

**PROJET
STRATÉGIQUE
2021 | 2025**

**ES
ENSEMBLE
FAIRE LA VILLE DE DEMAIN**

ES

—

ELOGIE-SIEMP

LE PROJET "ENSEMBLE, FAIRE LA VILLE DE DEMAIN" A POUR AMBITION DE TRACER LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES D'ELOGIE-SIEMP POUR LES 4 ANNÉES À VENIR.

Les défis auxquels nous sommes confrontés sont immenses, qu'il s'agisse des besoins d'accompagnement des locataires dans leurs diversités et fragilités économiques et sociales, de la très importante demande en logement social, de l'urgence climatique qui exige une mobilisation immédiate, ou encore de la nécessité d'adapter en continu notre organisation.

Elogie-Siemp, 3^e bailleur parisien, dispose de nombreux atouts pour y répondre : son agilité et sa capacité d'agir liées à sa taille humaine, la compétence et l'implication de ses équipes, la qualité de son patrimoine et sa solidité financière.

L'engagement, la responsabilité et l'écoute, sont les trois valeurs portées par Elogie-Siemp et constituent et constitueront un guide au quotidien pour l'ensemble de ses équipes.

Le projet stratégique 2021-2025 doit permettre de conforter et d'amplifier la dynamique qui anime Elogie-Siemp autour de 5 ambitions majeures :

- 1 Améliorer la qualité de notre gestion locative et accompagner nos locataires.
- 2 Contribuer à une ville accessible à tous.
- 3 Lutter contre le réchauffement climatique et s'adapter à ses conséquences.
- 4 Prendre notre part en tant qu'acteur de la Ville et de la vie sociale, culturelle et économique.
- 5 Développer notre capital humain et améliorer notre performance.

Laurence Patrice
Présidente

Valérie de Brem
Directrice générale

ENSEMBLE FAIRE LA VILLE DE DEMAIN

QUELLE MÉTHODE ?

Afin d'élaborer son projet stratégique 2021-2025, Elogie-Siemp a retenu une méthode participative associant ses différentes parties prenantes :

- **Consultation des locataires à travers un questionnaire en ligne.**
- **Information et échange avec les représentants de locataires.**
- **Consultation de l'ensemble des collaborateurs.**
- **Ateliers de travail dans chaque direction de la société.**
- **Atelier de travail avec les administrateurs.**
- **Présentation au Comité Social et Économique (CSE) de la démarche en septembre 2021 et du document final en novembre 2021.**

Les différentes consultations et les échanges ont permis de faire émerger une grande convergence de vues sur nos grands défis, nos atouts et nos valeurs, et d'échanger sur nos axes stratégiques.

Ce projet stratégique fixe des orientations afin de poser un cadre clair d'actions tant vis-à-vis des collaborateurs que de nos différentes parties prenantes. Ces orientations seront déclinées chaque année en objectifs et plans d'actions opérationnels.

NOS PRINCIPAUX DÉFIS POUR LES 4 ANS À VENIR

Le besoin d'accompagnement de nos locataires

en particulier ceux en perte de mobilité qui doivent pouvoir être maintenus à domicile aussi longtemps que possible, et ceux en voie de fragilisation sociale.

La nécessité de développer l'offre et de la diversifier

pour faire face à une très forte pression de la demande de logement social (environ 260 000 demandeurs à Paris pour seulement 11 000 attributions par an) dans un contexte de territoire déjà densément construit.

L'urgence d'agir face au défi climatique

en tant que propriétaire de près de 30 000 logements, 0,7 million de m² de surface au sol et 1,75 million de m² de surface bâtie, la responsabilité d'Elogie-Siemp est immense. Il s'agit d'un défi d'ordre à la fois social, technologique et financier.

L'adaptation en continu de notre organisation humaine

de nos outils et de nos modes de fonctionnement aux évolutions de l'environnement économique, juridique, technologique, social et conjoncturel.

NOS PRINCIPAUX ATOUTS

Elogie-Siemp dispose d'atouts et de forces qui font sa spécificité.

Une société agile dotée d'une taille humaine lui donnant les moyens d'agir

500 collaborateurs, un faible nombre d'échelons hiérarchiques, une organisation lisible et territorialisée.

Des collaborateurs compétents, engagés et impliqués

et notamment une forte présence de gardiens sur l'ensemble du patrimoine, qui contribuent grandement à la qualité du service rendu aux locataires.

Un patrimoine de qualité, concentré et cohérent, un maillage territorial de proximité

30 000 logements, essentiellement à Paris, un réseau d'agences homogènes qui maillent efficacement le territoire.

Une situation financière saine

et des perspectives solides, comme en témoignent les projections financières à 10 ans.

NOS VALEURS

Trois valeurs principales forment le socle du projet stratégique d'Elogie-Siemp.

ENGAGÉ

- Au service de l'intérêt général, dans notre mission de service public.
- Impliqué dans l'avancement concret des projets au service de nos locataires et de l'ensemble des parties prenantes.

RESPONSABLE

- Conscient des enjeux sociaux et écologiques de notre mission et de notre impact, en tant que gestionnaire de près de 30 000 logements.
- Conscient de notre rôle en tant qu'acteur de la Ville.

À L'ÉCOUTE

- Disponible pour nos locataires, nos partenaires, et au sein de la société.
- Ouvert aux idées, aux attentes, à la diversité, à l'innovation, au partage d'expériences.

1

Améliorer la qualité de notre gestion locative et accompagner nos locataires

P. 6-11



2

Contribuer à une ville accessible à tous

P. 12-17



NOS AMBITIONS

Pour guider son action d'ici fin 2025, Elogie-Siemp se fixe 5 principaux axes stratégiques.



3

Lutter contre le réchauffement climatique et s'adapter à ses conséquences

P. 18-23

4



Prendre notre part en tant qu'acteur de la Ville et de la vie sociale, culturelle, et économique

P. 24-29

5



Développer notre capital humain et améliorer notre performance

P. 30-35



AMÉLIORER

**LA QUALITÉ DE NOTRE
GESTION LOCATIVE**

ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

La relation locataires est un enjeu majeur pour Elogie-Siemp qui souhaite, en relation étroite avec les représentants des locataires et en mobilisant l'ensemble de ses collaborateurs, poursuivre une démarche volontariste de progrès.

La certification Engagement de service Qualibail

Elogie-Siemp a été certifiée Engagement de service Qualibail par l'AFNOR en novembre 2020.

Le référentiel Qualibail, grâce à un engagement renforcé du bailleur, permet d'améliorer le confort et la sécurité des locataires. Il agit notamment sur la propreté des logements et des parties communes, le suivi des demandes d'intervention technique, la prise en compte des mesures environnementales, les relations de voisinage ou encore le renforcement du dialogue bailleur/locataire. Cette démarche d'amélioration continue a permis de mettre en œuvre un processus exigeant constitué de procédures et d'outils, d'un système de management de la qualité, d'indicateurs de suivi d'activité et de dispositifs de contrôle et d'audit.



AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU À NOS LOCATAIRES

En novembre 2020, un cap a été franchi grâce à l'obtention de la certification Qualibail délivrée par l'AFNOR (voir encadré ci-contre), qui se traduit concrètement dans les enquêtes avec une progression constante, depuis 2019, de la satisfaction globale exprimée par les locataires (6,6 en 2018, 6,7 en 2019, 6,8 en 2020 et 6,9 en 2021).

La mise en place de plans d'actions structurés, élaborés sur la base des attendus exprimés dans les différentes enquêtes de satisfaction et des indicateurs de performance et de qualité, constituera le socle d'une dynamique d'amélioration continue. Des efforts particuliers devront être poursuivis afin d'informer en amont et de manière proactive les locataires, sur la réactivité et la qualité des réponses aux sollicitations, ainsi que sur l'efficacité globale des traitements apportés.

Dans les années à venir, Elogie-Siemp renforcera l'offre digitalisée, et accompagnera ses locataires dans la transition numérique, afin de faciliter leurs démarches et l'accès à l'information (évolution de l'espace locataire, accès à l'historique des demandes et leur avancement, accès aux documents administratifs...), tout en maintenant la relation de proximité et le contact humain qui font partie des spécificités d'Elogie-Siemp.

Les gardiens d'Elogie-Siemp (1 gardien pour moins de 100 logements en moyenne) contribuent pour une part essentielle à la qualité du service rendu. Ils sont au cœur de la proximité, et les premiers interlocuteurs du locataire. Elogie-Siemp souhaite maintenir et consolider cette présence de gardiens au sein de son patrimoine, et restera attentive à la qualité de traitement des bureaux d'accueil, véritables espaces de rencontre et de travail.

La qualité des interventions de nos prestataires constitue un socle essentiel de la qualité de service. À cet effet, Elogie-Siemp poursuivra sa stratégie « achat », initiée en 2019 avec la démarche d'évaluation mise en place, en mettant notamment l'accent sur le contrôle des prestations.

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE NOS LOCATAIRES ET VEILLER À LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

Elogie-Siemp poursuivra ses actions d'amélioration du cadre de vie de ses locataires.

Ceci passe par le programme ambitieux de réhabilitation du patrimoine qui, au-delà des objectifs de performance énergétique, et plus globalement du Plan Climat, doit être l'occasion d'adopter une approche globale : amélioration de l'accessibilité, confort des logements, exigences liées à la santé et la sécurité, qualité des espaces communs, amélioration du confort d'été...

Le maintien d'un effort important d'entretien du patrimoine, tel que prévu par le Plan Stratégique de Patrimoine (voir encadré ci-contre), permettra de poursuivre le programme de rénovation des parties communes, la restructuration des locaux poubelles, ainsi que le renforcement de la végétalisation et de la « débitumisation ». La propreté des parties communes est essentielle à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi Elogie-Siemp poursuivra la structuration et le pilotage des contrôles de l'entretien ménager, qu'il soit effectué par un prestataire ou par un de nos gardiens.

Une vigilance particulière sera portée à la tranquillité résidentielle avec la poursuite du programme de renouvellement des contrôles d'accès et la « métropolisation » du Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance (GPIS).

Les nouveaux programmes de construction et de réhabilitation intégreront la prévention situationnelle sur les sites présentant des difficultés particulières.

Elogie-Siemp poursuivra le déploiement de l'assermentation de ses collaborateurs afin de lutter contre les incivilités. Pour faciliter la cohabitation harmonieuse entre les locataires, des solutions de médiation externe seront étudiées dans certaines situations difficiles de troubles de voisinage.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Ce document, réglementairement obligatoire pour tout organisme HLM, permet d'organiser la stratégie patrimoniale. Le PSP d'Elogie-Siemp, adopté en février 2019, couvre la période 2019-2028 et s'organise autour de 4 axes :

- 1 | Maintenance : conserver la qualité du patrimoine le plus longtemps possible.
- 2 | Travaux : remplacer les composants et améliorer le patrimoine par phase dans le cadre du plan d'entretien du patrimoine.
- 3 | Réhabilitation : améliorer globalement le patrimoine en une opération unique et respectant le Plan Climat de la Ville de Paris.
- 4 | Rénovation de 40 % du parc en 10 ans.

ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES LES PLUS EN DIFFICULTÉ

Elogie-Siemp est historiquement très attachée à la dimension sociale de son intervention.

Au-delà des actions mises en œuvre pour prévenir les situations à risques pour les locataires (accompagnement dès le premier impayé, équipes dédiées à l'accompagnement social pour les locataires fragilisés, prévention des expulsions...), de très nombreux partenariats ont été mis en place avec des acteurs spécialisés pour proposer des suivis spécifiques et pour accompagner le maintien dans les lieux : souffrance psychique, difficultés psychosociales, accompagnement budgétaire, situations d'isolement, violences intrafamiliales... Elogie-Siemp souhaite maintenir son importante mobilisation sur ces thématiques, et continuera à porter de nouveaux projets.

Par ailleurs, un accent particulier sera mis sur l'amélioration de la prise en compte des fragilités sociales et économiques dès l'entrée dans le logement, avec la mobilisation des aides et le suivi rapproché des familles concernées.

MAÎTRISER LE COÛT DU LOGEMENT POUR NOS LOCATAIRES ET AGIR POUR LEUR POUVOIR D'ACHAT

Elogie-Siemp poursuivra son action pour la maîtrise des charges locatives en recherchant un équilibre « coût / prestation », en optimisant les contrats d'entretien et de maintenance mis en place et en sensibilisant les habitants aux bonnes pratiques.

Le programme ambitieux de rénovation énergétique du parc mené par Elogie-Siemp s'accompagne de la réduction des consommations et donc des factures d'énergie dans un contexte de forte inflation du coût des énergies.

Le projet de modernisation des compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude sanitaire permettra de fiabiliser dès 2022 le suivi des consommations avec,

notamment, un suivi individualisé permettant de sensibiliser les locataires sur leurs usages quotidiens. Elogie-Siemp continuera à faire la promotion de l'entretien ménager autogéré par les locataires dans les résidences dont la taille et l'organisation s'y prêtent.

Elogie-Siemp s'associe par ailleurs pleinement aux actions menées par la Ville de Paris et avec les autres bailleurs pour agir sur le pouvoir d'achat, dans les secteurs de l'alimentation (en prenant part au développement du projet « VRAC »), via des achats groupés d'énergie ou encore en proposant une offre triple-play internet, TV, téléphonie fixe à moindre coût. Elogie-Siemp recherchera tout autre dispositif innovant qui pourrait être proposé aux locataires afin de diminuer le coût de la vie.

ADAPTER NOTRE PARC, LE RENDRE ACCESSIBLE ET PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP AFIN D'ACCOMPAGNER LE MAINTIEN À DOMICILE

Elogie-Siemp poursuivra la mise en accessibilité de son patrimoine, et renforcera son action visant à mieux prendre en compte les besoins liés à l'accroissement de la longévité ou aux situations de handicap, afin de permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible et l'amélioration du confort de vie.

Une première étape, en 2020, a facilité les demandes d'adaptation des logements de nos locataires, en simplifiant les conditions d'accès et en faisant évoluer la communication sur les modalités de prise en charge par Elogie-Siemp.

Pour les prochaines années, Elogie-Siemp sera attentive à optimiser le délai entre la demande d'adaptation du locataire et la réception des travaux, et lancera un appel à projet spécifique pour accompagner les locataires en situation de handicap.





CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

La liste des demandeurs de logements ne cesse de s'allonger. Les Parisiens les plus modestes ne trouvent pas à se loger décemment en dehors du parc social. La cherté du logement à Paris, à l'acquisition comme à la location, rend également particulièrement difficile le maintien des ménages des classes moyennes et notamment des familles avec enfants.

Elogie-Siemp est engagée à prendre toute sa part dans le développement d'une offre élargie afin de contribuer à une ville accessible à tous. Elogie-Siemp participe ainsi pleinement à l'ambition portée par le Pacte pour la construction parisienne, et aux objectifs poursuivis par la révision du futur Plan Local d'Urbanisme bioclimatique.

PARTICIPER À UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, POUR LES PLUS FRAGILES ET LES CLASSES MOYENNES

Compte tenu des difficultés d'accès au logement privé, Elogie-Siemp entend participer à une offre pérenne de logements mixtes couvrant les besoins des ménages et des demandeurs dans leur diversité : logements très sociaux (PLAI, PLAI adaptés), logements PLUS, PLS, logements à loyer abordable, ou encore accession sociale à la propriété à travers sa participation à la Foncière de Paris (voir encadré en page de droite).

Les programmes intégreront des typologies variées de logements familiaux, allant du T1 au T5, permettant ainsi de répondre aux attentes des personnes seules comme des familles nombreuses.

Cet objectif contribuera à répondre aux besoins liés au parcours résidentiel des locataires actuels, du fait notamment de l'évolution de leur situation personnelle ou de leurs ressources.



PROPOSER UNE OFFRE DE RÉSIDENCES COLLECTIVES ET ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Elogie-Siemp a développé une expertise et un savoir-faire reconnus en réalisant de nombreux équipements pour le compte de la Ville de Paris (crèches, centre de protection maternelle et infantile, haltes garderies, centre d'animation), de l'État (commissariat de police) et des résidences collectives variées (foyers pour jeunes travailleurs, résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, centre d'hébergement et de réinsertion sociale...).

Elogie-Siemp entend continuer d'être un acteur dans ce domaine au service de la Ville de Paris, des collectivités et de ses partenaires, qu'il s'agisse de la construction d'une école, d'une cuisine scolaire, d'une médiathèque ou autres...

La Foncière de Paris

Créée en 2019 par la Ville de Paris et les trois bailleurs parisiens que sont Elogie-Siemp, Paris Habitat et la RIVP, la Foncière de Paris est un Organisme de Foncier Solidaire sans but lucratif agréé par l'État qui œuvre pour l'accession à la propriété des ménages de classes moyennes à Paris et lutte ainsi contre la logique spéculative des marchés immobiliers.

Le principe repose sur la dissociation du foncier et du bâti, permise par le bail réel solidaire (BRS) : le foncier reste propriété de la Foncière de Paris, tandis que le bâti (le logement) est vendu à des ménages parisiens.

En savoir plus : www.fonciere-ville-paris.fr

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS À PARIS, MAIS AUSSI SUR LES TERRITOIRES DE BANLIEUE

Le patrimoine d'Elogie-Siemp est situé pour 82 % à Paris, avec 23 530 logements, et pour 18 % en banlieue (essentiellement à La Celle Saint-Cloud avec 2 531 logements, et à Vigneux-sur-Seine avec 1 587 logements).

Afin de faire face à la demande très importante en logement – notamment social, et de participer aux objectifs fixés par la loi ALUR et par la Ville de Paris, Elogie-Siemp souhaite poursuivre son effort important de construction, à Paris, mais aussi sur les territoires de banlieue où elle est historiquement présente.

Dans un contexte de rareté du foncier à Paris, de la densité bâtie et du besoin de développement de la végétalisation et de la nature en ville, Elogie-Siemp devra mobiliser des stratégies d'actions diversifiées en lien avec la municipalité : bail emphytéotique administratif (BEA) suite à préemption pour réhabilitation lourde, démolition-reconstruction ou changement d'usage, acquisition directe, vente en état futur d'achèvement (VEFA), ou encore mobilisation

du patrimoine existant (restructuration, densification ou surélévation). Elogie-Siemp, forte d'une expertise et d'un savoir-faire solide, est attachée au maintien d'une part prépondérante de construction en maîtrise d'ouvrage directe.

À Paris, les programmes se déploieront dans tous les arrondissements, contribuant ainsi au nécessaire rééquilibrage de l'offre de logement social dans la capitale.

Le domaine de Beauregard à La Celle Saint-Cloud comprend un potentiel important de construction de logements supplémentaires. En accord avec ses actionnaires et la mairie de La Celle Saint-Cloud, Elogie-Siemp est engagée dans plusieurs opérations de construction de logements sociaux et abordables.

Les perspectives de développement, à Vigneux-sur-Seine et en petite couronne, ainsi que sur les territoires d'intervention de la Soreqa (avec qui Elogie-Siemp forme une unité économique et sociale) seront également étudiées au cas par cas.

Le développement de l'offre de logements sera aussi l'occasion de contribuer au dynamisme du tissu commercial, par la création de locaux d'activité répondant aux besoins de la population et à la qualité des services rendus à la population et de l'espace public.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Ce contrat passé entre un organisme HLM et l'État définit la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale et celle concernant la qualité du service rendu aux locataires. Pour chaque aspect, la CUS dresse un état des lieux, fixe des engagements et des objectifs. La CUS d'Elogie-Siemp, portant sur la période 2019-2025, a été adoptée en juin 2019.



CONTRIBUER À L'ACCUEIL D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE ET À L'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES PAR LE BIAIS DES ATTRIBUTIONS

Elogie-Siemp attribue des logements, sociaux ou non, en toute transparence, dans le respect de sa Charte d'attribution adoptée par son Conseil d'administration.

Dans le respect des objectifs fixés par sa Convention d'Utilité Sociale (voir encadré ci-contre), et par les lois Égalité et Citoyenneté et Élan, Elogie-Siemp poursuivra l'effort en matière d'accueil des publics prioritaires, de sorte notamment à permettre l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la Ville.

Enfin, Elogie-Siemp encouragera la mobilité de ses locataires, afin de répondre aux besoins des ménages et utiliser au mieux son parc de logements, et renforcera en particulier ses actions visant à lutter contre la sous-occupation.

POURSUIVRE LE PROGRAMME DE CONVENTIONNEMENT

Elogie-Siemp poursuivra, en lien avec la Ville de Paris, le programme de conventionnement de son parc locatif à loyer libre et maîtrisé, dans l'objectif de réintégrer ces logements dans le parc social (au sens de la loi SRU). Ainsi, les locataires répondant aux critères de ressources définis par la loi, pourront bénéficier de l'ensemble des dispositions relatives au logement social : loyer, règles de maintien dans les lieux etc.

Elogie-Siemp poursuivra également son programme de rénovation de logements dits « loi de 1948 » et des regroupements de chambres de bonne, pour en faire des logements aux normes et attentes actuelles.



LUTTER

CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

S'ADAPTER

À SES CONSÉQUENCES

Consciente des enjeux environnementaux et de sa propre responsabilité en tant que propriétaire d'1,75 million de m², maître d'ouvrage et bailleur social, Elogie-Siemp a décidé d'aller plus loin et d'élaborer son propre Plan Climat 2020-2030-2050.

Cette « stratégie d'entreprise 1,5°C » s'inscrit dans le cadre de l'objectif de neutralité carbone et d'atteinte des 100 % d'énergies renouvelables en 2050. Elle s'appuie sur la programmation de la réhabilitation de 40 % du patrimoine d'ici 2030 et s'articule autour de 7 ambitions principales.

MAÎTRISER NOS CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE : BAISSÉ DE 35 % D'ICI 2030, DE 50 % D'ICI 2050

La sobriété énergétique est un des fondamentaux de toute démarche environnementale. Elogie-Siemp prévoit un programme de réhabilitation très ambitieux avec l'objectif que 40 % du patrimoine (soit 10 000 logements) soit rénové dans les 10 prochaines années. Ces opérations sont conduites en mode projet, et en portant une attention particulière aux réhabilitations en milieu occupé, afin de limiter au maximum les nuisances pour les locataires.

Elogie-Siemp souhaite continuer à construire et rénover des opérations à « basse consommation », et poursuivra une politique ambitieuse d'entretien et de maintenance de l'ensemble du parc, en ayant recours au meilleur niveau de performance à chaque remplacement de composant.

Elogie-Siemp entend par ailleurs augmenter la part d'énergies renouvelables dans les consommations (avec une première étape à 45 % en 2030, et 100 % en 2050), ce qui impliquera de s'appuyer sur les réseaux existants (dont le réseau de chaleur CPCU) et de développer de nouvelles solutions (chaleur bois, géothermie, politique d'achat d'énergie verte). Elogie-Siemp souhaite par ailleurs augmenter sa production locale d'énergie (pour atteindre 10 % des besoins en 2030, et 20 % en 2050). D'ici 2025, les installations existantes en solaire thermique et photovoltaïque seront évaluées et remises à niveau.

Enfin, Elogie-Siemp mettra en place un processus de « mise en service » permettant de s'assurer de l'atteinte réelle des performances énergétiques prévues dans le cadre des réhabilitations, ainsi qu'un processus de retour d'expérience spécifique pour ses installations de production d'énergie renouvelable.

RÉDUIRE NOS ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Elogie-Siemp s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone en 2050, avec un premier palier de - 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030. Pour guider son action, Elogie-Siemp réalisera début 2022 un Bilan Carbone de l'activité développement et réhabilitation du patrimoine.

La réduction des consommations énergétiques va concourir, en partie, à la réduction des gaz à effet de serre mais ne sera pas suffisante.

Elogie-Siemp mettra en place une démarche matériaux pour limiter l'impact carbone de ses chantiers, en développant les matériaux bas-carbone, les matériaux locaux, biosourcés, en développant le réemploi de matériaux.

Enfin, Elogie-Siemp a, en tant qu'entreprise, un devoir d'exemplarité qu'elle entend traduire à travers plusieurs actions : bureaux responsables et zéro plastique à usage unique, mesure de l'impact numérique de l'activité, et incitation des collaborateurs à l'usage des transports en commun et du vélo.



PROTÉGER NOTRE ENVIRONNEMENT

Outre la maîtrise des consommations d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, Elogie-Siemp entend mener plusieurs actions destinées à protéger notre environnement, telles que la maîtrise des consommations d'eau, l'amélioration du confort intérieur des logements (en agissant sur la pollution de l'air intérieur, la protection contre le bruit...) ou encore l'encouragement de la biodiversité (via une politique « Zéro Phyto » et en modifiant les modalités de gestion prévues dans les marchés d'entretien).

Sur l'ensemble des projets, Elogie-Siemp veillera à apporter de la fraîcheur, à « désimpermeabiliser » et « débitumer » dès que cela est possible, à intégrer la végétalisation au concept architectural, et à développer l'agriculture urbaine.

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DE LA VILLE

En matière de mobilités, Elogie-Siemp souhaite rendre accessibles à tous et facilement les mobilités bas-carbone (vélo/trottinette et véhicules électriques...). Un plan vélo est établi dans l'objectif de faciliter l'usage du vélo (amélioration des locaux vélos, création de stationnements sécurisés en sous-sol...). Elogie-Siemp accompagne le déploiement des mobilités électriques, et développera une offre de stationnement raccordé sur chacun de ses parkings collectifs.

Elogie-Siemp se fixe pour objectif de réduire de 30 % les émissions des transports des chantiers entre 2020 et 2030, en quantifiant dans un premier temps l'impact de plusieurs chantiers, avant de définir un plan d'actions « logistique des chantiers » dans un second temps.

Elogie-Siemp mettra en place, pour les entreprises intervenant sur les chantiers, un cadre spécifique relatif aux « déchets de chantier », afin de réduire les quantités de déchets produites, de réutiliser les matériaux pouvant l'être et de recycler le reste.

Enfin, Elogie-Siemp développe le compostage en pied d'immeuble pour les locataires, et prend sa part de l'objectif « Zéro Déchet » en accompagnant les communications existantes.



CONSTRUIRE UNE VILLE RÉSILIENTE

Afin de participer à la construction d'une ville résiliente, Elogie-Siemp souhaite améliorer le confort d'été des logements existants et livrés, avec un plan « ombres et volets » pour mieux protéger les logements et limiter la contribution de son patrimoine aux îlots de chaleur urbains.

Les installations de récupération d'eau de pluie seront massifiées (pour l'arrosage et le nettoyage des parties communes).

Les surfaces perméables seront développées lors de chaque chantier, et les sols devront être « débitumés » dès que cela est possible pour accueillir de la végétation.

EXPÉRIMENTER DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR ATTEINDRE NOS OBJECTIFS

Pour atteindre les objectifs de son Plan Climat (voir encadré en page de droite), Elogie-Siemp expérimente différentes solutions : mutualisation des espaces (par exemple, utilisation de sous-sols sous-occupés pour d'autres usages : agriculture urbaine, stockage...), lancement d'appels à projets sur des sujets innovants, développement de partenariats (avec des laboratoires, des instituts de recherche...), partage d'expériences en Open Data (données ouvertes), ou encore opérations très ambitieuses en matière d'innovation technique ou sociale.

DÉVELOPPER DES SYNERGIES AVEC NOS PARTENAIRES, AVEC LES LOCATAIRES ET AVEC NOS COLLABORATEURS

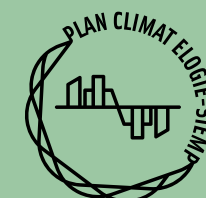
Les locataires, les collaborateurs et les partenaires sont des acteurs essentiels du Plan Climat d'Elogie-Siemp.

Elogie-Siemp continuera à adapter ses canaux de communication en fonction des objectifs poursuivis et à évaluer régulièrement l'efficacité de ses campagnes de sensibilisation autour des bonnes pratiques pour le climat et le développement durable, et proposera aux locataires les plus sensibles aux enjeux climatiques et au développement durable de devenir des ambassadeurs de la démarche en jouant un rôle de relais.

Les collaborateurs seront à l'initiative et participeront pleinement au déploiement des actions prévues. Ils doivent pouvoir s'approprier pleinement la démarche et en devenir des acteurs à part entière grâce à un dispositif de formation et d'accompagnement adapté.



Le Plan Climat 2020-2030-2050 d'Elogie-Siemp



Elogie-Siemp est le premier bailleur parisien à s'être doté de son propre Plan Climat. Exigeant, travaillé avec les représentants de ses locataires, les experts de la Ville de Paris et des organismes qui font référence dans ce domaine, il a été adopté à l'unanimité par son Conseil d'administration de décembre 2019. Un site internet dédié permet de suivre, en toute transparence, son avancement.

En savoir plus :
www.elogie-siemp.paris/planclimat



PRENDRE NOTRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE ET DE LA VIE SOCIALE, CULTURELLE, ET ÉCONOMIQUE

Elogie-Siemp se conçoit comme un acteur structurant de la Ville, qui, par son action propre, peut contribuer à rendre la ville plus belle et la vie en site dense plus facile et plus agréable.

Elle s'inscrit dans l'objectif de la Ville de Paris de devenir la ville du quart d'heure, la ville des proximités, où chaque habitant peut trouver tout ce qui est nécessaire à quinze minutes de chez lui.

Demain, Elogie-Siemp prendra toute sa part aux jeux olympiques et paralympiques, événement fédérateur à Paris, en mobilisant ses locataires pour qu'ils se sentent partie prenante de cette fête du sport.

CONTRIBUER À L'ANIMATION DE LA VILLE ET À LA VIE ÉCONOMIQUE, CULTURELLE ET SOCIALE VIA L'OCCUPATION DE NOS LOCAUX D'ACTIVITÉ, DE NOS PARKINGS ET DE NOS IMMEUBLES EN PÉRIODE INTERCALAIRE

Avec plus de 1 300 locaux commerciaux, Elogie-Siemp participe à la vitalité, à la qualité du tissu commercial et à l'activité des quartiers parisiens et des communes sur lesquelles elle est implantée.

En lien avec Paris Commerces (GIE créé avec Paris Habitat et la RIVP) qui en assure la commercialisation, Elogie-Siemp souhaite mettre en place des services et commerces en adéquation avec les besoins des habitants, soutenir l'activité associative, et privilégier l'implantation de commerces indépendants en ciblant particulièrement les secteurs de l'artisanat alimentaire et de l'alimentation durable, l'implantation d'activités responsables, les artisans d'art et la culture.

Elogie-Siemp, signataire de la Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris, souhaite valoriser les lieux laissés vacants – essentiellement des terrains ou immeubles en attente de réhabilitation lourde – ou inutilisés à travers l'occupation temporaire, pour prendre sa part dans l'évolution des modes de fabrication de la Ville, l'innovation sociale et environnementale, et la réappropriation locale et citoyenne des espaces.

CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET ENTREtenir EN CONCILIANT INNOVATION, QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Elogie-Siemp est très attachée à la beauté architecturale, à la qualité d'usage, et à la bonne intégration des constructions dans leur environnement, tant lors de la construction de nouveaux logements que dans la réhabilitation et l'entretien de son patrimoine.

Conformément aux objectifs portés par le Pacte pour la construction parisienne, les nouveaux projets tiendront compte de la singularité du paysage urbain de Paris, et devront être contextualisés afin de participer au développement d'un tissu urbain harmonieux, en s'appuyant notamment, à Paris, sur le Manifeste pour une nouvelle esthétique parisienne.

À travers des programmes d'acquisition – réhabilitation de grande qualité, Elogie-Siemp est un acteur important de la préservation du patrimoine. En alliant patrimoine et écologie, chaque projet de construction devra privilégier la possibilité de conserver le patrimoine existant, en s'inscrivant dans le « déjà là » en réhabilitant les bâtiments.

Les organismes HLM sont, d'une manière générale, porteurs d'innovations dans le logement et le bâtiment. Elogie-Siemp entend poursuivre cette spécificité et expérimenter de nouveaux procédés (d'isolation, de chauffage, de gestion thermique...), de nouveaux matériaux et modes constructifs, ou encore de nouvelles formes d'habitat ou d'aménagement d'espaces partagés.



POURSUIVRE UNE ACTION DYNAMIQUE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

Elogie-Siemp poursuivra son action dynamique en matière de développement social urbain, dans l'objectif de développer et améliorer la qualité de vie, promouvoir des projets d'initiative citoyenne, répondre à des besoins spécifiques et favoriser le « mieux vivre ensemble » (gestion urbaine de proximité, services, insertion par l'emploi, lien social, animation, tranquillité).

Ces actions s'inscrivent dans les territoires, avec une approche « sur-mesure » et de proximité active pour mettre en place des projets très concrets en lien avec les locataires et les habitants, et ainsi les placer au cœur de la vie de leur résidence.

Elogie-Siemp contribuera par ailleurs à rendre la culture accessible au plus grand nombre, via des partenariats avec des organismes culturels, des résidences d'artiste au sein des immeubles ou encore en participant à l'expression de l'art urbain.

PROMOUVOIR L'INSERTION DES JEUNES ET L'INSERTION SOCIALE DES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

Elogie-Siemp poursuivra son action visant à faciliter l'insertion des jeunes et l'insertion par l'activité économique, en maintenant l'effort d'accueil de stagiaires et d'élèves en alternance, à travers les clauses d'insertion dans les marchés publics, et via l'accueil de personnes en Travail d'Intérêt Général (TIG).

CONSTRUIRE UNE RELATION DE QUALITÉ ET D'INNOVATION AVEC NOS PRESTATAIRES AU REGARD DES OBJECTIFS DE COÛT, QUALITÉ, DÉLAIS ET SATISFACTION

L'atteinte de nos objectifs, que ce soit ceux de notre plan climat, la qualité du service aux locataires, la transition numérique, la qualité architecturale... passe par la construction d'une relation de qualité avec l'ensemble de nos prestataires, tant dans le domaine de l'entretien et de la maintenance que dans celui de la construction.

Outre le dispositif d'évaluation des prestataires et la dynamique partagée d'amélioration continue, cela passe par l'organisation de temps d'échanges, non seulement à l'échelle opérationnelle (au titre de la bonne exécution des marchés) mais plus généralement via des temps d'information plus globaux de partage des grands objectifs d'Elogie-Siemp, ou encore des présentations des appels d'offres à venir.

Elogie-Siemp poursuivra ainsi, dans le cadre de sa stratégie achat, ses actions de « sourcing » opérationnel pour notamment optimiser la concurrence, détecter et encourager les solutions innovantes.

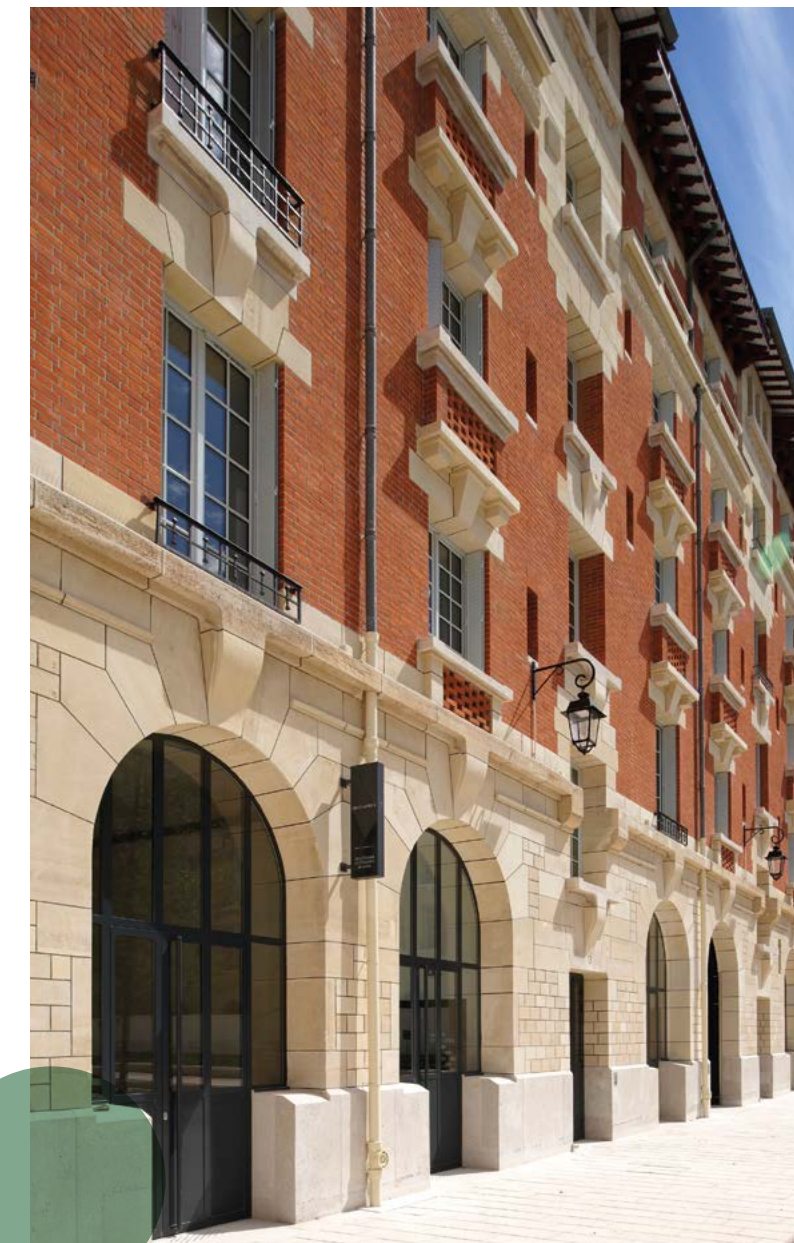
Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie numérique, Elogie-Siemp déploiera un extranet fournisseurs, qui permettra de fluidifier le partage d'informations et le suivi des interventions.

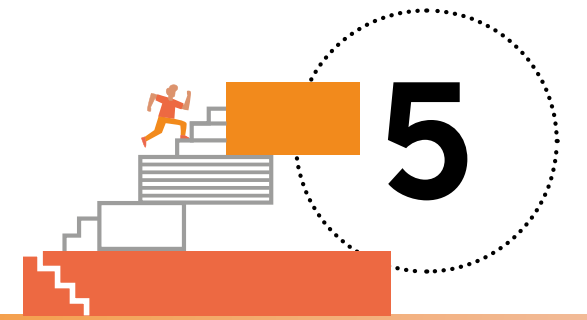
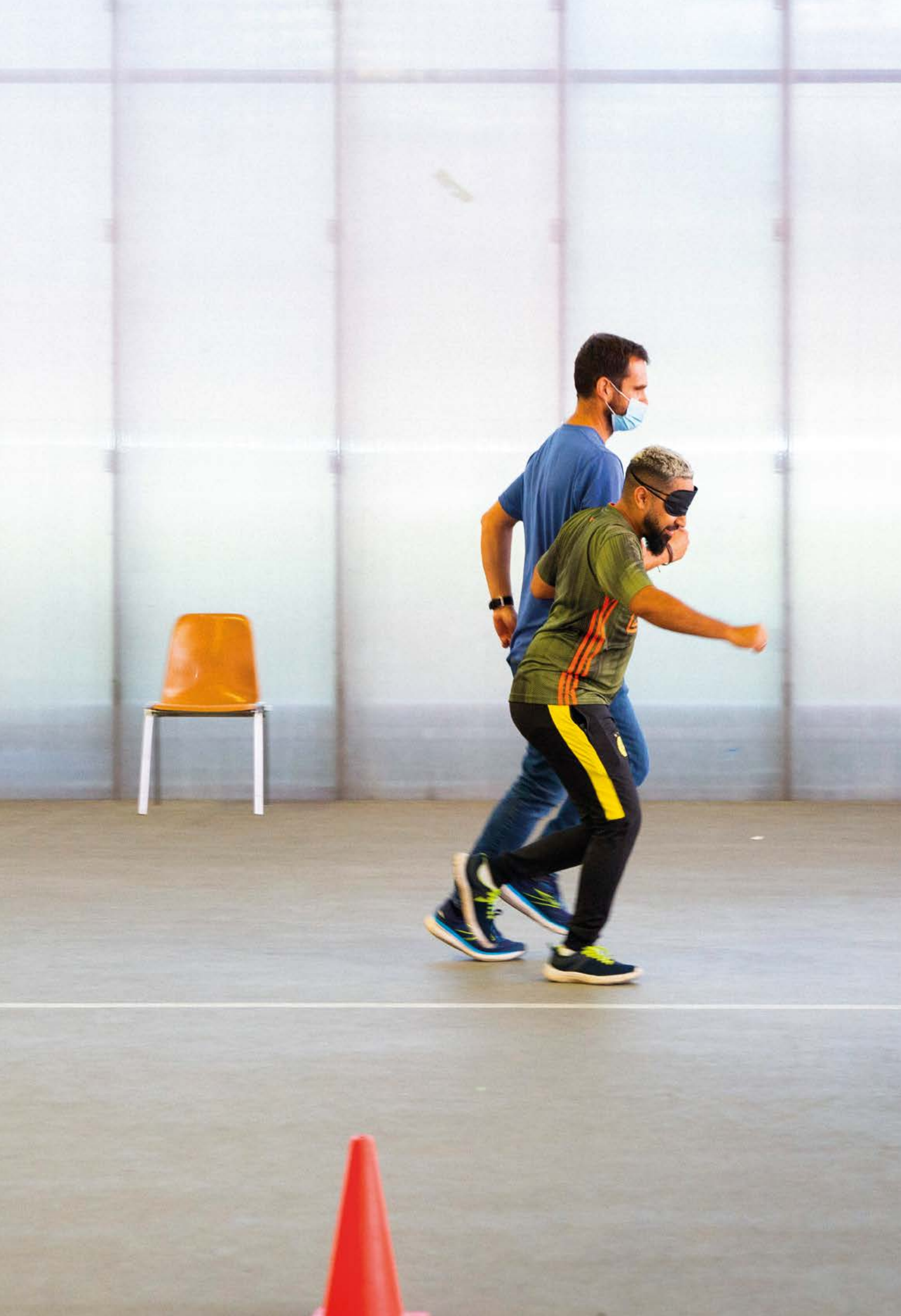
Elogie-Siemp poursuivra enfin sa vigilance sur le respect des délais de paiement, afin que ses fournisseurs soient payés dans les meilleurs délais.

ÉTUDIER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE FONCTION DE SYNDIC SOCIAL DE COPROPRIÉTÉ

Elogie-Siemp étudiera la perspective de développer la fonction de syndic social de copropriété.

Cette nouvelle activité permettrait, notamment dans les immeubles où Elogie-Siemp gère du patrimoine en copropriété (issu d'intervention en acquisition réhabilitation de logements diffus, ou d'acquisition en VEFA), de valoriser sa compétence et son expertise de gestionnaire patrimonial et d'apporter sa spécificité sociale.





DÉVELOPPER

NOTRE CAPITAL HUMAIN

AMÉLIORER

NOTRE PERFORMANCE

La richesse d'Elogie-Siemp tient d'abord à la compétence et à l'engagement de ses équipes qui sont reconnus bien au-delà de la société. L'attachement des salariés à l'entreprise et leur capacité de rassemblement ont toujours été au centre des progrès réalisés.

Développer notre capital humain constitue tout à la fois un enjeu de résilience pour faire face aux crises, un enjeu de mobilisation vers l'atteinte de nos objectifs et l'exécution de notre mission d'intérêt général au service des locataires, et un enjeu de progrès dans l'objectif de bien-être des équipes.

Elogie-Siemp est un bailleur social solide et performant qui n'a eu de cesse de renforcer les fondamentaux de ses équilibres financiers. La poursuite de l'amélioration de sa performance est un objectif fort alors que la société est engagée dans un programme très ambitieux de réhabilitation.

Les ateliers du management

Lancés le 25 juin 2021, ils réunissent régulièrement 80 managers d'Elogie-Siemp pour réfléchir et échanger sur les pratiques managériales et leurs perspectives. Un programme ambitieux a été élaboré autour de deux axes avec des actions pour les prochaines années :

- 1 | Développer les compétences managériales afin :
 - de faciliter le management via l'appropriation et le partage d'outils et méthodes ;
 - de rendre le management plus efficace.
- 2 | Faire évoluer la culture en interne comme en externe afin :
 - d'atteindre l'excellence sur les fondamentaux de la Relation Client ;
 - d'améliorer la satisfaction des locataires et parties prenantes.

DÉVELOPPER ET RENFORCER LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS

La qualité de ses équipes fait partie des atouts qu'Elogie-Siemp entend développer et renforcer au cours des prochaines années.

Elogie-Siemp poursuivra sa politique RH volontariste, structurée dans le cadre d'une démarche de gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences (GPEC), favorisant les passerelles professionnelles, l'investissement en formation, et l'adaptation permanente de l'organisation aux besoins opérationnels.

Le plan de formation pluriannuel mettra un accent spécifique sur les enjeux liés à la « relation locataires » chez l'ensemble des collaborateurs, y compris ceux non directement en contact avec les locataires, afin de contribuer à améliorer la qualité du service rendu à ces derniers, mais également en interne (en développant l'approche « client interne »).

L'atteinte de nos objectifs passe par un accompagnement spécifique des managers, afin de les rendre pleinement acteurs du projet stratégique 2021-2025, et relais auprès de leurs équipes. Elogie-Siemp renforcera et valorisera les compétences managériales, à travers notamment un programme de formation adapté, et l'expérimentation du tutorat. Un « référentiel managérial » sera mis en place de manière collaborative, afin de définir précisément le rôle du manager au sein de l'entreprise (voir encadré ci-contre).

Un plan de développement managérial sera proposé à chaque responsable, intégrant des séances collectives de formation, des possibilités d'accompagnement individuel, des séances de co-développement ou encore d'analyse de la pratique.

PROMOUVOIR ACTIVEMENT LA DIVERSITÉ ET L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE, PRÉVENIR LES DISCRIMINATIONS

Elogie-Siemp est engagée en faveur de la diversité et l'égalité professionnelle, ainsi que contre les discriminations de tous ordres. Elle est signataire de la charte de l'Autre Cercle pour l'inclusion des personnes LGBT et de la charte de la diversité. Elle a obtenu en 2020 la note de 99/100 à l'Index d'égalité Femmes/Hommes et poursuivra son action dans ce domaine.

Parce qu'elle est convaincue que toutes ses « différences » font sa force, Elogie-Siemp maintiendra une politique active dans ce domaine, mènera régulièrement des actions régulières de sensibilisation et d'information auprès de ses équipes, et continuera de participer à l'embauche et au maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap.

POURUIVRE L'AMÉLIORATION DE NOS MÉTHODES ET DE NOS OUTILS

Elogie-Siemp poursuit un objectif d'efficacité opérationnelle, afin de gagner du temps collectif et individuel, et améliorer le cadre de travail des collaborateurs. L'ensemble de ces actions contribue par ailleurs à la résilience des équipes et de l'organisation.

Les méthodes de travail ont déjà beaucoup évolué ces dernières années, avec notamment la structuration du contrôle de gestion, la mise en place d'un dispositif de maîtrise des risques, et d'un contrôle interne clarifiant le « qui fait quoi » et harmonisant les pratiques dans une démarche d'amélioration continue.

La transition numérique, largement initiée, s'est nettement accélérée lors de la crise sanitaire en 2020, avec l'acquisition d'outils permettant de faciliter le travail (mobilité, outils collaboratifs...) totalement appropriés par les équipes, et le déploiement de nouvelles solutions informatiques (analyse des données, migration de l'ERP, gestion technique du patrimoine...).

Elogie-Siemp poursuivra une stratégie de digitalisation dynamique, formalisée dans un document spécifique (voir encadré ci-dessous) afin d'organiser les nombreux projets prévus (Extranet fournisseurs, refonte de l'Extranet locataires, refonte du Système d'information RH, dématérialisation des factures...). Elogie-Siemp poursuivra le renforcement de la sécurité des systèmes et des réseaux contre les cyberattaques et la perte de données.

L'évolution des outils nécessite un accompagnement spécifique au changement. Elogie-Siemp veillera à renforcer l'appropriation des procédures et outils existants (réseau de référents de procédure, réunions de présentation et de rappels, ...), et s'assurera que les nouveaux projets et outils sont bien intégrés après leur mise en place. Un travail spécifique sera conduit afin d'accompagner l'accueil des nouveaux arrivants et la prise en main des différents process et outils informatiques.

La stratégie numérique 2021-2025 d'Elogie-Siemp

Elogie-Siemp s'est dotée fin 2021 d'une stratégie numérique 2021-2025 structurée autour de 6 axes :

- 1 | Améliorer l'efficacité opérationnelle.
- 2 | Rendre exploitable l'information.
- 3 | Renforcer l'autonomie des collaborateurs.
- 4 | Augmenter le libre-service numérique des locataires.
- 5 | Finaliser la digitalisation des processus en lien avec les locataires et les fournisseurs.
- 6 | Suivre et améliorer la satisfaction du locataire.





MAINTENIR UN ÉQUILIBRE FINANCIER SOLIDE

Alors qu'Elogie-Siemp est engagée dans un investissement massif en matière de réhabilitation globale (notamment Plan Climat) de 40 % de son patrimoine, elle veillera au maintien de ses équilibres financiers à court, moyen et long termes et actualisera chaque année son Plan à Moyen Terme (PMT) à 10 ans.

Dans un contexte économique incertain et très fluctuant, Elogie-Siemp maintiendra la recherche de performance dans sa gestion et aura une vigilance particulière sur la vacance, les impayés et les coûts d'entretien, de maintenance, de réhabilitation et de construction.

Elogie-Siemp recherchera à diversifier au maximum ses financements.

Elle formalisera sa stratégie d'endettement et de gestion de sa trésorerie.

Elle maintiendra une grande exigence en matière de pilotage budgétaire et de reporting pour anticiper et accompagner le développement dans le respect de nos ratios financiers.

La mise en conformité loi Sapin 2 lutte anti-corruption

En 2020, Elogie-Siemp a amorcé les travaux de mise en conformité avec la loi dite « Sapin 2 » qui prévoit que les sociétés, au-delà de certains seuils, doivent prendre des mesures afin de prévenir et détecter la commission, en France ou à l'étranger, de faits de corruption ou de trafic d'influence. Fin 2020, Elogie-Siemp s'est ainsi dotée d'une cartographie des risques de corruption, et a mis à jour sa charte éthique et déontologique et sa procédure d'alerte. En 2021, les travaux ont porté sur l'évaluation des tiers, et la définition du plan de contrôles comptables anti-corruption.

MAINTENIR UN CLIMAT SOCIAL APAISÉ ET VEILLER AU BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS

Elogie-Siemp conduit depuis plusieurs années une stratégie tournée vers l'amélioration du bien-être de ses salariés grâce à un cadre de travail stimulant et respectueux. Elogie-Siemp poursuivra dans cette voie et veillera à mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour des projets et de sa mission d'intérêt général.

Elogie-Siemp sera attentive à l'écoute de ses collaborateurs à travers un baromètre social régulier, et souhaite maintenir un dialogue social de qualité avec les représentants du personnel. Une attention particulière sera portée à redéfinir, quand cela est nécessaire, les priorités des différents objectifs et projets portés par les équipes en fonction de l'actualité.

Les temps d'information et d'échange mis en place en 2019 avec l'ensemble des collaborateurs sur la stratégie de l'entreprise et les objectifs annuels seront poursuivis.

FAIRE ÉVOLUER LES MODES DE TRAVAIL, EN RENFORÇANT LA PRISE D'AUTONOMIE ET EN FAVORISANT L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Dans le cadre de son projet stratégique, Elogie-Siemp souhaite faire évoluer progressivement les modes de travail vers des pratiques plus collaboratives, en favorisant l'organisation en projets transversaux de sorte à faire émerger des solutions plus innovantes et créatives.

Elogie-Siemp renforcera par ailleurs la prise d'autonomie des collaborateurs et la délégation, avec notamment l'expérimentation de l'émission de bons de commandes directement par certains gardiens, afin de valoriser les compétences et améliorer la réactivité dans le traitement des demandes.

La stratégie RSE d'Elogie-Siemp, et la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)



Depuis 2013, Elogie-Siemp suit et rend compte de sa performance en matière sociale, sociétale et environnementale à travers les indicateurs quantitatifs et qualitatifs du référentiel EURHO-GR®, spécifique au logement social. Ce dernier permet à Elogie-Siemp de répondre de ses actions auprès des parties prenantes, et de favoriser la formalisation et le suivi des objectifs. La première DPEF a été établie en 2021 au terme d'un processus participatif et a permis d'identifier 16 principaux risques extra-financiers, auxquels sont associés un descriptif des politiques et actions menées, ainsi que des indicateurs de performance.

JANVIER 2022

Édité par Elogie-Siemp
8 boulevard d'Indochine, Paris 19^e
RCS Paris B 552 038 200
communication@elogie-siemp.paris

Directrice de la publication :
Valérie de Brem

Rédaction :
Direction générale
Direction de la communication

Création graphique :
k-i-s.me

Impression :
Willlaume Egret

Photographie :
©Mehrak : P. 6, 11, 27, 34
©Cyril Bruneau : P. 9, 17, 21, 23, 24, 27, 28
©Sophie Loubaton : P. 30, 32
©Yann Monel : P. 18
©Augusto Da Silva : P. 14, 15, 29
©IME cour de Venise : P. 12
©Elogie-Siemp : P. 20, 22



www.elogie-siemp.paris





ELOGIE-SIEMP

www.elogie-siemp.paris

