières années			189		151	
	« Social Intermédiaire » livrés lors des trois dernières années			5		23	
	« Intermédiaire » livrés lors des trois dernières années			29		0	
	« Logements non conventionnés à loyers maîtrisés » livrés lors des trois dernières années			31		52	
SOC 1.4 Production en accession sociale	Logements neufs livrés en accession sociale	0		0		0	
	Logements neufs livrés en location-accession	55		42		51	
SOC 1.5 Part du parc locatif adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées	Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31/12 de l'année	2 092		3 103		3 757	
	Logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	475		554		658	
	Autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	1 363		1 439		1 112	
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	4,37 %		5,04 %		6,02 %	
	Part d'autres logements adaptés au handicap et/ou au vieillissement	12,54 %		13,09 %		10,17 %	

Labels / certifications concernés : Séniors / Bien Chez Moi

Caractéristiques des logements concernés :

Logement SÉNIORS : logement répond à 100% à la note de cadrage

Logement ADAPTÉ/HANDICAP : Le logement ne correspond pas à 100 % à la note de cadrage stratégique (adaptations simples : SDB avec douche)

Logement AMÉNAGÉ : avec travaux divers : le logement ne correspond pas du tout à la note de cadrage (aménagement proposé pour le confort du locataire)

L'évolution à la baisse en 2025, par rapport à 2024 s'explique par une clarification des données patrimoniales et une mise à jour de l'information dans la base patrimoniale.

Handicap et Séniors : nombre de logements labellisés = nombre de logements Séniors avant et après 2020

SOC 1.6 Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)	Étudiants (rés. universitaires)	0	0	0
	Personnes âgées autonomes	757	727	727
	Personnes âgées dépendantes	318	318	318
	Personnes handicapées	233	233	233
	Ménages en situation de fragilité sociale/économique	26	26	26
	Travailleurs	0	0	0
	Autres publics	0	0	0
	Publics spécifiques	/	1 304	1 304
SOC 2 Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants		2023	2024	2025
SOC 2.1 Niveau moyen des loyers du parc	Loyer mensuel(€/m ² SHAB)			
	Parc « Très social » (PLAI)	5,17	5,36	5,52
	Parc « Social » (PLUS)	5,64	5,84	6,03
	Parc « Social intermédiaire » (PLS)	7,89	8,12	8,41
	Parc « Intermédiaire » (PLI)	7,32	7,59	7,88
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	8,67	8,82	9,04

Mise en place d'une politique des loyers 2025 précisant l'augmentation annuelle des loyers pour les locations en cours et pour les loyers à la relocation. Cette politique permet également de minorer l'augmentation de certains groupes (loyer inadapté au marché, logement très grand, sites sensibles...)

SOC 2.2 Niveau moyen des loyers des logements neufs mis en location dans l'année	Loyer mensuel(€/m ² SHAB)			
	Parc « Très social » (PLAI)	5,34	5,17	5,9
	Parc « Social » (PLUS)	6,4	5,64	6,3
	Parc « Social intermédiaire » (PLS)	8,62	na	9,79
	Parc « Intermédiaire » (PLI)	0	na	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	7,45	na	7

Tarifs actualisés selon les conventions APL définitives.

SOC 2.3 Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	19,8 %	20,4 %	19,9 %
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	24,2 %	24,6 %	23,1 %

Le calcul du taux d'effort des locataires est réalisé à l'aide de l'outil Symbiose. Les données recueillies montrent une stabilité du taux d'effort moyen d'une année sur l'autre, témoignant d'un équilibre global entre le niveau des loyers pratiqués et les ressources des ménages.

SOC 2.4 Évolution globale du montant des loyers	3,2%	3,5 %	3,26 %
--	------	-------	--------

Evolution maximale au 1^{er} janvier 2025 correspondant à la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 soit 3,26 %. Augmentation votée par le conseil d'Administration.

SOC 2.5 Évolution du montant des charges locatives (€/m ² SHAB)	Évolution du montant des charges récupérables	1,54	-0,04	0,18
	Évolution du montant des charges récupérables hors chauffage et eau chaude collective	2,89	0,38	-0,55
SOC 2.6 Taux de mutation interne	Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement	12,37 %	12,14 %	13,36 %
		0 %	0 %	0,89 %

Dans le cadre d'un projet de restructuration d'un quartier dans la commune de Maromme, LOGÉAL a réalisé 6 mutations.

SOC 2.7 Soutien à l'accès à la propriété	Logements existants vendus à des particuliers non locataires de l'organisme	38	36	36
	Logements vendus à des locataires de l'organisme	15	8	9
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	53	51	45

La clause de garantie de rachat est inclu dans tous les actes de vente.

SOC 3 Accompagnement des locataires		2023	2024	2025
SOC 3.1 Personnel de terrain	Personnel de terrain (nb d'ETP)	49,47	52,25	52,1
SOC 3.2 Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - dédié à l'accompagnement social à au moins 50 %	Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client ((nb d'ETP)	12,92	12,6	14,64

L'accompagnement social est l'ADN de LOGÉAL et la société y attache une attention particulière.

SOC 3.3 Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - autres (nombre d'ETP)	Autres salariés dédiés au cadre de vie et à la relation client	23,62	22,22	23,91
--	--	-------	-------	-------

LOGÉAL organise la proximité avec des équipes autour d'un animateur de proximité composées de gardiens et d'employés d'immeubles. Un référent propreté, des conseillères sociales, une équipe prévention viennent compléter l'animation de la proximité. Une référente développement sociale dédiée est identifiée pour chaque secteur QPV. Une organisation spécifique gère le non-gardienné.

Plus d'informations sur nos indicateurs :



SOC 3.4 Nombre de plans d'apurement en cours au 31/12	467	432	466
Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 1/1 et le 31/12	807	821	1 091

L'année 2025 se caractérise par une augmentation notable du recours aux plans d'apurement ainsi que des procédures de saisie informatiques associées. Cette évolution s'inscrit dans un contexte économique marqué par une pression accrue sur le pouvoir d'achat des ménages, entraînant une hausse des situations d'impayés, notamment en matière de loyers.

L'augmentation des coûts de l'énergie a entraîné une réévaluation du montant des charges locatives, ce qui conduit à une réévaluation des régularisations des charges plus fréquentes et souvent plus élevées.

La réévaluation des charges génère des dettes supplémentaires pour les locataires, favorisant le recours aux plans d'apurement.

Une meilleure coordination entre les acteurs (bailleurs, CAF, services sociaux) permet une détection plus précoce des difficultés et un suivi accru des plans mis en place. Cette amélioration du suivi conduit également à une augmentation du nombre de procédures engagées en cas de défaillance.

L'augmentation de la saisie des plans d'apurement en 2025 résulte d'un effet combiné entre un contexte économique défavorable, une utilisation accrue des dispositifs amiables et une accélération des procédures de recouvrement.

Les plans d'apurement constituent donc un outil privilégié de traitement des impayés.

Concernant l'octroi de délais de paiements aux locataires ayant quitté notre parc, l'année 2025 se caractérise par un nombre peu élevé.

Le faible nombre de plans d'apurement s'explique principalement par la disparition du levier lié à l'occupation du logement, la priorité donnée aux situations de maintien dans les lieux, ainsi que des considérations de recouvrement et de sécurisation de la créance.

SOC 3.5

Politique d'accompagnement social des locataires en situation de fragilité

L'accompagnement social des familles en matière de prévention de l'impayé est principalement fait par les Conseillères sociales de LOGEAL, ainsi que par les référentes développement sociale dans quartiers QPV. Elles sont identifiées par l'affichage dans toutes les entrées d'immeuble et points d'accueil de LOGEAL à l'attention des locataires connaissant des difficultés financières ou sociales.

Si la démarche n'est pas initiée par le locataire, les gardiens d'immeuble, animateurs de proximité, ou gestionnaires des impayés en précontentieux, en charge eux-mêmes du recouvrement des loyers, peuvent orienter les familles vers nos conseillères sociales pour mettre en place cet accompagnement. Tous les accompagnements sociaux sont individuels et personnalisés.

Des accompagnements sociaux sont également mis en place pour les situations d'impayés lourds des familles en procédure d'expulsion.

En matière de conflits de voisinage, et pour les sites gardiennés, les gardiens d'immeuble interviennent en premier niveau. Pour les sites non-gardiennés, c'est le référent relation client qui intervient sur les troubles mineurs. Des relais sont prévus avec le coordinateur médiation et prévention et l'animateur de proximité pour des troubles récurrents qui ne trouvent pas de solution avec le gardien, ou pour des troubles intermédiaires ou graves. En fonction de la problématique, une médiation est organisée avec tous les protagonistes.

Par ailleurs, les conseillères sociales accompagnent également les familles dans l'insertion au logement. Ces accompagnements se mettent en place dès l'entrée dans les lieux des familles. Ils ont pour but d'aider les ménages dans leurs démarches liées à l'emménagement, l'utilisation normale du logement, les rapports entre voisins ou avec le personnel de proximité, le mode de paiement du loyer. Ils sont formalisés par un contrat d'objectif sur une période de six mois et un bilan en fin d'accompagnement. Une nouvelle période de 6 mois peut être nécessaire à certains ménages.

Pour les familles qui bénéficient déjà d'un ASLL par des associations agréées avant leurs arrivées chez LOGEAL, les associations poursuivront les mesures après les entrées dans les lieux des familles. Les objectifs fixés aux familles et les bilans sont réalisés en collaboration avec les Conseillères sociales.

Concernant la prévention des impayés, nous accompagnons nos locataires dès le premier impayé en les invitant à prendre notre attache pour la mise en place d'une solution personnelle et adaptée lors d'une phase pré contentieuse.

Quand l'impayé augmente et qu'il atteint deux mois de retard, le dossier fera l'objet d'un passage en suivi social (par une conseillère sociale interne à LOGEAL) ou contentieux en fonction de la situation de la famille (prise en compte de différents éléments tels que les ressources, le contexte familiale, l'implication de la famille quant à son impayé...), étant précisé qu'à tout moment des passerelles sont possibles c'est-à-dire qu'un dossier faisant l'objet d'un suivi social pourra passer en suivi contentieux ou inversement en fonction de nouveaux éléments le justifiant ; de même un dossier pourra aussi faire l'objet d'un suivi parallèle social et contentieux. LOGEAL s'adapte à la situation de la famille, un dossier n'est donc jamais figé et enfermé dans un suivi.

Création d'un Comité technique prévention interne à Logéal Immobilière :

Depuis l'année 2023 et pérennisé par la nouvelle responsable de service, LOGEAL IMMOBILIERE a mis en place un Comité Technique qui se compose de la Directrice d'Agence, la Conseillère Sociale, la

Responsable du Pôle Prévention ainsi que la Gestionnaire des Impayés afin d'échanger sur des situations d'impayé et ainsi les orienter au mieux (social ou contentieux). Cette instance a permis de régulariser des situations complexes à l'amiable et de mettre en place les accompagnements « utiles ».

SOC 3.6

Politique de gestion de proximité

Dans le cadre de sa mission de proximité, Logeal est présent sur le terrain afin de garantir un accompagnement quotidien de ses locataires. Cette dynamique s'appuie sur une équipe composée de 8 animateurs de proximité, 36 gardiens, 9 employés d'immeubles et 4 conseillères en économie sociale et familiale (CESF).

En 2025, plusieurs animations ont été organisées autour de thématiques diverses :

- Eco-gestes : ateliers de fabrication de produits ménagers écologiques, alimentation : ateliers de cuisine collectifs,
- Environnement : sensibilisation au tri des déchets,
- Sécurité : interventions sur la prévention des risques, vie de quartier, lotos, fresques collaboratives, concours de dessins pour les enfants.
- Bien vivre ensemble : diverses animations tel que le théâtre intergénérationnel, la semaine bleue, concours et des moments festifs tout au long de l'année (ex Noël, Halloween, café-concert, pétanque, octobre rose, ...)

Ces actions ont permis de renforcer le lien social, de sensibiliser aux bonnes pratiques et de favoriser l'implication des locataires dans la vie de leur résidence. Pour les quartiers prioritaires : LOGEAL Immobilière a recruté deux Référentes Développement Social dont les bureaux sont situés au coeur de chaque QPV. Ces professionnelles ont développé ou renforcé leur réseau partenarial sur chaque territoire d'intervention. Elles s'appuient sur ce réseau et le personnel de proximité dans la mise en place d'actions favorisant le vivre ensemble. Par ailleurs, avec le soutien des associations, collectivités, elles ont organisé plusieurs ateliers de sensibilisation autour du tri des déchets par le biais de marche verte, la sobriété énergétique et/ou développement durable, ateliers cuisine. LOGEAL Immobilière a également mis à disposition des locaux (5) dans le cadre de convention pour permettre aux partenaires d'être au plus près des habitants de nos trois QPV. Cette démarche doit permettre d'optimiser le lien social, de mobiliser ou remobiliser nos locataires autour des temps forts mis en place tout au long de l'année.

SOC 4 Contribution à la mixité et au développement social des territoires		2023	2024	2025
SOC 4.1 Nombre de ménages entrants dans l'année	Ménages entrants	930	865	898
SOC 4.2 Répartition des ménages entrants en fonction de l'âge	Âge du titulaire du bail entrant			
	- de 25 ans	15,3 %	15 %	12,7 %
	25-30 ans	14,1 %	17,7 %	16,8 %
	31-64 ans	60,5 %	62,8 %	61,9 %
	65 ans et +	9,9 %	8,4 %	8,5 %

SOC 4.3	Ressources des ménages entrants			
Profil socio-économique des ménages entrants en fonction des ressources	< 60 % du plafond de ressources	69,5 %	76,5 %	70,9 %
	entre 60 et 100 % du plafond de ressources	21,9 %	21,8 %	26,6 %
	> 100 % du plafond de ressources	1,3 %	1,6 %	2,1 %
SOC 4.4	Part des ménages entrants			
Répartition des ménages entrants en fonction de la composition familiale	Personne seule	36,9 %	32,1 %	39,3 %
	Famille monoparentale	37 %	33,5 %	31 %
	Couple sans enfant	11,4 %	14,9 %	12,6 %
	Couple avec enfant(s)	14,7 %	20,6 %	17,1 %
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0	0	0
SOC 4.5	Part des ménages recevant une aide au logement			
	Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement (en %)	44,85 %	44,54 %	43,52 %
	Nombre total d'occupants du patrimoine	-	23 883	23 572
SOC 4.6	Part des titulaires de bail de plus de 65 ans			
	Part de titulaires de bail de 65 ans et plus	28,8 %	29 %	28,9 %
SOC 4.7	Soutien financier aux projets locaux			
	Montants versés aux associations de locataires	0 €	0 €	0 €
	Montants versés aux autres associations	1 200 €	1 200 €	0 €
SOC 4.8	Locaux mis à disposition d'associations			
	Associations de locataires	1	2	1
	Autres associations	13	15	17

SOC 4.9

Contribution à la cohésion sociale

Ces dispositifs peuvent concerner :

- les partenariats avec les acteurs locaux et l'implication dans les dispositifs locaux existants (Gestion Urbaine de Proximité)
- la stratégie et les actions menées en matière de cohésion sociale (développement social et urbain, actions contribuant au lien social...).

Cohésion sociale : idéal de vivre ensemble, qui suppose une lutte active et permanente contre l'exclusion sociale (contre la pauvreté et l'isolement), et le développement du lien social entre les citoyens (par la création de réseaux de solidarité).

A l'initiative des Collectivités, des GUSP (Gestion urbaine et sociale de proximité) sont mises en place sur nos différents territoires permettant de rassembler les partenaires locaux, les habitants afin d'apporter des actions correctives aux dysfonctionnements relevés tout au long du diagnostic en marchant. La Référente Développement Social s'appuie sur le contrat de ville et convention ATPFB pour développer des projets avec le soutien des partenaires et ainsi renforcer la cohésion sociale. LOGEAL IMMOBILIERE contribue au développement économique et emploi en levant les freins par à l'accès à l'emploi des jeunes de 16 à 30 ans en optimisant les chantiers jeunes, éducatifs. La mise à disposition de locaux associatifs permet aux partenaires de mettre en place des actions en lien avec la parentalité. Des ateliers ont également été menés autour de la fracture numérique, la sensibilisation environnementale au travers des marches vertes, des ateliers éco-responsables au sein de l'Eco-appartement (convention de partenariat), le jardin partagés....

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV 1				
Limitation des impacts du parc et de son occupation		2023	2024	2025
ENV 1.1	A bâti très performant	3,6 %	2,7 %	0,8 %
Classement énergétique du patrimoine (ancien DPE)	B 51-90 kWh/m²/an	13,6 %	7,2 %	2 %
	C 91-150 kWh/m²/an	18,7 %	10,4 %	5,1 %
	D 151-230 kWh/m²/an	23,5 %	15,2 %	8,6 %
	E 231-330 kWh/m²/an	10,7 %	6,4 %	2,9 %
	F 331-450 kWh/m²/an	2 %	0,9 %	0,4 %
	G bâti énergivore	0,3 %	0,1 %	0 %
	Données non disponibles	27,7 %	57 %	80 %
	Performance énergétique moyenne du parc locatif (kWh/m²/an)	162,7	162,04	172,7

ENV 1.2 Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre (ancien DPE)	A < 6 kg CO ₂ /m ² /an	4,8 %	3,6 %	1,7 %	
	B 6-10 kg CO ₂ /m ² /an	8,6 %	7,4 %	5 %	
	C 11-20 kg CO ₂ /m ² /an	22,3 %	11,6 %	3,7 %	
	D 21-35 kg CO ₂ /m ² /an	19,8 %	10,5 %	4,8 %	
	E 36-55 kg CO ₂ /m ² /an	13,6 %	8,2 %	3,6 %	
	F 56-80 kg CO ₂ /m ² /an	2,5 %	1,4 %	0,9 %	
	G > 80 kg CO ₂ /m ² /an	0,6 %	0,3 %	0,3 %	
	Données non disponibles	27,7 %	57 %	80 %	
	Émission de GES moyennes du parc locatif (ancien DPE) (en kg d'équivalent CO ₂ /m ² /an)	25,2	24	24,2	
ENV 1.3 Classement énergétique / selon les émissions carbone du patrimoine - nouveaux DPE	A < 70 kWh/m ² /an et < 6 kg CO ₂ /m ² /an	115	302	199	1,82 %
	B 71-110 kWh/m ² /an et 7-11 kg CO ₂ /m ² /an	480	1 044	434	3,97 %
	C 111-180 kWh/m ² /an et 12-30 kg CO ₂ /m ² /an	858	2 067	3 681	33,66 %
	D 181-250 kWh/m ² /an et 31-50 kg CO ₂ /m ² /an	622	1 495	2 874	26,28 %
	E 251-330 kWh/m ² /an et 51-70 kg CO ₂ /m ² /an	487	904	1 134	10,37 %
	F 331-420 kWh/m ² /an et 71-100 kg CO ₂ /m ² /an	274	292	261	2,39 %
	G > 421 kWh/m ² /an et > 101 kg CO ₂ /m ² /an	53	36	17	0,16 %
	Performance énergétique moyenne du parc locatif (nouveau DPE) (kWh/m ² /an)	197,5	181,6	171,9	
	Émission de GES moyennes des logements (nouveau DPE) (en kg d'équivalent CO ₂ /m ² /an)	24,7	23,9	22,2	
ENV 1.4 Part des logements alimentés en énergies renouvelables	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	11,5 %	13,3 %	14,4 %	
	Par le chauffage urbain	7,1 %	7 %	6,8 %	
	Par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	0 %	0 %	0 %	
ENV 1.5 Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc	Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année	8 501 933 €	14 617 665 €	10 227 363 €	

Poursuite du traitement des logements classés en DPE F et G + réha énergétique des résidences collectives

ENV 1.6 Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E	Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E	111	224	187
--	--	-----	-----	-----

187 logement réhabilités livrés au 31/12/2025 : A -> 56, B -> 41, C -> 67, D -> 23

ENV 1.7 Consommation d'eau dans le patrimoine	Consommation d'eau sur le patrimoine	0,67 m ³ /m ² /an	0,61 m ³ /m ² /an	0,64 m ³ /m ² /an
	Part du parc couvert par la mesure des consommations d'eau	23,82 %	23,87 %	23,8 %
ENV 1.8 Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques	Part du parc équipé de dispositifs hydro-économiques	99,81 %	99,72 %	99,03 %
	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie	88	88	88

ENV 2 Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme		2023	2024	2025
ENV 2.1 Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	Logements neufs	0	0	0
	Logements réhabilités (nom des labels/certifications)	0	0	32,28 % Promotelec
ENV 2.2 Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »	Part de logements neufs et réhabilités livrés	0	0	0
ENV 2.3 Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens	Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.)	42,8	40	50,14
	Nombre de véhicules de service	6	7	9
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO ₂ /Km)	118	100,8	102
	Nombre de véhicules de fonction	10	10	10
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO ₂ /Km)	115	116,3	118,5
	Nombre de véhicules de fonction fonctionnant totalement ou partiellement sans essence ou diesel	0	1	6
	Nombre de véhicules de service fonctionnant totalement ou partiellement sans essence ou diesel	0	1	2
	Part de véhicules de la flotte de l'organisme (hors deux roues) fonctionnant totalement ou partiellement sans essence ou diesel	0	11,76 %	42,11 %

Utilisation de véhicules de fonction moins polluants, en 2025 remplacement de 3 véhicules thermiques par des hybrides auto-rechargeables.

ENV 8 Politique environnementale de l'organisme
ENV 8.1 Politique environnementale de l'organisme Analyse des risques liés au changement climatique
Une analyse des risques climatiques pour le patrimoine a été réalisée pour intégration dans le PSP 2026-2031
Plan climat de l'organisme
Intégré dans le PSP
ENV 8.3 Sensibilisation aux thématiques environnementales Sensibilisation des locataires aux thématiques environnementales
Description : Dans le cadre des quartiers prioritaires, nos Référentes Développement social ont mis en oeuvre des actions de sensibilisation autour des thématiques environnementales. Pour se faire, elles se sont appuyées sur le champ des Possibles pour permettre à nos locataires de manger autrement par le biais d'ateliers « cuisine éco-responsable » ou de « la terre à l'assiette dans le cadre de nos jardins partagés ».
La sensibilisation au tri des déchets fait l'objet depuis plusieurs années de marches vertes qui ont lieu tout au long de l'année sur nos 3 quartiers avec l'appui de partenaires associatifs mais aussi du Service propreté de la Ville du Havre, le SMEDAR en fonction des territoires. Des ateliers de sensibilisation ont également eu lieu avec la participation d'EDF sur 3 QPV par la mise en place de jeux pédagogiques avec remise d'un kit à tous les participants.
Sensibilisation et formations à l'environnement des salariés et des fournisseurs
En 2025, 4 collaborateurs, nouveaux arrivants, ont été sensibilisés à cette thématique.
Sensibilisation des collaborateurs aux thématiques environnementales
L'animatrice Cadre de Vie sensibilise les nouveaux arrivants (gardiens et employés d'immeubles) sur les produits d'entretien et leurs impacts sur l'environnement.

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

ECO 1 Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	2023	2024	2025
ECO 1.1 Ratio d'autofinancement net HLM	0 %	14,31 %	13,71 %

Ratio significativement supérieur au seuil de vigilance de la Fédération des ESH, à un niveau satisfaisant

ECO 1.2 Autofinancement net rapporté aux loyers (ancienne version)	13,91 %	16,47 %	16,09 %
---	---------	---------	---------

Augmentation des loyers de 3,26 % au 1er janvier 2025

ECO 1.3 Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation (€/logement)	2 491	2 682	2 432
--	-------	-------	-------

Poursuite des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements en DPE F et G.

ECO 1.4 Effort annuel moyen en production et acquisition de logements	Montant des investissements	2023	2024	2025
<i>Livraisons de logements neufs et acquis, avec ou sans travaux d'amélioration.</i>	En production et acquisition de logements année N	27 408 898 €	15 231 843 €	37 074 214 €
	En production et acquisition de logements année N-1	19 406 228 €	27 408 898 €	15 231 843 €
	En production et acquisition de logements année N-2	20 138 194 €	19 406 228 €	27 408 898 €
	En production et acquisition de logements année N-3	28 683 475 €	20 138 194 €	19 406 227 €
	En production et acquisition de logements année N-4	31 805 555 €	28 683 475 €	20 138 194 €
	En production et acquisition de logements année N-5	18 496 786 €	31 805 555 €	28 683 475 €
	En production et acquisition de logements année N-6	23 458 677 €	18 496 786 €	31 805 555 €
		Investissement annuel moyen	2023	2024
	En production et acquisition de logements N à N-4	25 488 470 €	22 173 728	23 851 875 €
	Par logement acquis ou produit année N à N-4	615 919 €/log	190 392 €/log	264 433 €/log
	En production et acquisition N-1 à N-5	23 706 048 €	25 488 470 €	22 173 727 €
	Par logement acquis ou produit N-1 à N-5	616 967 €/log	170 105 €	151 047 €/log
	En production et acquisition de logts année N-2 à N-6	24 516 537 €	23 706 048 €	25 488 470 €
	Par logement acquis ou produit N-2 à N-6	588 872 €/log	151 597 €/log	128 990 €/log
	Nombre de logements acquis et produits au cours des trois dernières années		296	271

ECO 1.5 Équilibre financier moyen des opérations - neuf	Croissance du parc	2023	2024	2025
	Part des fonds propres	23,1 %	17 %	35,6 %
	Part des emprunts	76,4 %	79,1 %	63,9 %
	Part des subventions	0,5 %	3,9 %	0,4 %

3 opérations locatives + 1 opération PSLA livrées pour 113 logements

ECO 1.6 Équilibre financier moyen des opérations - réhabilitation	Opérations de réhabilitation de logements de l'année	2023	2024	2025
	Fonds propres investis	31,1 %	17,6 %	18,4 %
	Emprunts	64,4 %	73,7 %	79 %
	Subventions	4,5 %	8,7 %	2,6 %

Volume d'investissement important (plus de 19M€), notamment dans l'amélioration de la performance énergétique des logements.

		2023	2024	2025
ECO 1.7 Taux de vacance	Taux de vacance total	1,1 %	0,95 %	1,31 %
	Moins de 3 mois	0,67 %	0,46 %	0,95 %
	Plus de 3 mois	0 %	0,01 %	0,01 %
	Motifs techniques ou en prévision de vente	0,43 %	0,48 %	0,35 %
	Taux de logts neutralisés définitivement pour démolition ou en prévision de vente	0,18 %	0,18 %	0,15 %
<i>L'organisation par processus en place depuis presque 30 ans permet à LOGÉAL de démontrer des performances remarquables en termes de vacance, notamment la vacance commerciale de plus de 3 mois. L'année 2025 a confirmé encore une fois cette performance.</i>				
ECO 1.8 Taux de recouvrement		94,03 %	93,49 %	98,51 %

Commentaires :

Le taux de recouvrement a augmenté même si les dettes progressent, notamment en raison d'une augmentation du quittancement, qui génère mécaniquement plus de dettes, mais aussi plus d'encaissements.

Par ailleurs, une augmentation des effacements de dettes (effacements suite à PRP et admissions en non-valeur) peut également améliorer le taux de recouvrement, car cela réduit le stock de dettes à recouvrer.

L'amélioration des méthodes de recouvrement constitue enfin un levier majeur dans la progression du taux de recouvrement. La mise en place de procédures plus structurées, le renforcement des actions de relance (courriers, appels, sms, visites à domicile ciblées) et un suivi plus régulier des dossiers permettent d'intervenir plus rapidement dès l'apparition des impayés. Une meilleure segmentation des débiteurs et l'adaptation des actions en fonction de leur profil (préventif, amiable ou contentieux) contribuent à accroître l'efficacité des démarches.

Ainsi, même dans un contexte de hausse globale des dettes, la combinaison d'un quittancement plus élevé, d'un recouvrement plus efficace et d'un traitement accru des créances irrécouvrables peut conduire à une amélioration du taux de recouvrement.

ECO 2 Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs		2023	2024	2025
ECO 2.1 Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés par catégorie de parties prenantes (K€)	Salariés	9 713 k€	10 116 k€	10 528 k€
	Fournisseurs et prestataires	77 014 k€	64 863 k€	85 032 k€
	Administrations fiscales	10 129 k€	10 507 k€	10 700 k€
	Banques	11 906 k€	13 747 k€	12 763 k€
	Actionnaires	5 k€	5 k€	4 k€
	État (Cotisations à des fins redistributives)	1 435 k€	1 359 k€	1 366 k€

Pas d'évolution significative à évoquer sauf la baisse des charges financières liée à la baisse des taux, notamment celui du Livret A.

ECO 2.2 Heures d'insertion générées par l'activité économique (h)	30 450	8 770	9 819
--	--------	-------	-------

Les entreprises d'insertion avec lesquelles LOGÉALIMMOBILIÈRE travaille sont de moins en moins en capacité d'intervenir sur des opérations avec des natures de travaux de plus en plus complexes.

ECO 2.3 Nombre et typologie des partenaires économiques	Part de fournisseurs locaux et prestataires	63,6 %	58,3 %	63,5 %
<i>Territoire d'implantation du bailleur : Seine-Maritime</i>				
ECO 2.4 Délai moyen de paiement des fournisseurs (jours)	Délai moyen de paiement des fournisseurs	28	27	28
	Part de factures payées dans les délais	93 %	94 %	94,2 %
	Nombre de procédures judiciaires en cours relatives à des retards de paiement des factures des fournisseurs	0	0	0

ECO 2.5

Description des pratiques -
Politique et pratiques d'achats
responsables

Avez-vous réalisé des audits RSE auprès de vos fournisseurs ?	nd	non	non
Votre organisme intègre-t-il des questions relatives à la RSE dans ses consultations et appels d'offres ?	nd	oui	oui
Votre organisme propose-t-il des sensibilisations ou formations à la RSE à ses fournisseurs ?	nd	non	non
Votre organisme a-t-il formé des acheteurs à la RSE ou aux achats responsables ?	nd	oui	oui
Part d'appels d'offre intégrant des critères sociaux et/ou environnementaux	nd	25 %	25 %
Politique et pratiques d'achats responsables	<i>Notre politique en matière d'insertion et nos outils n'ont pas changé. Une réflexion est en cours avec les 8 bailleurs de Territoire et Habitat Normand pour mettre en place une politique commune d'achats responsables.</i>		
RSE dans la politique des achats	<i>Certains marchés contiennent des clauses sociales et environnementales et des critères de pondération en adéquation avec ces sujets.</i>		

ECO 2.6

Part des marchés réalisés avec des PME - TPE

Part des marchés attribués à des TPME	93,8 %	97,7 %	99 %
---------------------------------------	--------	--------	-------------

ECO 2.7

Marchés attribués au secteur adapté et/ou des structures de l'ESS

Pas de marché attribué sur l'exercice 2025.

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

RH1

Équité d'accès et de conditions d'emploi

RH 1.1

Proportion d'intérimaires rapportée à l'effectif total

		2023		2024		2025	
Nombre d'ETP de femmes en CDD (hors CDD de remplacement)		-		5		0,4	
	Nombre d'ETP d'hommes en CDD (hors CDD de remplacement)	-		0,8		0	
	Nombre de salariées femmes en CDI (en ETP)	-		139		133,9	
	Nombre de salariés hommes en CDI (en ETP)	-		53		46,6	
	CDI	97,28 %		96,86 %		99,55 %	
	CDD (Hors CDD de remplacement)	1,67 %		2,98 %		0,21 %	
	Intérim	1,04 %		0,16 %		0,24 %	
Nombre de non salariés au 31/12 de l'année considérée				0		0	
Parcours emploi compétence / anciens contrats aidés		0		0		0	
	Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	12		9		8	
	Stagiaires	1		1		1	
Répartition des salariés par âge		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Âge	(en %)	(en %)	(en %)	(en %)	(en %)	(en %)
	< 30 ans	1,6	11,4	2,1	7,7	2,1	6,8
	30-39 ans	8	20,5	6	21,5	6	21,5
	40-49 ans	6,5	18,9	8,7	23,1	6,8	21,5
	> 50 ans	10,8	22,2	10,3	20,5	10,5	25,1

RH 1.2

Apprentissage, professionnalisation, Parcours Emploi Compétence

RH 1.3

Répartition des salariés par âge

RH 1.4

Répartition des salariés par catégorie et par genre

Catégories							
Ouvriers(ères)	0	0	0	0	0	0	
Employé(e)s	16,2	49,2	14,9	48,2	13,6	48,2	
Agent(e)s de maîtrise	2,7	15,1	4,6	15,9	3,7	16,8	
Cadres	5,4	8,1	5,1	8,2	5,2	9,4	
Directeurs(trices) et cadres dirigeant(e)s	2,7	0,5	2,6	0,5	2,6	0,5	
Nombre total de salariés	-				208	191	
Nombre total de salariés femmes	-				152	143	
Nombre total de salariés hommes	-				56	48	

La féminisation des effectifs est important chez LOGÉAL.

Concernant le CODIR, la répartition est la conséquence d'un historique et d'un turnover peu élevé.

RH 1.5

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap

Travailleurs handicapés employés durant l'année	14	15	17
Équivalent en ETP	10,4	13,9	14,8
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail (k€)	0	0	0
Contribution collectée par l'URSSAF (k€)	0	0	0
Part de travailleurs handicapés employés durant l'année	-	7 %	8 %

LOGÉAL a pour objectif de maintenir dans l'emploi les collaborateurs en situation de handicap et met des moyens à disposition pour adapter les postes de travail.

RH 1.6

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie*

(en K€)	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Employé(e)s	27,38	27,5	27,77	28,8	27,36	28,16
Agent(e)s de maîtrise	35,01	34,3	35,64	34,72	35,46	33,66
Cadres	48,8	50,5	58,83	52	58,44	50,27

Un accord d'égalité entre les femmes et les hommes a été signé en juin 2025.

RH 1.7 Écart de rémunérations

Salaire médian (k€)	29,6	30,28	29,84
Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	3,23	3,22	3,19
Ratio de rémunération annuelle totale	-	2,72	2,77
Nombre de femmes dans les 10 plus hauts salaires	-	3	3
Nombre d'hommes dans les 10 plus hauts salaires	-	7	7
Nombre de femmes dans les 10 plus bas salaires	-	7	5
Nombre d'hommes dans les 10 plus bas salaires	-	3	5
Intégration de la RSE dans les critères de rémunération	Objectifs individuels : part variable des objectifs RSE - 2 critères d'interressement		

Chez LOGÉAL, les salaires évoluent de manière harmonisée sans creuser les écarts.

RH 1.8 Index de l'égalité professionnelle

Index de l'égalité professionnelle femme-homme reporté pour l'année	79	84	94
---	----	----	----

Les 10 points gagnés en 2025 sont liés au fait que l'écart du taux d'augmentation est en faveur des femmes.

RH 1.9 Description des pratiques - politique de lutte contre les discriminations et de promotion de la diversité

Nombre de cas de discrimination signalés	-	0	0
Nombre de plainte déposée	-	0	0
Montant des amendes, pénalités et indemnités versées	-	0	0

Les parties prenantes à l'embauche sont formées pour qu'il n'y ait pas de discrimination à l'embauche liée au sexe, à l'âge, au handicap, au milieu social, à la religion, à l'habitat... La répartition de LOGÉAL sur plusieurs environnements citadins ou ruraux est structurant pour mener une politique de diversité. Une cellule Aménagement de poste travaille à rendre possible les missions de chacun dans son environnement.

RH2 Employabilité et évolution professionnelle

		2023		2024		2025	
RH 2.1 Volume annuel de formation par catégorie de salariés		Nb de salariés	Nb d'hrs	Nb de salariés	Nb d'hrs	Nb de salariés	Nb d'hrs
	Employé(e)s	111	2 945	119	3 386	122	3 232
	Agent(e)s de maîtrise	27	770	37	1 409	31	990
	Cadres	21	717	25	909	28	818
	Directeurs(trices) et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	5	76	6	315	6	160
RH 2.2 Accès à la formation		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Part des salariés hommes et femmes ayant suivi au moins une formation au cours des deux dernières années	98 %	85,19 %	100 %	95,77 %	87,5 %	82,52 %

Le choix et la répartition des formations ne se fait pas en fonction du genre mais en fonction du métier de chacun.

RH 2.3 Mobilité interne	Nombre de mobilités internes dans l'année	3	5	0
	dont : nombre de promotions internes dans l'année	2	3	2
	Total de postes pourvus dans l'année	21	29	14

LOGÉAL, par son parcours collaborateur, propose 100 % de ses postes ouverts à ses salariés en priorité.

		<i>(en %)</i>					
RH 2.4 Évaluation des compétences	Part de salariées ayant participé à des évaluations de leurs performances et de l'évolution de leur carrière	-	-	92,86 %	88,1 %	97,83 %	96,4 %
	Part de salariés ayant participé à des évaluations de leurs performances et de l'évolution de leur carrière	-		86,42 %		96,76 %	
	Nombre d'évaluations réalisées durant l'année considérée	-		184		179	
	Part d'évaluations de performance par salarié	-		94,36 %		93,72 %	
	Nombre d'évaluations prévues par l'encadrement	-		186		185	
	Ratio d'évaluations réalisées par rapport au nombre d'évaluations prévues par l'encadrement	-		98,92 %		96,76 %	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
RH 2.5 Volume annuel de formation par genre	Nb total d'heures de formations suivies	-	-	1 797	4 210	1 188	4 013
	Nb moyen d'heures de formations suivies	-	-	0,3	0,7	24,74	28,06
	Part de la masse salariale dédiée à la formation	-		2,4		2,09	

LOGÉAL a une ambition élevée en formation et a écrit pour chacun un parcours collaborateur après avoir identifié les formations réglementaires et nécessaires pour chacun en fonction de son activité.

RH3 Santé et bien-être des salarié(e)s		2023	2024	2025
RH 3.1 Avantages sociaux financés par l'employeur	Part de la masse salariale consacrée aux avantages sociaux	12,23 %	14,52 %	15,02 %
	Autres avantages sociaux	Compte épargne temps (CET), prime de vacances, prime d'ancienneté, prime d'objectif, prime de naissance, prime de médaille du travail, journée enfant malade, journée décès d'un proche, maintien salaire carence maladie, RTT supplémentaires, tickets restaurant, chèques vacances du CSE et avantages en nature. Les collaborateurs de LOGÉAL bénéficient de plusieurs avantages sociaux, tant en rémunération qu'en temps de travail, ce qui contribue à valoriser une approche globale de la rémunération et ce, autant pendant la vie active qu'après la vie active.		
	Présentation de la stratégie d'amélioration des conditions de travail et/ou QVCT	Un plan d'action spécifique à la QVCT est suivi sur une durée de 3 ans avec 51 engagements. Une évaluation de la QVCT a lieu pendant l'entretien annuel et fait l'objet d'une enquête d'entreprise auprès de tous les salariés. Un accord égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et QVCT a été négocié en juin 2025.		
RH 3.2 Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)	Taux d'absentéisme global	6,09 %	11,3 %	9,39 %
	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,89 %	1,79 %	1,48 %

Dans un environnement national, lui même en augmentation, conduit LOGÉAL a avoir un plan d'action dédié pour accompagner les collaborateurs dans leur maintien dans l'emploi.

RH 3.3 Accidents du travail et maladies professionnelles	Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	7	10	5
---	--------------------------------------	---	----	---

Une analyse de chaque accident est réalisée afin d'anticiper et de prévenir tout nouvel accident.

RH 3.4 Accident du travail : taux de fréquence et de gravité	Taux de fréquence des accidents du travail	2,74 %	24,11 %	10,87 %
	Taux de gravité des accidents du travail	0,01 %	1,47 %	1,67 %

RH 3.5 Taux de rotation du personnel	Nb d'emplois net créés durant l'année écoulée	-	2	2
	Nb de départs de salarié(e)s au cours de l'année	44	29	32
	Nb d'arrivées de salarié(e)s au cours de l'année	46	37	22
	Taux de rotation du personnel	22,5 %	14,43 %	15,38 %
	Nb de salariés au 31/12 de l'année n-1	200	201	208

Un parcours collaborateur a été proposé afin de réduire le turn-over.

RH 3.6 Contribution de l'employeur au CE	Montant en K€	76,26	79,45	85,32
	% de la masse salariale	1,20	1,20	1,24

RH 3.7 Description des pratiques - Prévention du harcèlement et des risques psychosociaux et promotion de la qualité de vie au travail

LOGÉAL rappelle régulièrement les dispositifs existants à la connaissance des salariés, permettant de solliciter l'aide d'un spécialiste ou d'un référent en cas de besoin. Un groupe QVCT se réunit 2 fois par an pour proposer des projets QVCT.

Satisfaction des collaborateurs

Enquête anonyme web auprès de l'ensemble des collaborateurs (taux de participation à 78% et résultats à 87,7% de satisfaction positive - Baromètre social 2025).

RH 3.8 Description des pratiques - organisation du temps de travail

La répartition du temps de travail se fait sur une base de 35h. La modulation est possible sous 3 formes :

- 37h30 par semaine et 16 RTT dans l'année, dont 1 RTT obligatoire par mois
- 38h / 32h, à savoir une semaine de 38h et une semaine de 32h, avec un jour fixe de RTT
- 35h sur 4,5 jours avec une demi-journée de repos fixe par semaine

Les plages horaires autorisées sont les suivantes :

- Le matin : 8h-9h30
- Le midi : 12h-14h avec une pause d'une heure obligatoire
- Le soir : 16h30-19h

Le départ à 16h30 est autorisé une fois par semaine. Au-delà, il est obligatoire d'obtenir l'accord du supérieur hiérarchique. LOGÉAL propose un temps de travail modulable selon les organisations de chacun. Chez LOGÉAL, le télétravail fait également l'objet d'un accord. En 2025, la plage horaire du vendredi est désormais à 16h30.

RH 3.9

Indicateurs de qualité de vie au travail complémentaires (CSRD)

3.91 Congés familiaux						
Part de salariés bénéficiant de congés familiaux	-		5,29 %		6,8 %	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part de salariés ayant pris un congés familial	-	-	0,48	4,8	2	4,8
3.92 Dialogue social						
Le dialogue social est réciproquement bienveillant et s'inscrit dans un calendrier de rencontres CSE et de négociations d'accords. Les demandes remontent par le CSE mais aussi par les groupes divers, tels que le maintien dans l'emploi ou les réunions de service.						
3.93 Couverture par un système de santé						
Tous les salariés sont couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité.						

GOVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES

GOV 1 Démarches volontaires de certification, de labellisation ou d'évaluation		2023	2024	2025			
GOV 1.1 Évaluations / Certifications des systèmes de management 1	Champ	Management et organisation					
	Nom	ISO 9001					
	Périmètre	Toutes activités					
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	1996 / 2023					
Évaluations / Certifications des systèmes de management 2	Champ	Engagement de services					
	Nom	LIVIA ^R					
	Périmètre	Tous sites et toutes activités					
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	2021 / 2025					
GOV 1.2 Parité dans les instances dirigeantes	Champ	Management et organisation					
	Nom	B Corp					
	Périmètre	Performance sociale, sociétale et environnementale sur les standards de la certification internationale B Corp					
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	2025					
GOV 1.2 Parité dans les instances dirigeantes		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Répartition du comité de Direction	71,4 %	28,6 %	71,4 %	28,6 %	71,4 %	28,6 %
	Répartition du conseil d'Administration	38,9 %	61,1 %	50 %	50 %	36 %	36 %
	Voix délibérative au sein du CA	-	-	9	9	9	9
	Voix consultative au sein du CA	-	-	3	4	3	4
	Membres exécutifs au sein du CA	-	-	18		18	
Membres non exécutifs au sein du CA	-	-	7		7		

GOV 1.3 Description des pratiques - éthique et déontologie à tous les niveaux de l'organisme

LOGÉAL est doté d'un système de maîtrise des risques, procédures, code de déontologie, contrôles. Lors de l'embauche de chaque nouveau collaborateur, le code de déontologie est remis et expliqué par le service DRH. Des campagnes régulières de communication auprès des salariés exposés sont réalisées.

GOV 1.4 Description des pratiques - organisation et fonctionnement des instances de gouvernance

Statut de l'organisme

ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat)

Description des organes de gouvernance

En 2025, l'activité institutionnelle a une fois de plus été soutenue :

- 5 conseils d'Administration
- 4 bureaux
- 130 commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements
- 21 commissions d'appel d'offres
- 3 commissions des ventes

Comitologie interne

Autre que les comités réglementaires, les comités exécutifs sont :

* Le comité de Direction :

- Participants : directeurs + attachée de Direction

- Fréquence : 1 fois par semaine

- Objectif : traiter et échanger sur les missions principales de LOGÉAL IMMOBILIÈRE afin de concevoir, piloter et ajuster la stratégie de l'entreprise

* Le comité Stratégie SI :

- Participants : pôle SI, directeurs et collaborateurs spécialistes des thèmes visés par l'ordre du jour

- Fréquence : tous les 2 mois

- Objectif : identification des impacts SI afin d'anticiper les projets, politique matériel, cellule de crise

* Le comité d'engagements :

- Participants : directeurs, directeurs d'Agences et collaborateurs de la DDP,

- Fréquence : 1 fois par mois,

- Objectifs : étude des opportunités avant passage en Bureau pour validation et validation des avant-projets

		2023	2024	2025
GOV 1.5 Intégration des résultats de durabilité dans les systèmes d'incitations	Part de rémunération variable qui dépend de cibles ou d'impacts en matière de durabilité	-	-	3,33 %
	Part de rémunération liée à des considérations relatives au climat	-	-	0 %

GOV 1.6 Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin

Pas de cas entre 2023 et 2025.

GOV 1.7 Système d'alerte

Pas d'incident entre 2023 et 2025. Depuis 2020 les salariés ont la possibilité de signaler un dysfonctionnement par mail à un cabinet spécialisé. Si l'analyse réalisée par le cabinet détermine la véracité de l'alerte, celle-ci est transmise au comité éthique de LOGÉAL pour une investigation approfondie. Les conclusions sont transmises au lanceur d'alerte de manière confidentielle et sécurisée.

GOV 2 Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts		2023	2024	2025
GOV 2.1 Satisfaction des locataires	Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu (dernière enquête)	80 %	81 %	83,8 %
	Question sur laquelle portent les résultats de la dernière enquête de satisfaction des locataires : "Aujourd'hui, quelle est votre opinion générale sur LOGÉAL ?"			

GOV 2.2 Nombre de conventions actives avec les associations	Nombre de conventions actives avec les associations	31	27	28
---	---	----	----	-----------

* Agence de Pavilly :

1 convention de partenariat avec le CCAS de Barentin de mise à disposition d'un local associatif,
4 conventions de mise à disposition renouvelées avec le CAPS pour les mineurs non accompagnés à Barentin.

* Agence d'Yvetot :

3 conventions de mise à disposition renouvelées avec le CAPS pour les mineurs non accompagnés.

* Succursale du Havre :

2 locaux mis à disposition dont 1 co-partagé avec 3 associations (AFEV, l'Ahaps, EURE ASSO),
4 conventions actives dont 1 au local partagé.

* Agence de Sotteville :

2 conventions de mise à disposition avec la commune de Cléon pour 2 locaux,
2 conventions de mise à disposition pour 2 logements (France Terre d'Asile et ONM Bouvreuil) à Cléon,
1 convention de mise à disposition renouvelée avec le CAPS pour les mineurs non accompagnés à Rouen,
1 convention de mise à disposition en cours pour le dispositif MAEVA avec l'association Val d'Aubete à Rouen,
1 convention de mise à disposition renouvelée avec l'ONM pour les mineurs non accompagnés à Rouen,
1 convention de mise à disposition renouvelée avec le CAPS pour les mineurs non-accompagnés à Petit-Couronne,
1 convention de mise à disposition pour les ménages en situation de handicap avec LADAPT.

GOV 2.3 Description des pratiques - Relations aux collectivités et implication dans les politiques locales

LOGÉAL Immobilière a des relations de partenariat étroites avec l'ensemble des collectivités territoriales présentes sur son patrimoine. Des rencontres régulières ont lieu entre les collectivités territoriales, la direction générale et les directions opérationnelles de LOGÉAL Immobilière. De plus, LOGÉAL Immobilière participe à de nombreuses réunions pour la définition des Programmes Local de l'Habitat (PLH), y compris dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

GOV 2.4 Description des pratiques - Relations et coopération avec les locataires et les représentants

* 3 CCL ont eu lieu en 2025

* 1 réunion publique a eu lieu le 24 avril 2025 concernant la réhabilitation de 116 logements à Malaunay.

GOV 2.5 Description des pratiques - Sécurité informatique et gestion des données personnelles

Sécurité informatique

Le plan d'action initié en 2020 a été poursuivi avec la mise en place des nouveaux outils de gestion des mots de passe, de sensibilisation au hameçonnage et un test d'intrusion. Des nouvelles actions sont mises en œuvre pour renforcer la sécurité informatique.

En 2024, un contre-audit sur la sécurité informatique a été réalisé pour valider les actions correctives réalisées. En 2025, un nouveau test d'intrusion a été réalisé, ce qui a permis de valider le niveau de sécurité en parallèle des campagnes régulières au hameçonnage initiées régulièrement auprès des salariés.

Données personnelles

LOGÉAL a déployé, depuis plusieurs années, un plan d'action pour répondre aux exigences RGPD.

Depuis 2021, LOGÉAL a désigné un DPO externe : des audits annuels sont réalisés par le DPO. Des contrôles internes sont réalisés régulièrement par le RIL. Les collaborateurs sont sensibilisés régulièrement par le RIL. De plus, tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés aux règles RGPD par le RIL dès l'embauche.

GOV 2.6 Description des pratiques - Santé et sécurité des locataires

L'audit des gardes-corps a été poursuivi sur le patrimoine collectif. Au total, 1200 garde-corps ont été contrôlés. Cette action est poursuivie en 2026.

GOV 3

Éléments de la stratégie de l'organisme

GOV 3.1 Projet d'entreprise	Présentation du projet d'entreprise	Le projet d'entreprise sur la période 2023-2025 a été clôturé fin 2025. Il est structuré en 3 piliers : client, salarié, environnement. Chaque pilier est partagé en axes de travail prioritaires Pour chacun des axes, des objectifs sont identifiés, ce qui permet aux salariés et aux parties prenantes d'avoir une vision claire de nos priorités sur une période de 3 ans, alignée avec la durée de la CUS et du PSP.
	Description du modèle d'affaires	Le modèle d'affaires est présenté en page 6 du rapport.

<p>GOV 3.2 Analyse de matérialité</p>	<p>Résultat de l'analyse</p>	<p>LOGÉAL IMMOBILIÈRE a élaboré sa méthodologie d'analyse de double matérialité (DMA) en avril 2025, en conformité avec les lignes directrices relatives de la directive CSRD et de la norme ESRS 1. Pour déterminer la liste des enjeux ESG à adresser, LOGÉAL IMMOBILIÈRE a appliqué la méthodologie proposée par l'EFRAG dans le cadre de la directive CSRD et des 12 normes thématiques. Il est précisé que, depuis, LOGÉAL n'est plus soumise à la CSRD.</p>
<p>GOV 3.3 Politique RSE</p>	<p>Politique RSE formalisée</p>	<p>La politique globale de l'entreprise est construite en prenant en compte les besoins et les attentes des parties prenantes (clients, salariés, territoires...) Cette politique se traduit par la formalisation d'un projet d'entreprise sur 3 ans qui couvre l'ensemble des objectifs. Les objectifs RSE sont intégrés dans les objectifs globaux.</p>
	<p>Prise en compte des sujets RSE par les instances de gouvernance</p>	<p>Le projet d'entreprise est validé par le Conseil d'Administration, les projets d'envergure et structurants sont présentés et validés en Conseil d'Administration (le plan PSP décarboné, la CUS). Les bilans annuels des commissions d'attribution de logement, des commissions de ventes et des commissions d'appels d'offres sont présentés en CA.</p>



LOGÉAL IMMOBILIÈRE

ENSEMBLIER EXPERT ET INNOVANT

5 rue Saint-Pierre
76190 YVETOT
Tél : 02 35 95 92 00

www.logéal-immobiliere.fr



Suivez-nous sur :

