

# RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE



groupe Arcade-**vyv**

2023





CONCEVOIR ET ANIMER  
DES CADRES DE VIE

07

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL  
DES TERRITOIRES

23

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

33

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

39

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

47

CO-CONSTRUIRE AVEC  
NOS PARTIES PRENANTES

57

# ÉDITO



## Agir avec de nouvelles règles du jeu



**Jacques WOLFROM**

Directeur Général  
du Groupe Arcade-VYV

Aujourd'hui en France, 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social, davantage que le nombre d'habitants à Paris. Ils étaient 1,4 millions en 2013. Au même moment, on apprend que les températures n'ont jamais été aussi élevées sur les 12 derniers mois, avec leur corollaire de conséquences. Il existe un grand nombre d'indicateurs économiques, sociaux, environnementaux qui convergent pour témoigner du risque systémique auquel notre secteur et notre monde est confronté.

Les consulter nous fige. Ne pas en tenir compte et ne pas agir serait irresponsable.

Nous avons choisi de mentionner ces deux indicateurs car notre raison d'agir est spécifiquement fondée sur le lien entre logement et santé. Les bouleversements climatiques impactent le confort d'usage des logements en toute saison et l'attente d'un logement pèse sur la capacité à construire son futur. Mais pas seulement.

Malgré la hausse des prélèvements, le Groupe Arcade-VYV, à travers les entités territoriales qui le compose, est résolument engagé à poursuivre ses investissements en production neuve labellisée « mon logement santé », en rénovation et avec des services associés. Avec de nouvelles règles du jeu. Outre l'amélioration constante de notre performance, la vente d'une faible partie de patrimoine ancien, à l'unité ou en bloc, devient un levier central dans nos activités pour rénover et produire.

Les fondements du Groupe Arcade-VYV et de ses entités sont solides. Nous affirmons haut et fort notre attachement à la performance économique pour créer de la performance sociale, à la nécessité de proposer des solutions de logement pour tous, prioritairement pour les plus fragiles. Nous voulons offrir à ceux qui en ont besoin, notamment : les jeunes et les seniors, toutes les formes de logement, d'hébergement tant en logement locatif, qu'en accession ou bien encore en résidences avec services. Nous disposons, grâce à notre propre maîtrise de l'ouvrage et à notre propre maîtrise de l'usage, d'une large palette de produits et services adaptés aux besoins de tous les ménages et adaptables aux besoins de toutes les collectivités, quelle que soit leur envergure territoriale.

Après avoir traversé ensemble la crise covid, les impacts de la guerre en Ukraine et pris la mesure de l'ensemble des conséquences macro-économiques sur le logement, les défis sont immenses. Pour autant, j'ai pleine confiance dans la capacité du monde hlm et particulièrement dans celle des entités du Groupe Arcade-VYV, pour continuer à s'adapter, à innover et ainsi répondre à la mission de service d'intérêt général confiée.

Merci à l'ensemble des parties prenantes, particulièrement les élus, les habitants, les Administrateurs, les fournisseurs, les financeurs, au groupe VYV et à tous nos actionnaires pour la qualité de nos partenariats. Le mot de la fin ira comme toujours vers tous les clients que je remercie pour leur confiance et pour l'ensemble des formidables collaborateurs du groupe et des entités engagés au quotidien pour améliorer la vie par l'habitat : Merci ! Osez, agissez, soyez solidaires et confiants !



# ÉDITO



## Agir avec anticipation et projection

À la veille de son centième anniversaire, notre Entreprise Sociale pour l'Habitat, comme de nombreuses autres, connaît, pour la première fois depuis la fin de la seconde guerre mondiale, un environnement très fortement troublé. Constat aggravant, cette anomalie concerne les trois dimensions de notre raison d'être que sont l'économie, le social et l'environnement. Nombre d'indicateurs sont dans le rouge et plus rares sont les voies alternatives dans une crise dont le terme demeure incertain.

Pour autant, au-delà des solutions qu'il convient de trouver instamment pour compenser les effets du choc économique qui impacte fortement notre capacité à investir, l'urgence est à la construction d'une ambition forte qui vienne à agir positivement sur nos engagements sociaux et environnementaux. Plus que strictement financière, cette priorité concerne notre capacité à dessiner une trajectoire renouvelée où l'intérêt général n'en sera que renforcé. Aussi, l'association entre le logement et la santé, raison d'être du Groupe Arcade-VYV, constitue un formidable bras de levier pour basculer dans un nouveau siècle prometteur. Depuis vingt ans, en intégrant dans son mode de fonctionnement les principes de la Responsabilité Sociale des Entreprises, FSM progressait sans toutefois parvenir à modifier significativement sa trajectoire sociétale. Au travers de « mon logement santé », non seulement FSM prend ce virage tant recherché en réinterprétant sa raison d'être de « concepteur et animateur de cadres de vie et de santé », mais vient reconstruire son avenir au travers d'une offre de produits et de services revisitée à forte valeur sociétale ajoutée.

La déclinaison de l'environnement « mon logement santé » vient instiller de nombreux projets dans l'ensemble des métiers de l'entreprise. Notre gamme compacte de produits de l'habitat au profit des familles, des jeunes et des seniors est augmentée par des labellisations qui soutiennent la qualité de nos offres. De la conception à la réalisation, de l'entrée dans le logement à l'état des lieux de départ, l'ensemble des parcours d'expérience clients est définie et associée à l'engagement de notre entreprise. Pour ce faire, FSM soutient ses transitions pour des efforts quotidiens et répétés vers le numérique et son empreinte carbone. Plus encore en lien avec le Groupe VYV, nous déployons mois après mois les produits d'une offre de services qui viennent soutenir le bien vivre dans nos ensembles immobiliers. Peu à peu, nos équipes renforcent leurs actions en direction des locataires pour parfaire leur expérience de vie dans un environnement en mutation. Tel est donc l'écosystème que nous codéveloppons avec nos collaborateurs pour répondre aux enjeux qui viendront fonder le prochain siècle qui s'ouvrira à nous dès 2025.



**Olivier BARRY**

Directeur Général  
de FSM



A photograph of a man and a woman in a bright, modern office setting. The woman, with short blonde hair and glasses, is wearing a yellow sleeveless top and is smiling as she looks at a tablet. The man, with a beard and short hair, is also smiling and looking at the tablet. They are both holding the tablet, and their hands are visible on the screen. The background shows large windows and office furniture, creating a professional and collaborative atmosphere.

CONCEVOIR ET ANIMER  
DES CADRES DE VIE

# NOTRE APPARTENANCE AU GROUPE ARCADE-VYV



## PROFIL DU GROUPE

Généraliste de l'habitat, composé de deux pôles (social et privé), le Groupe Arcade est le 4<sup>e</sup> acteur sur le marché du logement social. Au travers de ses 32 filiales ancrées dans les territoires, il construit près de 5 500 logements par an et en gère plus de 205 000. Le Groupe Arcade couvre l'ensemble des métiers de l'immobilier sur le territoire métropolitain : il construit et gère une offre complète de logements et de résidences services sur tous les segments de l'habitat.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, une nouvelle page s'ouvre dans l'histoire du Groupe : le Groupe Arcade et le Groupe VYV, numéro un du secteur mutualiste en France, se rapprochent pour associer les expertises de l'habitat et de la protection sociale et ainsi **construire un modèle unique et innovant d'habitat social au service du mieux-vivre.**

Plus qu'un déterminant de santé, l'habitat est une condition essentielle au mieux-vivre et doit prendre en compte les spécificités des territoires et les parcours de vie de chacun.

8

## CONVICTIONS

### 1 / LOGEMENT ET SANTÉ SONT INDISSOCIABLES

Le logement est même un déterminant de santé fondamental, une condition essentielle à la vie de chacun. Personne ne doit être laissé sur le bord de la route et les réponses apportées doivent prendre en compte les parcours de vie pour agir efficacement et accompagner chacun, sans exclusion.

### 2 / L'HABITAT DOIT ÊTRE INNOVANT

Il doit être plus intelligent, plus connecté et plus durable pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des usages (allongement de l'espérance de vie, évolution des modèles de famille) et répondre aux grands enjeux de notre planète, notamment en matière de développement durable et de climat.

### 3 / LA PRIORITÉ EST DONNÉE À L'HUMAIN

La France n'est pas un territoire uniforme. L'ancrage local et la prise en compte de ses spécificités sont la garantie d'une réponse de proximité adaptée et pertinente. Cette présence au plus près des territoires permet de placer l'humain au cœur de son action, et de penser l'habitat social selon des besoins concrets.

## SYNERGIES

### SYNERGIES DE VALEURS

Avec un ancrage fort dans l'économie sociale et solidaire, le Groupe Arcade-VYV, qui concilie activité économique et utilité sociale, poursuit des objectifs sociétaux tout en favorisant le développement local à travers la création de richesses :

- ⌚ dynamique économique et création d'emplois avec le déploiement d'offres complètes de logements et de services,
- ⌚ création et renforcement du lien social avec des solutions d'accompagnement et d'écoute.

### SYNERGIES TERRITORIALES

Avec un ancrage local renforcé grâce à ses 32 filiales, le Groupe Arcade-VYV est présent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Sa proximité accrue et sa compréhension des enjeux d'habitat et de santé font de lui un acteur sans égal :

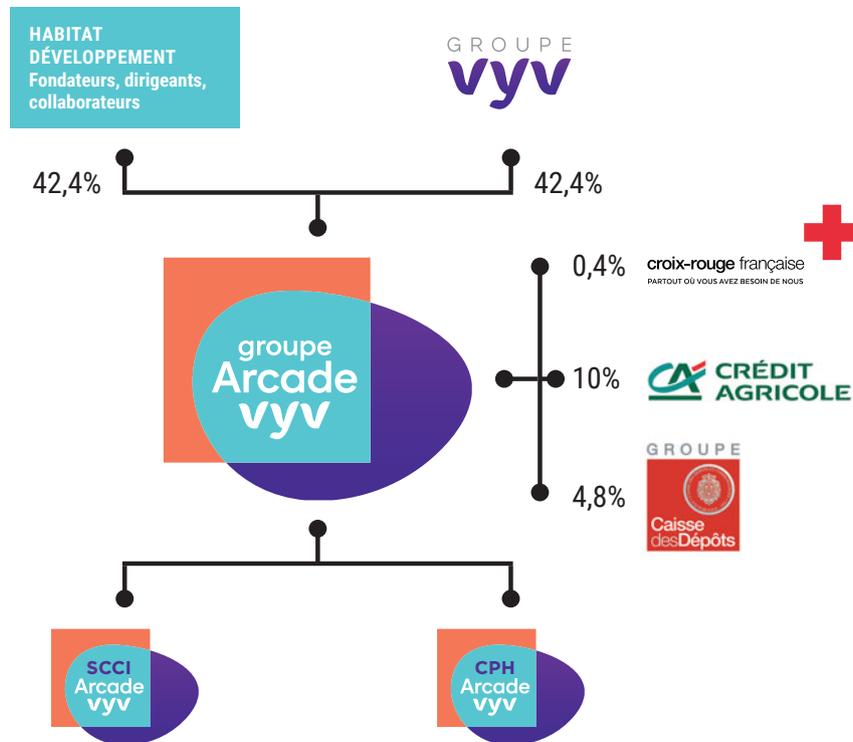
- ⌚ il est le mieux placé pour répondre aux problématiques locales et aux besoins spécifiques des populations,
- ⌚ la mutualisation des expertises et des ressources, renforce sa capacité à accompagner les collectivités territoriales et participe au développement économique.

### SYNERGIES MÉTIERS

Conciliant les expertises, du logement, de la santé et du mieux-vivre, le Groupe Arcade-VYV développe des offres pensées pour l'ensemble de ses publics. Il propose par exemple :

- ⌚ des logements adaptés et évolutifs pour les locataires seniors où la logique d'habitat vient en complément des dispositifs sociaux et médicosociaux,
- ⌚ le développement de solutions uniques sur l'immobilier et l'exploitation, pour les logements sociaux thématiques : EHPAD, logements étudiants et jeunes en mobilité...

## ACTIONNARIAT



9

## CHIFFRES CLÉS\* DU GROUPE ARCADE-VYV



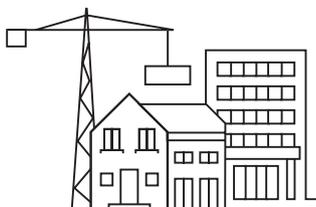
**212 126** logements en patrimoine



**3 166** collaborateurs



C'est aussi **1** milliard d'euros réinvestis sur les territoires en 2023



**4 186** logements mis en chantier



**15 787** logements attribués



**4 186** logements livrés

\* Au 31/12/2023

# GROUPE ARCADE-VYV / FSM : LA COMBINAISON DE SYNERGIES ET D'EXPERTISES

FSM est depuis 2021 pleinement intégrée au Groupe Arcade-VYV, après avoir inclus l'ESH ANTIN Résidences au sein de son nouveau pacte d'actionnaires de référence.

FSM a fait ainsi le choix de rejoindre un groupe dont elle partage les valeurs et la vision : un logement social inscrit dans les territoires, accompagnant les parcours de vie des habitants, répondant à la diversité des situations et des besoins, favorisant l'inclusion et plaçant la santé et le bien-être des résidents au cœur de sa mission.

Cette intégration au Groupe Arcade-VYV permet à FSM de bénéficier d'expertises et de leviers supplémentaires, afin de renforcer son action au service du territoire seine-et-marnais.

FSM bénéficie également des échanges entre filiales du Groupe, au travers des différentes communautés professionnelles auxquelles elle participe, ainsi que de services et projets mutualisés, portant par exemple sur l'exploitation de données ou le déploiement du RGPD.

FSM est aussi un contributeur actif aux initiatives du Groupe et à l'intelligence collective qu'il promeut. Dès les premières collaborations, FSM s'est investi dans différents projets à l'échelle du Groupe : élaboration du référentiel « Logement Santé », élaboration et expérimentation du label « Loge&Care », définition de la démarche RSE du Groupe, participation à la réflexion en cours sur les achats groupés, notamment l'achat d'énergies...

10

## LOGEMENT ET SANTÉ SONT INDISSOCIABLES

Résolument ancré dans l'économie sociale et solidaire, le Groupe Arcade-VYV propose un modèle unique en France, tant par sa mission et son projet - fondés sur le lien fondamental entre santé et logement - que par sa gouvernance et son fonctionnement.

Au cœur de ce modèle, quatre principes essentiels guident sa stratégie et l'action des quelques 2 400 collaborateurs qui le font vivre :

- ➔ Agilité
- ➔ Autonomie
- ➔ Flexibilité
- ➔ Innovation

En étroite collaboration avec l'ensemble des entités membres, le Groupe Arcade-VYV a engagé en 2020 une réflexion stratégique et prospective sur sa raison d'être, c'est-à-dire la contribution qu'il souhaite apporter aujourd'hui et demain aux principaux enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et économiques du secteur du logement social.

Le Groupe et ses entités se sont ainsi fixés l'ambition d'« améliorer la vie par l'habitat », en étant partenaire de référence des territoires, contributeur du développement durable des territoires et du bien-vivre des habitants, par une offre adaptée et accessible de produits et de services concourant au « Logement Santé ».

Pour accomplir cette mission, le Groupe Arcade-VYV s'est doté en 2020 d'un Référentiel « Logement Santé » pour garantir aux habitants des logements alliant une haute qualité environnementale et sanitaire du bâtiment, ainsi qu'un environnement et des services contribuant à la santé au quotidien.

Avec l'élaboration en 2020 du Label « Loge&Care » le Groupe s'est aussi mobilisé pour concevoir une offre globale de produits et de services en faveur du maintien à domicile des seniors, adaptée aux besoins de chaque territoire.



Flashez ce QR Code  
pour visionner la vidéo.



# NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES



groupe Arcade-vyv

## MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Fondée en 1925, par la volonté d'entrepreneurs qui souhaitent offrir un logement aux travailleurs, FSM contribue depuis bientôt cent ans à la mission d'intérêt général confiée au logement social : permettre aux ménages, en particulier modestes, de se loger convenablement, pour un coût abordable au regard de leurs ressources.

Cette mission s'inscrit dans le cadre des « Services d'Intérêt Économique Général » (SIEG) définis par l'Union Européenne : il s'agit d'une activité rémunérée au service d'une mission d'intérêt général.

Au titre de cette mission, FSM bénéficie d'aides publiques particulières, en contrepartie de certaines obligations à respecter, notamment :

- ⊖ des plafonds de loyers et de revenus des locataires ;
- ⊖ des règles d'organisation et de priorité dans les attributions de logements ;
- ⊖ une réinjection de la quasi-totalité de nos bénéfices dans notre activité.

Au-delà du cadre réglementaire, nous nous définissons comme « Concepteur et animateur de cadres de vie », au service des collectivités et habitants du territoire.

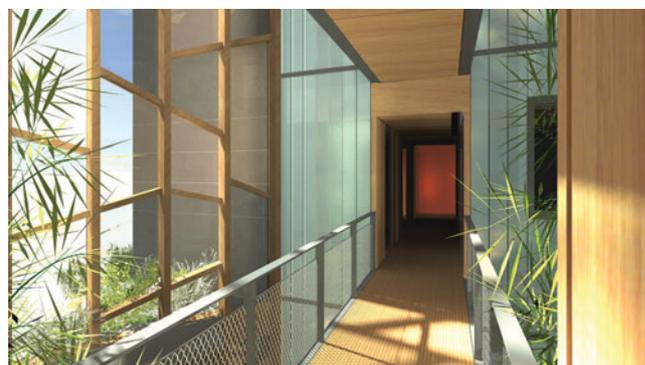
## ACTEUR DU TERRITOIRE

FSM est fondamentalement liée à la Seine-et-Marne, depuis sa création par des acteurs économiques du territoire. Notre histoire comme notre avenir sont profondément ancrés dans le département et indissociables de son développement.

Notre stratégie est définie en réponse aux enjeux locaux, identifiés avec nos partenaires : en premier lieu, accroître l'offre de logements sur la frange occidentale du département, en bordure du Grand Paris, là où se concentrent les besoins.

Le fait d'être pleinement adossé au Groupe Arcade-VYV nous ouvre aujourd'hui de nouvelles perspectives. FSM reste l'opérateur local de référence et bénéficie désormais de l'appui et de l'expertise des autres entités pour offrir une gamme élargie de produits diversifiés et adaptés aux besoins des seine-et-marnais.

Plus largement, FSM ne peut envisager son activité sans un partenariat étroit avec les collectivités et notamment les communautés d'agglomération comme celles du Pays de Fontainebleau, de Melun Val de Seine, de Marne et Gondoire ou encore de Paris-Vallée de la Marne. Avec elles, nous œuvrons au quotidien pour le logement et le cadre de vie des habitants.



11

## PERFORMANCE ÉCONOMIQUE AU SERVICE DE NOTRE MISSION SOCIALE

La pérennité de notre entreprise et de son action dépend de notre performance économique et de notre capacité à générer suffisamment de ressources pour continuer à investir, tant dans la production de nouveaux logements que dans l'entretien et l'amélioration du parc.

L'essentiel de nos ressources provient aujourd'hui de nos loyers, et de notre maîtrise des coûts associés à la vacance et aux impayés. Mais, pour répondre à nos ambitions, il nous faudra demain des leviers complémentaires. C'est pourquoi nous nous attachons depuis plusieurs années à structurer et développer la vente HLM, une activité qui prend progressivement son essor pour devenir de plus en plus significative.

# NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES



groupe Arcade-vyv

## CADRE D'INTERVENTION

### TERRITOIRES

FSM est implantée sur le département de la Seine-et-Marne et 3 communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat

### CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Code de la Construction et de l'Habitation, Lois de Finances

## RESSOURCES

### FINANCEMENTS

1 023 k€ d'autofinancement  
25 091 k€ d'emprunts mobilisés en 2023

### PATRIMOINE

8 965 logements locatifs dont  
• 8,41 % PLAI  
• 84,46 % PLUS  
• 3,3 % PLS  
811 équivalents-logements

### CAPITAL ENVIRONNEMENTAL

81,8 % des nouveaux DPE ont été réalisés au 31/12/2023 et se répartissent ainsi :

- 5 775 logements classés A, B, C, D
- 878 logements classés E à G

Concernant les autres logements en attente de réalisation du nouveau DPE, ils se décomposent ainsi :

- 1 172 logements classés A, B, C, D
- 308 logements classés E à G

### CAPITAL HUMAIN (RH)

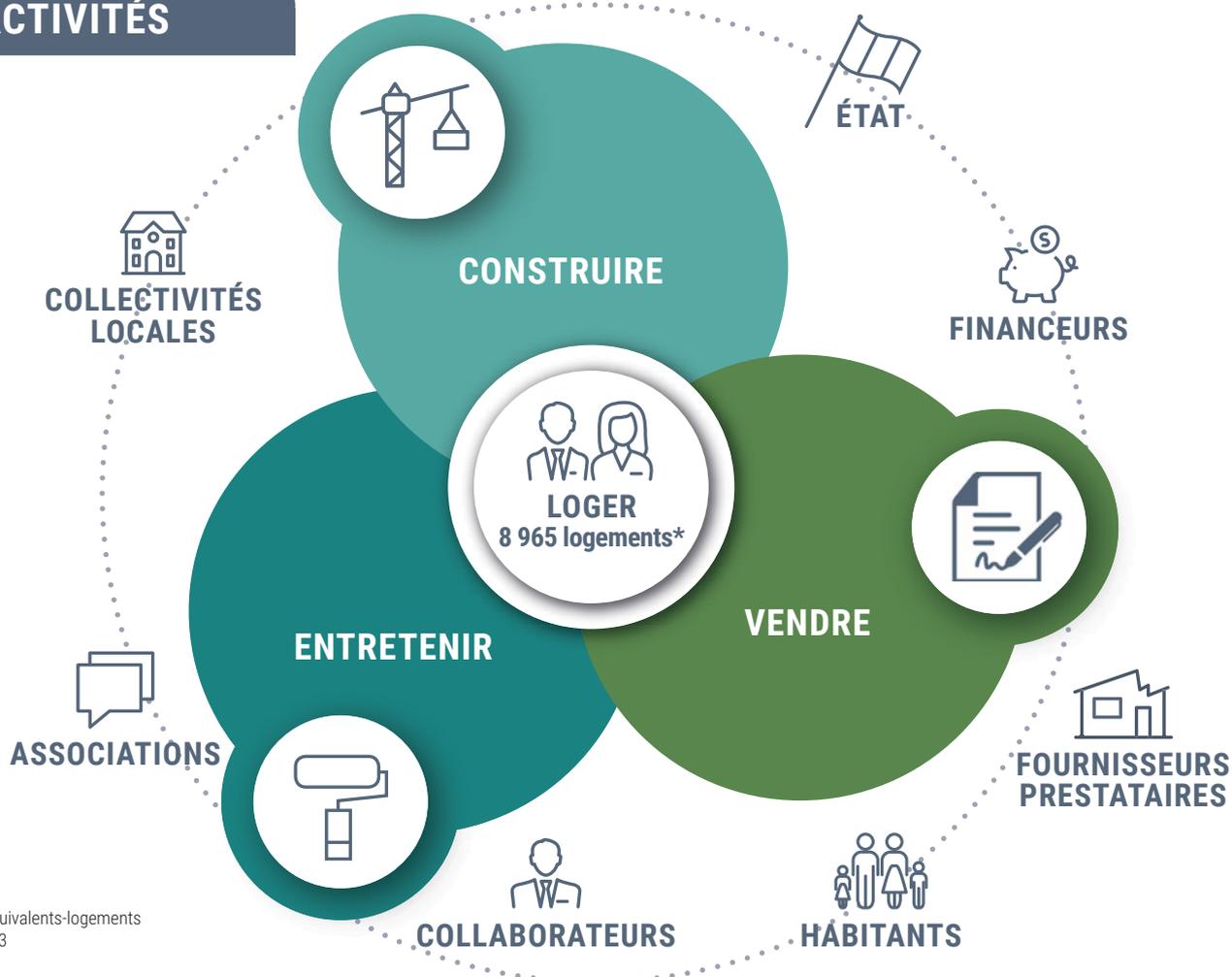
139 collaborateurs

### PARTENAIRES CLÉS

629 prestataires et fournisseurs  
3 partenariats avec des associations locales

12

## ACTIVITÉS



\* Dont 811 équivalents-logements au 31/12/2023



## STRATÉGIE

Au travers de son rattachement au Groupe Arcade-VYV, FSM consolide et complète ses orientations stratégiques à l'horizon partagé 2020-2025 en intégrant celles du Groupe Arcade-VYV. FSM a fait l'objet d'une augmentation de capital de 5 M d'€ en 2023.

### La consolidation de la stratégie de FSM est portée par 6 piliers :

- Une gamme compacte de produits locatifs
- Des ressources complémentaires pour soutenir le renouvellement de l'offre et la maintenance patrimoniale
- Une approche qualité généralisée pour conforter l'excellence des services
- Une approche RSE impactante sur la réduction carbone
- Une politique formalisée des ressources humaines au service de la marque employeur et de l'expérience collaborateur « du parcours professionnel à l'employabilité »
- La mise en œuvre de la transition numérique à l'horizon 2025

## SAVOIR-FAIRE

### FSM regroupe 5 activités :

- La gestion locative
- L'entretien et la réhabilitation du patrimoine
- L'accès social à la propriété
- La vente à l'occupant
- La construction de l'offre nouvelle, l'acquisition/amélioration d'opérations et la définition d'une politique de développement durable

## CRÉATION DE VALEUR\*

### DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

**193** logements neufs livrés ou acquis dans l'année

### IMPACT SOCIAL ET SOCIÉTAL

**716** attributions

#### Loyer moyen :

**6,88** €/m<sup>2</sup> de surface habitable

**6,68** €/m<sup>2</sup> pour les logements très sociaux

### IMPACT ÉCONOMIQUE

**83,38** % : part du chiffre d'affaires issu des loyers des logements locatifs (y compris résidences étudiantes et foyers)

**42,1** M€ de dépenses et investissements sur le patrimoine

**11 297 840** M€

de rémunérations indirectes versées dans le secteur de la construction

**300** ETP indirects et induits générés ou maintenus dans la filière du bâtiment

### IMPACT ENVIRONNEMENTAL

(émissions de GES)

**81** % des nouveaux DPE des logements réalisés

### CAPITAL HUMAIN (RH)

**97,12** % de collaborateurs en CDI

**23** postes pourvus

**4** salariés à temps partiel pour raisons personnelles ou pour raison de santé

\* Chiffres au 31/12/2023

# NOS ENGAGEMENTS AUPRÈS DE NOS PARTIES PRENANTES



## COLLECTIVITÉS LOCALES

- **Répondre aux politiques de l'habitat des collectivités locales par une offre qualitative qui s'intègre dans le tissu architectural et urbain**
  - Proposer des produits et des services qualitatifs, normés et responsables
  - Garantir un coût d'usage maîtrisé, dès la conception du bâtiment
  - Garantir une vétusté maîtrisée pour l'ensemble de nos programmes
  - Prévenir les risques sécuritaires inhérents au bâti
  - Assurer des déroulements de chantiers sereins
  - Favoriser la création de valeur locale
- **Conforter les équilibres du territoire et les politiques de peuplement au travers d'une gamme de produits diversifiés adaptés**
- **Être en parfaite conformité légale et réglementaire**
- **Assurer une Gestion Locative efficiente**
  - Attribuer nos logements de façon concertée
  - Maintenir un parc immobilier entretenu
  - Œuvrer pour accroître la satisfaction de l'ensemble de nos clients
- **Communiquer en toute transparence**



## CLIENTS LOCATAIRES

- **Concevoir des bâtiments dont nos locataires puissent être fiers et satisfaits**
  - Proposer des biens performants à coût d'usage maîtrisé
  - Offrir des logements attractifs : esthétique, qualité et localisation
  - Penser et concevoir des « immeubles à vivre » dans lesquels les locataires se sentent bien
- **Offrir une gestion dynamique du parcours résidentiel de chaque client**
  - Écouter pour répondre efficacement aux besoins de notre clientèle à toutes les étapes de son parcours (demande de logement, attribution, installation, vie courante, mutation, sortie du logement)
  - Offrir un cadre de vie agréable (environnement soigné, propreté)
  - Proposer une gamme de services performants, pensés pour une meilleure qualité de vie de nos résidents
  - Assurer une maintenance rigoureuse des lieux et des équipements
  - Garantir la sécurité de notre clientèle



## ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

- **Concevoir des bâtiments attractifs, à forte valeur d'usage**
- **Veiller au bon respect du contrat (coût, qualité, SAV)**
- **Impliquer l'accédant** au cours de la réalisation du chantier
- **Accompagner l'accédant** dans la prise en main de son nouveau logement



## FOURNISSEURS & PRESTATAIRES DE SERVICES

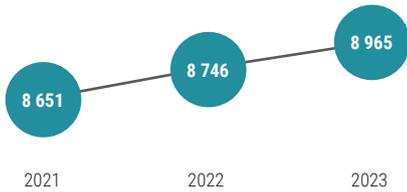
- **Favoriser les prestataires certifiés** ou engagés dans une démarche environnementale
- **Accompagner nos fournisseurs et prestataires de services** dans une dynamique d'amélioration continue
- **Agir conjointement**, dans une logique de partenariat, pour atteindre les objectifs de qualité de service FSM



## COLLABORATEURS

- **Positionner le collaborateur comme acteur clé de la dynamique de l'entreprise**
  - Renforcer le sentiment d'appartenance et favoriser l'engagement des salariés
  - Affirmer son rôle d'ambassadeur de l'image et des valeurs FSM
- **Encourager les parcours professionnels**
  - Faciliter le partage des connaissances
  - Accompagner la montée en compétences de chacun
- **Favoriser le bien-être au travail de chacun de nos collaborateurs**
  - Évaluer le niveau de qualité de vie et des conditions de travail
  - Proposer des conditions de travail qualitatives pour tous

# NOS CHIFFRES CLÉS EN 2023



**NOMBRE DE LOGEMENTS**  
dont 811 équivalents-logements (foyers, ...) en 2023

**136,74**  
salarier(e)s (effectif moyen annuel)  
*Donnée URSSAF 2023*  
2022 : 135,59



**28%**  
des titulaires de bail ont plus de 60 ans

**41,64%**  
des locataires reçoivent des aides au logement

**50 352 k€**  
Chiffre d'affaires  
2022 : 45 624 k€

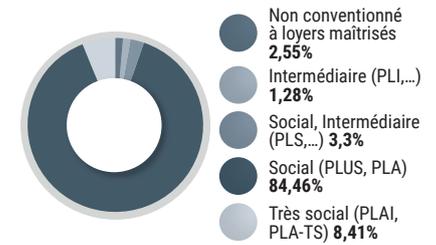
**41 982 k€**  
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (dont résidences étudiantes et foyers = 2 235 k€)

**716**  
attributions  
2021 : 731 / 2022 : 591

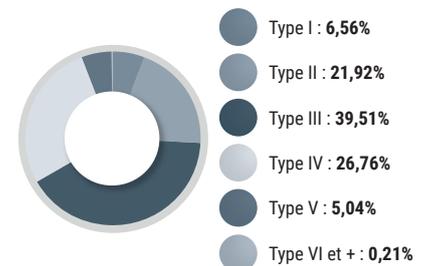
**26,5%**  
des logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS

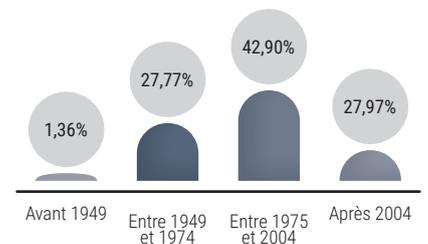
### Par catégorie



### Par type



### Par période de construction



### 0.7 - Répartition du patrimoine locatif par période de construction

Les logements livrés en PSLA détenus par l'organisme au 31/12 de l'année ne sont plus intégrés à partir du reporting 2022 au sein du patrimoine locatif présenté dans les indicateurs utilisant la donnée « patrimoine locatif ».

**93,3%**  
de logements en habitat collectif

# NOTRE ORGANISATION

**PRÉSIDENTE**  
**R. WOJEIK**



**DIRECTION GÉNÉRALE**  
**O. BARRY**



## 6 DIRECTIONS OPÉRATIONNELLES

**DIRECTION**  
**RESSOURCES**

**F. SABATIER**



**DIRECTION**  
**ADMINISTRATIVE**  
**& FINANCIÈRE**

**R. CLAUSIER**



**DIRECTION**  
**DES MÉTHODES**  
**& CONTRÔLES**

**J. MAES**



**DIRECTION DU**  
**DÉVELOPPEMENT**

**C. ESPRABENS**



**DIRECTION DU**  
**PATRIMOINE & DE LA**  
**MAITRISE D'OUVRAGE**

**D. MAGALHAES**



**DIRECTION**  
**CLIENTÈLE**

**O. DODET-PETITJEAN**



## UNE GESTION DE PROXIMITÉ

**A. DIACK**

**AGENCE**  
**VAL DE SEINE**  
**& SÉNART**



**C. DUCHESNE**

**AGENCE DE**  
**FONTAINEBLEAU**



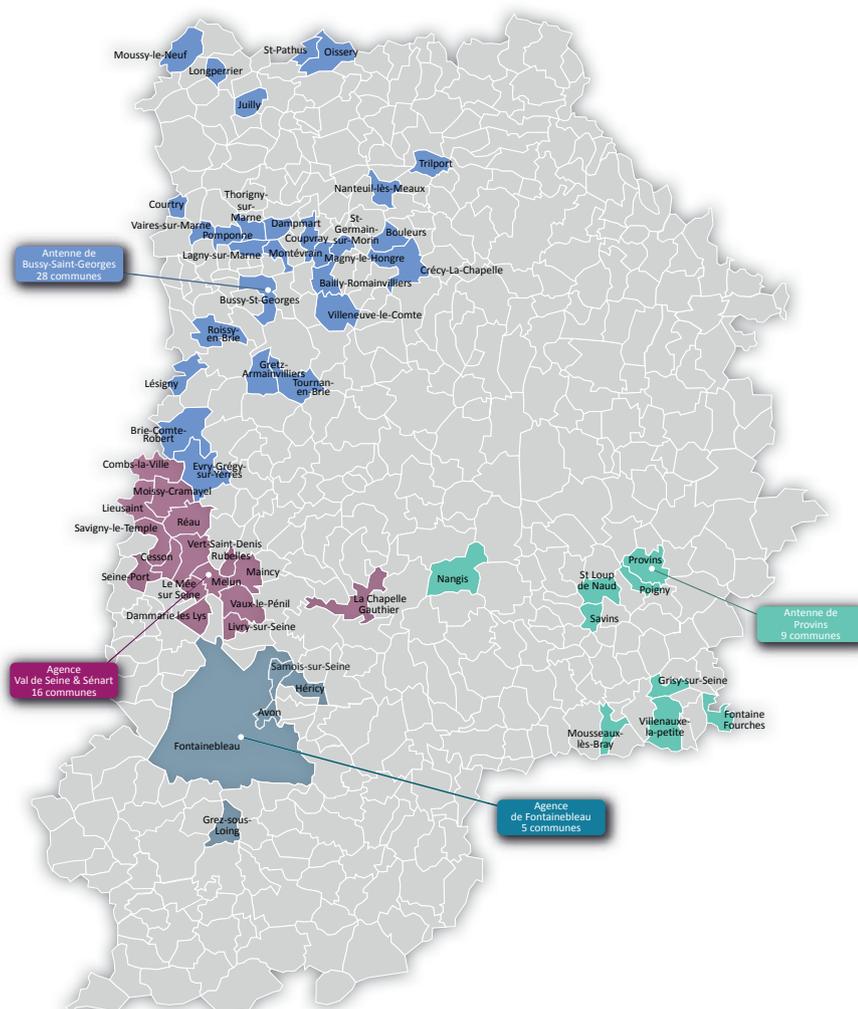
**M. HOTIN**

**ANTENNES DE**  
**BUSSY-SAINT-**  
**GEORGES**  
**ET PROVINS**



**UNE COOPÉRATION**  
**AVEC LES 5 ACTEURS**  
**SEINE-ET-MARNAIS DU**  
**GROUPE ARCADE-VYV**

- ⊕ **ANTIN RÉSIDENCES** (Bailleur social)
- ⊕ **NCA** (Coopérative de production)
- ⊕ **ALFI** (Habitat spécifique)
- ⊕ **CROIX-ROUGE HABITAT** (Habitat spécifique)
- ⊕ **NCA COPRO** (Syndic solidaire)



# NOTRE DÉMARCHE RSE

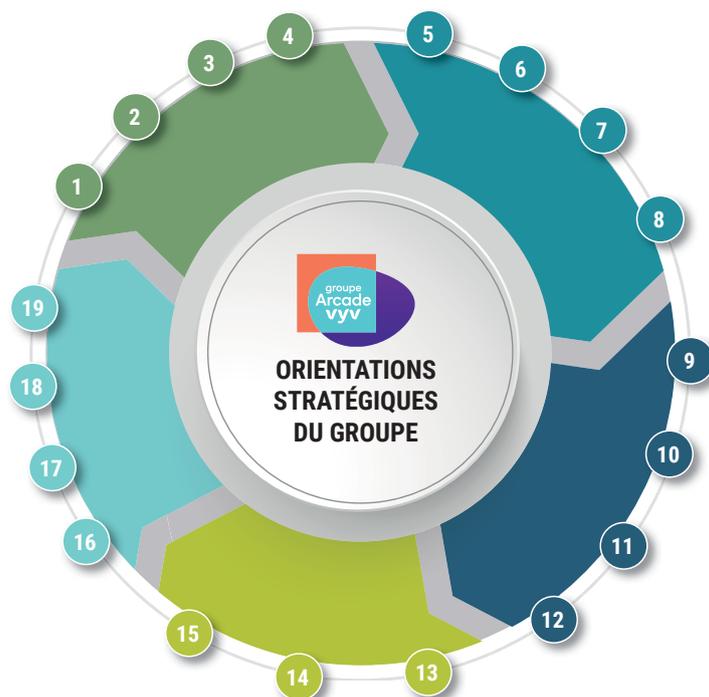
## NOTRE POLITIQUE RSE S'INSCRIT DANS LE RÉFÉRENTIEL DU GROUPE ARCADE VYV

**Assurer le développement d'une offre « Logement Santé » diversifiée, adaptée et de qualité, en garantissant les équilibres économiques du Groupe.**

- 1 Qualité du patrimoine
- 2 Offre diversifiée et adaptée aux besoins
- 3 Préservation de la santé et de l'autonomie des seniors par l'habitat
- 4 Logement sain, désirable et résilient

**Contribuer à la cohésion sociale des territoires, au bien-être, à la santé et au parcours de vie des habitants par la proposition d'une offre de services adaptée.**

- 5 Logements et services de qualité à un coût maîtrisé
- 6 Accès, maintien dans le logement et accompagnement des ménages
- 7 Parcours de vie et de santé des habitants
- 8 Cohésion sociale et soutien au tissu associatif local



**Mettre en œuvre des pratiques de gouvernance et de dialogue avec les parties prenantes au service de l'ambition du Groupe.**

- 16 Relations avec les fournisseurs et implication dans le tissu économique local
- 17 Relations et coopération avec les acteurs publics et institutionnels
- 18 Relations aux habitants et à leurs représentants
- 19 Éthique et déontologie

**Favoriser l'épanouissement, l'adhésion, l'engagement, la fierté d'appartenance des équipes.**

- 13 Santé, sécurité des salariés et qualité de vie au travail
- 14 Accompagnement des parcours professionnels
- 15 Recrutement et inclusion dans et par l'emploi

**Contribuer à la préservation du climat, de l'environnement et au développement durable des territoires.**

- 9 Performance énergétique et émissions de GES du patrimoine
- 10 Préservation des ressources et gestion des déchets
- 11 Impact environnemental des modes de production
- 12 Exemplarité environnementale et promotion de pratiques éco-responsables



Résidence Les Mésanges Le Bréau - 102 logements - Fontainebleau  
Première résidence à être labellisée Mon Logement Santé en 2025

# AVANCEMENT DE NOS 13 « CHANTIERS RSE » PRIORITAIRES

Renforcer l'appropriation, l'exploitation et la valorisation des contrôles portant sur la **qualité de la conception des opérations**



Avancé

Développer, animer et suivre l'effectivité des **partenariats en matière d'inclusion dans l'emploi**



En cours

Renforcer l'appropriation, l'exploitation et la valorisation des contrôles portant sur la **qualité d'exécution sur chantier**



Avancé

Formaliser une **politique RH**



En cours

Formaliser et déployer une **charte d'aménagement des parties communes** pour les opérations neuves



Réalisé

Créer un **Comité Éthique** d'entreprise



En cours

Concevoir et animer une **démarche d'innovation et d'expérimentation**



En cours

Consolider notre **gouvernance** et l'ensemble des processus de délibération



Avancé

Prendre des engagements de **qualité de services Clients** dans le cadre du référentiel LIVIA®



En cours

Mettre en oeuvre les engagements du **référentiel « Logement Santé » Groupe**



En cours

Développer la **fourniture d'énergie**, l'autoproduction et l'auto-consommation d'électricité



En cours

Réaffirmer la contribution de FSM aux **politiques locales**



Avancé

Réaliser un diagnostic de l'**impact environnemental** des activités de FSM



Avancé

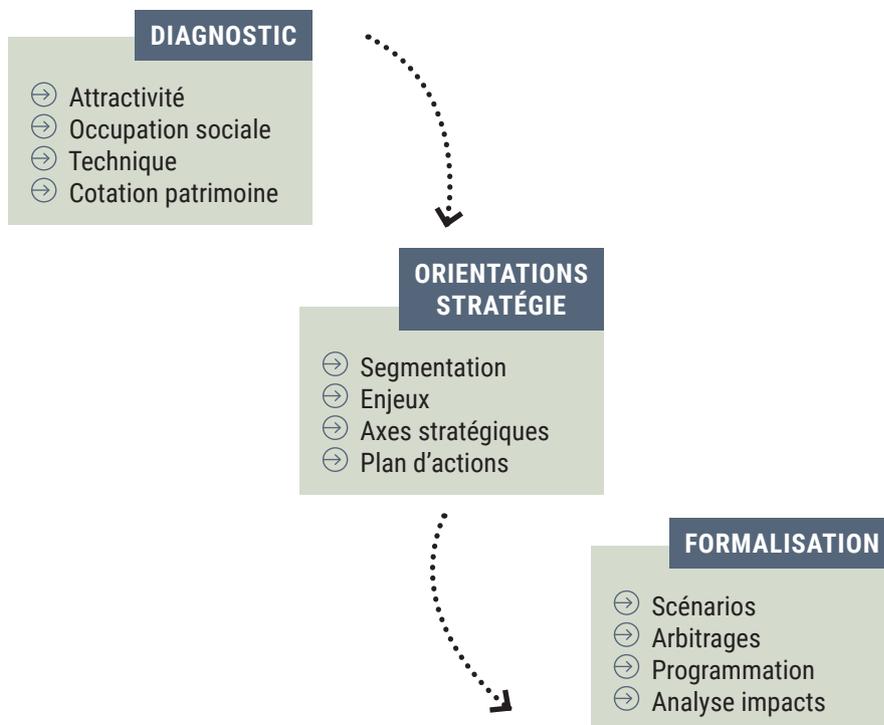
# NOTRE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

## QU'EST-CE QU'UN PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE (PSP) ?

⊕ Un document obligatoire défini et prévu par l'article L. 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⊕ Un document de référence et un outil de la politique patrimoniale définissant les grandes orientations stratégiques d'un bailleur pour son patrimoine à échéance 5 et 10 ans.

## COMMENT EST-IL DÉFINI ?



20



Résidence Les Pommiers - 84 logements  
Gretz-Armainvilliers



Résidence La Biche - 80 logements  
Gretz-Armainvilliers

## AXES ET ORIENTATIONS DU PSP 2023-2032

Le diagnostic et la segmentation du patrimoine ont permis d'identifier les enjeux et de définir les axes et orientations pour les dix prochaines années.

<b>Axe N°1 : Réhabilitation</b>	Réhabilitation globale
<b>Axe N°2 : Amélioration du patrimoine</b>	Rénovation énergétique globale Rénovation énergétique Requalification
<b>Axe N°3 : Entretien du patrimoine</b>	Gros entretien et assimilé
<b>Axe N°4 : Reconstruction</b>	Démolition / Reconstruction - Reconversion
<b>Axe N°5 : Vente patrimoine</b>	Vente en cours Vente potentielle
<b>Axe N°6 : Développement</b>	Développement de l'offre
<b>Axe N°7 : Résidences spécifiques</b>	Amélioration et entretien du patrimoine Désengagement / Vente

## QU'EN EST-IL DU PSP FSM 2023-2032 ?

Validé par le Conseil d'Administration FSM du 12 décembre 2023, il intègre de nombreuses variables :

- ⊖ Évolution des enjeux sociétaux : handicap, vieillissement, transition énergétique, décarbonation...
- ⊖ Évolutions réglementaires à fort impact : Loi Climat et Résilience, Loi Énergie – Climat...
- ⊖ Nouveaux DPE
- ⊖ Contexte financier contraint, défavorable et incertain : application RLS, hausse des taux...

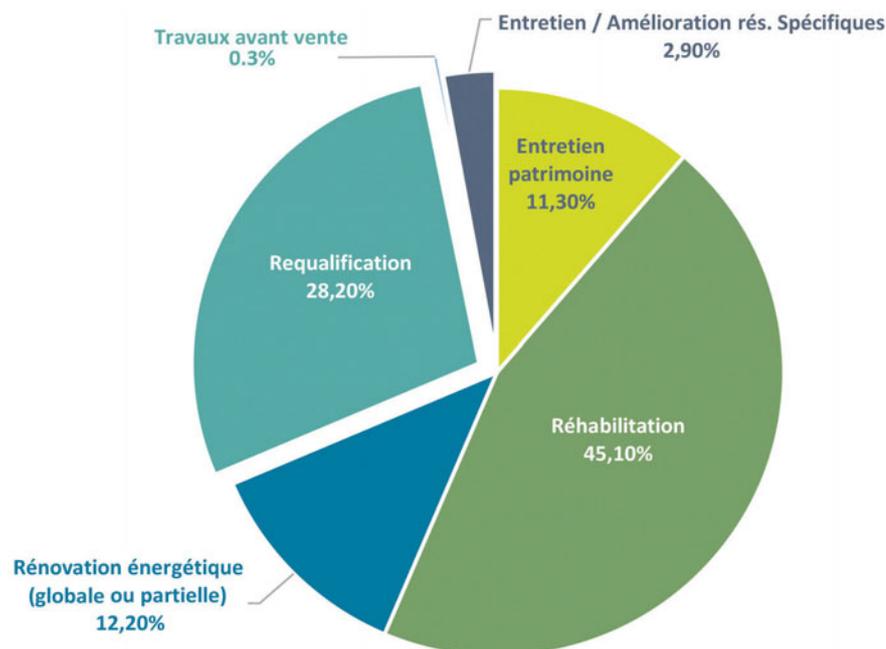
Ses objectifs sont clairs :

- ⊖ Améliorer la qualité des résidences
- ⊖ Pérenniser le patrimoine
- ⊖ Entretien les résidences FSM de manière constante et soutenue
- ⊖ Prendre en compte des enjeux environnementaux et sociétaux

Son enveloppe budgétaire est conséquente :

### 93,5 M€ TTC de travaux programmés sur la période 2023-2032

par nature de travaux	}	Travaux immobilisés : 82,3 M€TTC Gros Entretien : 11,2 M€TTC
par catégorie de logement	}	LLS : 90,8 M€TTC 1146 €/logement familial/an Rés. Spécifiques : 2,7 M€TTC 332 €/logement foyer/an



LLS : Logements Locatifs Sociaux

## 12,7 M€ TTC consacrés annuellement en moyenne à l'entretien et l'amélioration du parc de logements familiaux.

MOYENNE/AN (M€)	2023-2027	2028-2032	PÉRIODE PSP 2023-2032
Gros travaux immobilisés	11	5	8
Gros travaux (GE) programmés	1,3	0,9	1,1
Entretien courant	2	2	2
GE NP / adaptation / remise en état	1,6	1,6	1,6
<b>TOTAL</b>	<b>15,9</b>	<b>9,5</b>	<b>12,7</b>

### EN CONCLUSION

Le Plan Stratégique du Patrimoine FSM est ambitieux et s'appuie sur une programmation précise et hiérarchisée des travaux, avec un accent mis sur les investissements des 5 prochaines années.

Une condition : Il n'est soutenable et viable qu'à condition de la vente du patrimoine ciblé.

Le PSP FSM sera approfondi à échéance 2024-2025 pour accélérer la décarbonation des résidences.





PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL  
DES TERRITOIRES

## RÉSIDENCE LES COQUELICOTS À RÉAU

### Entrée des locataires dans des logements à Haute Qualité Environnementale



En octobre dernier, l'équipe de l'agence Val de Seine & Sénart se mobilisait pour assurer l'entrée des locataires dans la nouvelle résidence Les Coquelicots à Réau.

Cet ancien corps de ferme a été repensé dans son intégralité pour proposer 29 logements locatifs sociaux parfaitement intégrés dans leur environnement.

La volonté de FSM était de conserver au maximum l'existant ainsi que l'apparence extérieure du bâtiment. Le travail architectural contemporain offre un cachet unique à l'ensemble des logements : poutres apparentes, appartements en duplex, larges ouvertures dans la pièce de vie, jardins privatifs avec cabanon de jardin, etc.

Des améliorations notables ont permis de proposer des prestations de haute qualité environnementale avec le confort des constructions actuelles.

C'est sous un soleil radieux que les locataires ont pu signer leur contrat et découvrir leur nouveau logement dans un cadre privilégié et champêtre.



## ANIMATION DE QUARTIER « TOUS AU BRÉAU » À FONTAINEBLEAU

En partenariat avec la ville de Fontainebleau et le CCAS, FSM a animé, le temps d'une journée, le quartier du Bréau, autour de stands d'informations pour petits et grands.

Étaient présents :

- Le SMICTOM pour apprendre à mieux **trier ses déchets**
- **EDF** pour faire des économies d'énergie
- France Services pour conseiller les familles dans leurs **démarches administratives**
- La Mission Locale et Combo 77 pour accompagner les jeunes et les personnes en situation précaire dans la recherche d'une **formation** ou d'un **emploi**
- **Vélo-Station**, pour préparer des smoothies tout en pédalant, une animation très appréciée des enfants
- Des **structures gonflables** pour permettre aux plus petits de passer de bons moments

Ce fût l'occasion d'aller à la rencontre de nos locataires dans une ambiance conviviale et familiale.



## RÉSIDENCE LES LILAS À FONTAINEBLEAU

### Distribution alimentaire et vestimentaire

L'association « Les Colibris Solidaires » était présente au sein de la résidence Les Lilas à Fontainebleau pour permettre la distribution de vêtements, denrées alimentaires et jouets aux plus démunis.

Pour animer la journée, les enfants ont pu profiter de jeux, d'un coin lecture et ont eu le plaisir d'écouter Nicolas, un pianiste-chanteur.



Animation à la résidence Les Lilas à Fontainebleau

Bravo à Madame Kernoua, locataire FSM et Présidente de l'association pour l'organisation de cette journée qui a rassemblé de nombreux locataires et curieux.

Merci à la ville de Fontainebleau pour sa participation.



## ATELIERS SENIORS

### Avec le concours du centre social La Boussole à Melun

Le centre social « La Boussole » est composé d'une dizaine de salariés et d'environ une quinzaine de bénévoles, qui, tout le long de l'année, proposent de nombreuses activités.

Depuis 2022, grâce au partenariat entre FSM, la Ville de Melun et l'organisme PRIF (Prévention Retraite Île-de-France), FSM maintient son engagement auprès des seniors de 60 ans et +, dans ses résidences situées dans le Quartier Prioritaire de la Ville de l'Almont à Melun.

De nombreux locataires ont participé à différents ateliers proposés tout au long de l'année :

- ⊕ « **Équilibre en mouvement** » : Atelier conçu autour d'exercices ludiques permettant de travailler l'équilibre physique, la confiance en soi ainsi que le renfort musculaire pour éviter les chutes.
- ⊕ « **Mémoire** » : Pour comprendre et stimuler le fonctionnement de la mémoire.
- ⊕ « **Plus de pas** » : Pour encourager à la marche.

L'année 2024 s'annonce tout aussi active, puisqu'un nouvel atelier « Vitalité », sera proposé pour rester en forme tant cérébralement que physiquement.





## PROTÉGEONS LES OISEAUX !

En partenariat avec Seine-et-Marne Environnement, FSM a souhaité associer les enfants des résidences l'Ermitage et Warnery à Provins, à la conception et la pose de nichoirs à mésanges dans les espaces verts de la résidence.

C'est ainsi que 4 nichoirs ont été confectionnés par les petits bricoleurs en herbe chargés désormais de les entretenir.

Les enfants ont été particulièrement attentifs à l'intervention d'Ornella Alberti, conseillère en biodiversité chez Seine-et-Marne-Environnement.

26

L'atelier a rencontré un vif intérêt de la part des enfants inscrits mais aussi des organisateurs FSM : l'agence de Provins, la Direction Méthode et Contrôle et le personnel de proximité. L'environnement, un sujet qui fédère !



Flashez ce QR Code pour visionner la vidéo.



Installation d'un nichoir au sein de la résidence.



## CALEOL EXCEPTIONNELLE À L'ANTENNE FSM DE BUSSY-SAINT-GEORGES

Dans le cadre de la commercialisation de sa nouvelle résidence composée de 70 logements sur la commune de Lagny-sur-Marne, une CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) exceptionnelle a été organisée mardi 12 décembre, à l'agence FSM de Bussy-Saint-Georges.



Grâce à la qualité du montage des dossiers et à leurs contrôles minutieux par la responsable d'agence FSM, Marion Hotin, 115 candidatures ont été soumises aux membres de la commission. Dans un temps record de 3h00, 45 logements ont été attribués à de futurs locataires dont l'arrivée dans les logements est programmée en mars 2024.

Un nouveau défi relevé par Marion Hotin, responsable de l'agence et son équipe dont FSM est particulièrement fier.



De gauche à droite : Angélique Patillon, Nolwenn Bigot, Sophie Govelet, Anna-Maria Lopes



Remise des Trophées de l'Innovation Sociale.

## CÉRÉMONIE DE REMISE DES TROPHÉES DE L'INNOVATION SOCIALE À PARIS

Le 27 octobre 2023, FSM participait à la cérémonie de remise des Trophées de l'Innovation Sociale, organisée par le Groupe Arcade-VYV, en association avec Habitat Développement et l'ALFI Association.

Pour la seconde année consécutive, FSM concourait dans la catégorie des Trophées de l'Utilité Sociale pour son Point Conseil Budget.

Ce service permet aux locataires résidant à Provins, de bénéficier gratuitement, d'un diagnostic social et budgétaire suivi d'un accompagnement si nécessaire.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'actions proposées par FSM pour offrir un service personnalisé et pour accompagner les plus fragiles dans leur parcours de vie. Grâce à l'implication des collaborateurs de FSM, ces projets innovants se concrétisent et portent leurs fruits. En 2023, 27 familles ont pu bénéficier de ce dispositif.



Guardia Dodet-Petitjean, Directrice Clientèle FSM.



Présentation de l'association La Cravate Solidaire lors des Trophée de l'Innovation Sociale.

Flashez ce QR Code pour visionner la vidéo.



**SOC 1****Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires**

2021

2022

**2023**

		2021	2022	2023			
<b>SOC 1.1</b>	Logements locatifs	1,73%	1,21%	<b>2,76%</b>			
Croissance de l'offre	Foyers	0%	0%	<b>0%</b>			
	Logements neufs livrés ou acquis	200	81	<b>193</b>			
	Logement anciens acquis non conventionnés	0	0	<b>0</b>			
	Logements anciens acquis	0	28	<b>28</b>			
<b>SOC 1.2</b>		Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>
Répartition des logements neufs et acquis Par typologie	T1	1	25,2	31	26,8	<b>23</b>	<b>28,5</b>
	T2	76	56,7	30	39,1	<b>98</b>	<b>45,7</b>
	T3	70	70,2	32	65,4	<b>67</b>	<b>63,3</b>
	T4	51	85,3	13	84,7	<b>31</b>	<b>81,6</b>
	T5	2	91,5	3	99	<b>2</b>	<b>93</b>
	T6 et +	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SOC 1.3</b>	« Très social »	62	24	<b>50</b>			
Répartition des logements neufs par catégorie de financement (en nombre de logements)	« Social »	138	75	<b>105</b>			
	« Social Intermédiaire »	0	10	<b>66</b>			
	« Intermédiaire »	0	0	<b>0</b>			
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	0	<b>0</b>			
<b>SOC 1.4</b>	Logements neufs livrés	0	1	<b>26</b>			
Production en accession sociale	Logements neufs livrés en location-accession	0	0	<b>0</b>			
☞ Comprend uniquement les logements réalisés en MOD par FSM. Ne sont pas comptabilisés les 15 PSLA à Livry dans le cadre d'une SCCV.							
<b>SOC 1.5</b>	Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)	3 403	3 439	<b>3 601</b>			
Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	0	0	<b>0,38</b>			
	Autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	203	282	<b>332</b>			
	Part des autres logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap	2,59%	3,55%	<b>4,07%</b>			
Caractéristiques des logements concernés	L'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite constitue un enjeu fort pour FSM. Afin de faciliter l'occupation des logements, FSM réalise, chaque année, des travaux d'adaptation principalement dans les salles de bain. FSM accompagne les locataires bénéficiaires dans leurs démarches administratives afin qu'ils puissent bénéficier de subventions quand cela s'avère possible. Ces actions viennent en complément des logements PMR livrés chaque année dans le cadre de la production neuve et qui offre des logements adaptés/adaptables aux personnes à mobilité réduite. Dans le cadre de la CUS 2019-2024, FSM a pris l'engagement d'augmenter la part de logements adaptés sur son parc, en particulier sur les territoires les moins pourvus.						
<b>SOC 1.6</b>	Étudiants (résidences universitaires)	388	388	<b>388</b>			
Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)	Personnes âgées autonomes	243	243	<b>243</b>			
	Ménages en situation de fragilité sociale/économique (CHRS, résidences Sociales,...)	110	110	<b>110</b>			
	Travailleurs	110	110	<b>110</b>			
	Autres publics	0	0	<b>0</b>			
	Personnes âgées dépendantes	54	54	<b>54</b>			
	Personnes handicapées	0	0	<b>0</b>			

## SOC 2

### Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants

2021

2022

2023

		2021	2022	2023
<b>SOC 2.1</b>	Ensemble du parc (€/m <sup>2</sup> Shab.)			
Niveau moyen des loyers	Parc « Très social »	5,90 €	5,94 €	6,68 €
	Parc « Social »	7,24 €	7,28 €	6,88 €
	Parc « Social intermédiaire »	9,96 €	10,21 €	11 €
	Parc « Intermédiaire »	7,94 €	7,96 €	10,03 €
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	6,66 €	7,34 €	7,72 €
<b>SOC 2.2</b>	Ensemble du parc (€/m <sup>2</sup> Shab.)			
Niveau moyen des loyers des logements neufs mis en location	Parc « Très social »	6,44 €	6,47 €	6,86 €
	Parc « Social »	7,24 €	7,62 €	7,95 €
	Parc « Social intermédiaire »	na	11,60 €	11,07 €
	Parc « Intermédiaire »	na	na	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	na
<b>SOC 2.4</b>	Évolution globale du montant des loyers	0,66%	0,42%	3,50%
<b>SOC 2.5</b> Évolution du montant des charges locatives (en €/m <sup>2</sup> Shab.)	Évolution du montant des charges récupérables	1,85 €	2,55 €	1,41 €
	Évolution du montant des charges récupérables (hors énergie)	3,33 €	-2,39 €	2,67 €
<b>SOC 2.6</b> Taux de mutation interne		–	6,94%	6,04%
	dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement	–	0	0
<b>SOC 2.7</b> Soutien à l'accès à la propriété	Logements existants vendus à des particuliers :			
	non locataires	27	15	10
	à des locataires	4	0	1
	Ventes sécurisées par une garantie de rachat et relogement	4	0	1

→ Sur ces 11 ventes : 8 logements vendus à des particuliers dans le cadre d'investissements locatifs, 1 logement vendu à un « extérieur », 1 logement vendu à un locataire FSM 1 logement vendu à un occupant FSM. La hausse des taux d'intérêts en 2023 a ralenti l'activité Vente HLM (avenants de prorogation pour obtention des prêts en hausse, délais d'obtention de prêts rallongés...)



## SOC 3

### Accompagnement des locataires

2021

2022

2023

#### SOC 3.1

Personnel de terrain  
(en nombre d'ETP)

45,5

51,87

#### SOC 3.2

Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - dédié à l'accompagnement social à au moins 50%  
(en nombre d'ETP)

11,5

11,5

→ L'activité « pré-contentieux » est assurée par les chargées de Clientèle.

#### SOC 3.3

Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - Autres  
(en nombre d'ETP)

14

16

→ 4 chargées d'accueil réparties sur les 4 agences + 1 chargée d'accueil au siège social.

#### SOC 3.4

Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre

736

725

540

Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 1/01 et le 31/12

1 041

1 362

2 598

→ 11 chargées de clientèle et 4 chargées d'accueil destinées à l'accueil du public (téléphonique et physique au sein des agences et antennes). Une de ces 4 chargées d'accueil est une salariée d'un prestataire.

#### SOC1.3 - Répartition des logements livrés par catégorie de financement

« Très social » : PLAI ou équivalents ; « Social » : PLUS ou équivalents ; « Social intermédiaire » : PLS ou équivalents ; « Intermédiaire » : PLI ou équivalents.  
(Voir les équivalences définies par la CUS.)

#### SOC 3.1 - Personnel de terrain

Dont Gardien(ne)s / agents d'immeuble / gardien(ne)s d'immeuble hautement qualifié ; Employé(e)s d'immeuble ; ouvrier(e)s/Chef(fe) d'équipe.

#### SOC 3.2 - Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - dédié à l'accompagnement social à au moins 50%

Dont Médiateur(rice), Conseiller(e) social(e), Chargé(e) de pré-contentieux, Chargé(e) de contentieux, Chargé(e) de recouvrement.

#### SOC 3.3 - Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - Autres

Dont chargé(e)s de clientèle, chargé(e)s d'affaires, chargé(e)s de relation client, personnels des centre de relation client, Standard, etc.

## SOC 4

### Contribution à la mixité et au développement social des territoires

2021

2022

2023

#### SOC 4.1

Nombre de ménages entrants dans l'année

591

679

↪ 716 attributions sur le parc logement familial, dont 123 attributions sur 5 résidences neuves.

#### SOC 4.5

Part des ménages recevant une aide au logement

44,39%

45,85%

41,64%

↪ 8 300

#### SOC 4.6

Part des titulaires de bail de plus de 65 ans

17,70%

18%

-

↪ Pas de requête à disposition.

#### SOC 4.7

Soutien financier aux projets locaux

Montants versés aux associations de locataires

15 600 €

15 730 €

15 922 €

Montants versés aux autres associations

0

0

0

↪ Pas de mise à disposition supplémentaires à ceux des années précédentes.

#### SOC 4.8

Locaux mis à disposition d'associations  
(nombre de locaux)

Associations de locataires

2

2

2

Autres associations

2

2

2

↪ Organisation d'animation en pied d'immeuble (sensibilisation sur thématiques TRI en collaboration avec association des locataires et collecteur), visite de site avec association locataires, réunions trimestrielle avec association des locataires.

31

1. « Très social » : PLAI ou équivalents ; « Social » : PLUS ou équivalents ; « Social intermédiaire » : PLS ou équivalents ; « Intermédiaire » : PLI ou équivalents. (Voir les équivalences définies par la CUS.)
2. Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil, différente de la variation individuelle de chaque loyer.
3. Personnel contribuant à hauteur de 50% au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.

\* Source : diagnostics de performance énergétique.

#### Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information



A young child with light brown hair, wearing a bright green puffer vest over a grey sweater, is shown from the waist up. The child is holding a large bouquet of yellow and white flowers in their right hand and is looking down at a cluster of white flowers in front of them with their left hand. The background is a soft-focus green field. A semi-transparent dark green horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the text.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

### UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET RESPONSABLE INTÉGRÉE À LA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Les équipements de production d'énergie renouvelable ont fait l'objet d'un nouveau contrat d'exploitation qui permet de mieux gérer l'efficacité de ces équipements.

Après le raccordement de deux résidences au réseau de chauffage urbain de la ville de Fontainebleau (biomasse) représentant 231 logements, le raccordement d'une troisième résidence est à l'étude représentant 136 logements supplémentaires.

La démarche environnementale de FSM s'exprime également à travers les clauses spécifiques incluses lors du renouvellement des différents contrats d'exploitation et d'entretien du parc.

A ce titre :

⌚ L'ensemble de l'électricité alimentant le patrimoine de FSM est produite à partir de sources d'énergie 100% renouvelable et certifiée par le système des Garanties d'Origine ;

⌚ Le marché d'exploitation des chaufferies collectives intègre un mécanisme d'intéressement ambitieux qui incite le prestataire à réaliser des économies d'énergie en adaptant sa gestion des chaufferies et de l'énergie et la pose de capteurs connectés de température dans les logements afin de piloter l'énergie au plus juste ;

⌚ Le marché d'entretien de la robinetterie intègre le remplacement d'équipements avec amélioration des équipements (remplacement des mélangeurs par des mitigeurs, des chasses d'eau classiques par des chasse d'eau à double débit, ...).



Résidence La Faisanderie - Fontainebleau  
Chaufferie Biomasse

FSM est également engagée dans une démarche de responsabilité à travers les efforts sur la sécurité sur le patrimoine et l'amélioration de l'accessibilité de son parc aux personnes à mobilité réduite (opérations de modernisation et renforcement de l'éclairage des parties communes, prise en compte des normes PMR lors de la rénovation des parties communes, remplacement des systèmes d'accès aux immeubles avec mise aux normes PMR, ...).

FSM s'engage également dans le maintien à domicile des seniors et l'accompagnement du vieillissement en adaptant les logements dans le cadre du label Loge & Care, un label porté par le groupe Arcade-VYV prenant en compte l'adaptation technique et la création de services adaptés.

Après le déploiement de la VMC connectée permettant de s'assurer de la qualité de l'air des logements sur son parc, FSM accélère son engagement dans le logement déterminant de santé en contribuant à la création d'une démarche intégrant l'enjeu « santé » dans nos opérations de réhabilitation. Les premières opérations tests seront réalisées en 2024.

L'expérimentation d'individualisation des frais de chauffage collectif intégrant des outils permettant l'optimisation des économies d'énergie est en cours de déploiement opérationnel et permet déjà de constater une réduction des consommations d'énergie sans perte de confort par les locataires de la résidence test.

Enfin, une nouvelle charte de chantier à faibles nuisances est en cours d'élaboration pour l'ensemble des interventions en neuf, réhabilitation et gros travaux afin de prendre en compte les enjeux actuels et anticiper les obligations à venir.

## Perspectives 2024



**Résidence du Four à Chaux** - Livraison de 19 logements  
locatifs sociaux - **Livry-sur-Seine**  
*Bizot Architecture*



14 logements - **Pringy**  
*SAS Jestaz-Briffaud, Architectes associés*



**Résidence La Clé des Saules** - 20 logements  
locatifs sociaux dans un ensemble de  
71 logements - **Collégien**  
*Promoteur : Arcade Promotion*



Rénovation des **résidences La Biche** (80 logements)  
et **Les Pommiers** (84 logements) **Gretz-Armainvilliers**  
*Maître d'oeuvre : DESCAMPS ARCATURE - Entreprise générale : Qivy Habitat*



20 logements - **Pomponne**  
*Cadence, Architectes Associés*





## ENV 1

### Limitation des impacts du parc et de son occupation

2021

2022

2023

#### ENV 1.1

Classement énergétique du patrimoine\* (ancien DPE)  
(en étiquette énergétique)

		2021	2022	2023
(kWh/m <sup>2</sup> /an)	<b>A</b> bâti très performant	4,6%	4,6%	<b>2,6%</b>
	<b>B</b> 51-90 kWh/m <sup>2</sup> /an	17,6%	18,4%	<b>4,4%</b>
	<b>C</b> 91-150 kWh/m <sup>2</sup> /an	37,1%	36,6%	<b>4%</b>
	<b>D</b> 151-230 kWh/m <sup>2</sup> /a	27,2%	26,3%	<b>3,4%</b>
	<b>E</b> 231-330 kWh/m <sup>2</sup> /an	10,9%	10,7%	<b>2,7%</b>
	<b>F</b> 331-450 kWh/m <sup>2</sup> /an	2,1%	2,1%	<b>0,8%</b>
	<b>G</b> bâti énergivore	0,4%	0,4%	<b>0,2%</b>
	Données non disponibles	0,2%	0,9%	<b>81,8%</b>
Performance énergétique moyenne du parc locatif	147,6	146,79	—	

⊙ Comprend uniquement les logements pour lesquels les nouveaux DPE n'ont pas encore été réalisés. La performance moyenne du parc basée sur les anciens DPE n'a pas d'intérêt.

#### ENV 1.2

Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre\* (ancien DPE)  
(en étiquette GES)

		2021	2022	2023
(kg d'équivalent CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	<b>A</b> < 6 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	0,2%	0,2%	<b>0,1%</b>
	<b>B</b> 6-10 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	13,3%	13,1%	<b>3%</b>
	<b>C</b> 11-20 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	26,5%	27,2%	<b>6,4%</b>
	<b>D</b> 21-35 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	29,1%	28,3%	<b>3,8%</b>
	<b>E</b> 36-55 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	27,1%	26,6%	<b>4,7%</b>
	<b>F</b> 56-80 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	3,3%	3,2%	<b>0,1%</b>
	<b>G</b> > 80 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	0,4%	0,4%	<b>0,2%</b>
	Données non disponibles	0,2%	0,9%	<b>81,8%</b>
Emissions de GES moyennes du parc locatif	27	26	—	

⊙ Comprend uniquement les logements pour lesquels les nouveaux DPE n'ont pas encore été réalisés.

#### ENV 1.3

Classement énergétique selon les émissions carbone du patrimoine - nouveau DPE\*  
(en étiquette GES)

		2021	2022	2023
(kg d'équivalent CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	<b>A</b> < 70 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 6 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>37 logements</b>
	<b>B</b> 71-110 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 7-11 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>17 logements</b>
	<b>C</b> 111-180 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 12-30 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>2 834 logements</b>
	<b>D</b> 181-250 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 31-50 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>2 887 logements</b>
	<b>E</b> 251-330 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 51-70 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>487 logements</b>
	<b>F</b> 331-420 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 71-100 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>302 logements</b>
	<b>G</b> > 421 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 101 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		0 logement	<b>89 logements</b>
	Données non disponibles			
Emissions de GES moyennes du parc locatif		0	<b>24</b>	
Performance énergétique moyenne du parc locatif		0	<b>172</b>	

⊙ 81,8% des nouveaux DPE réalisés au 31/12/2023.

#### ENV 1.4

Part des logements alimentés en énergies renouvelables<sup>1</sup>

	2021	2022	2023
Par une technologie de production d'énergie renouvelable	15,8%	16,1%	<b>16,2%</b>
Par le chauffage urbain	27,9%	30,4%	<b>30,4%</b>
Par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	34,5%	34,6%	<b>33,6%</b>

⊙ Données mises à jour suite au travail réalisé sur la connaissance du patrimoine à l'occasion du passage sous IKOS. Dégradation de la performance énergétique suite à la réalisation des nouveaux DPE qui prend en compte les émissions de GES. Le patrimoine de FSM ayant une forte proportion de production du chauffage et ECS au gaz, l'étiquette est normalement dégradée.

#### ENV 1.5

Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc

2 588 180,05 €

⊙ Prise en compte uniquement des opérations Immo terminées en 2023, compris part énergétique des réhabilitations.

		2021	2022	2023
<b>ENV 1.6</b>				
Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E			11	88
<b>ENV 1.7</b>	(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)			
Consommations d'eau sur le patrimoine	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	–	91,27%	93,02%
<b>ENV 1.8</b>				
Part de logements équipés de dispositifs hydro-économés <sup>2</sup>	Part de logements	100%	99,26%	99,74%
	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie	1	1	1

<b>ENV 2</b>				
<b>Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme</b>		2021	2022	2023
<b>ENV 2.1</b>				
Part de logements neufs ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	Nombre de logements locatifs neufs	100%	74,31%	84,62%
	Logements neufs labellisés ou certifiés		0	0
	Nom des labels/Certifications	Certification NF HABITAT et HABITAT HQE		
<b>ENV 2.2</b>				
Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances » (neufs et réhabilités)		100%	67,5%	71,52%
	Nom des labels/Certifications	Certification NF HABITAT		
<b>ENV 2.3</b>				
Émissions de CO <sub>2</sub> liées aux déplacements professionnels quotidiens <sup>3</sup>	Total des émissions de CO <sub>2</sub>	63,1 t	68,22 t	–
	Nombre de véhicules de service	31	32	32
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de service	115 g de CO <sub>2</sub> /km	109,56 g de CO <sub>2</sub> /km	100 g de CO <sub>2</sub> /km
	Nombre de véhicules de fonction	5	4	9
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction	112 g de CO <sub>2</sub> /km	119 g de CO <sub>2</sub> /km	125 g de CO <sub>2</sub> /km
⌚ La flotte automobile de FSM est désormais équipée d'une voiture électrique (Zoé).				
<b>ENV 2.4</b>				
Performance énergétique et émissions de GES des sites fonctionnels	Consommation moyenne (en kWh/m <sup>2</sup> /an)	113	103	–
	Émissions moyennes (en kg équivalent CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	–	–	–
	Sources et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels	Factures d'électricité. Siège, 2 agences, 2 antennes dans le 77		

#### ENV 1.4 - Part des logements alimentés en énergies renouvelables (1) (tout ou partie)

Source : diagnostics de performance énergétique. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.

#### ENV 1.8 - Part de logements équipés de dispositifs hydro-économés

Seuls sont comptabilisés les logements dont les robinets, les chasses d'eau et les douches sont équipés de dispositifs hydro-économés.

1. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.
2. Les équipements hydro-économés concernent les robinets, les chasses d'eau et les douches.
3. L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

\* Source : diagnostics de performance énergétique.

#### Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information



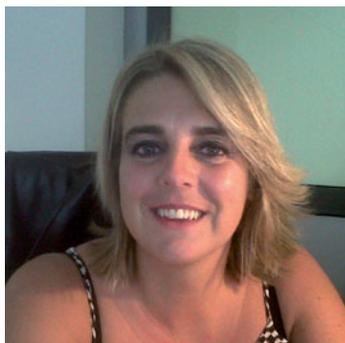
A photograph of three construction workers wearing orange hard hats and safety vests, leaning over a table to review architectural blueprints. The workers are focused on the plans, with one pointing at a specific area. The background shows a construction site with wooden scaffolding and a clear sky. A semi-transparent green banner is overlaid across the middle of the image, containing the text "CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE".

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE  
DURABLE

### AUTONOMIE : DES AMÉNAGEMENTS QUI CHANGENT LA VIE

Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de son occupant handicapé ou âgé. Un logement est ainsi dit « adapté » lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée lui permettant d'y vivre en toute autonomie.

**Rencontre avec deux salariés de FSM, Christelle Leloy et Patrick Lopes, mobilisés sur le sujet pour accompagner les locataires et proposer des solutions adaptées.**



**Christelle Leloy**  
Assistante Direction Clientèle



**Patrick Lopes**  
Conducteur d'Opérations Patrimoine

40

#### **À qui s'adresse ce dispositif ?**

Il est destiné à nos locataires seniors en perte d'autonomie et en situation de handicap. FSM est pleinement engagé pour effectuer des travaux d'adaptation réalisables sous réserve de faisabilité technique et de critères d'éligibilité.

#### **Comment savoir si un locataire peut prétendre à ce dispositif ?**

Dans le cadre de la labellisation LIVIA actuellement en cours, nous avons rédigé une procédure sur l'adaptation des logements. Plusieurs critères de recevabilité ont ainsi pu être identifiés et définis dans celle-ci. Cela nous aide grandement lorsqu'il s'agit d'accorder ou non le financement et la prise en charge des travaux pour l'adaptation du logement du locataire concerné.

De plus, nous nous sommes engagés à répondre rapidement et ce, quelle que soit la décision.

Selon les critères définis, pour être éligible, le locataire en perte d'autonomie ou à mobilité réduite, doit être âgé de 60 ans et plus et fournir un certificat médical accompagné d'une demande écrite.

Tous les logements de type 1, 2 et 3 situés en rez-de-chaussée, au premier étage sans ascenseur et tous les autres étages avec ascenseur peuvent être concernés par ces demandes, précise Christelle Leloy.

Lorsqu'un dossier dont les critères ne sont pas recevables à l'adaptation du logement, FSM oriente alors le locataire vers une mutation ou vers un ergothérapeute qui se chargera de réaliser un diagnostic pour le diriger ensuite vers des aides techniques.

Par ailleurs, explique Patrick Lopes, il peut arriver que lors de la visite technique, nous nous apercevons que les adaptations ne peuvent pas être réalisées selon les recommandations de l'ergothérapeute. Dans ce cas, soit nous l'orientons vers une demande de mutation,

soit nous pouvons réaliser des travaux plus simples comme la pose de barres de maintien ou un accès ergonomique à la baignoire, par exemple.

#### **Quelles sont les étapes pour un accompagnement à l'adaptation d'un logement ?**

**5 étapes sont nécessaires :**

- 1) La réception de la demande ;
- 2) L'acceptation ou le refus de la demande ;
- 3) Le diagnostic ergothérapie ;
- 4) La réalisation des travaux ;
- 5) La facturation qui se termine par la demande de financement.

#### **Quelles adaptations FSM est-elle en mesure de proposer au locataire ?**

Sur la partie travaux, nous remplaçons généralement la baignoire par une douche et cela comprend la paroi, la faïence, les robinets thermostatiques, les barres de maintien qui permettent l'entrée et la sortie de la douche, le remplacement des sols par des matériaux anti-dérapants ainsi que les toilettes adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Il peut toutefois y avoir des demandes particulières comme la motorisation des volets ou la mise en place de barres de maintien pour permettre au locataire de se déplacer plus facilement dans son appartement. Mais cela reste quand même à la marge, précise Patrick Lopes, car dans la plupart des cas, nous intervenons dans la salle de bain et dans les toilettes.





### ***Qui finance l'adaptation du logement ?***

FSM peut bénéficier de subventions auprès de la CNAV, Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, ou par le biais du dégrèvement de la TFPB, Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

### ***Quel est le délai nécessaire du montage du dossier à la réalisation des travaux dans le logement ?***

Deux parties distinctes sont nécessaires à la réalisation des travaux. La partie administrative, que je gère, indique Christelle Leloy, et la partie technique, gérée par mon collègue, Patrick Lopes. Cela peut prendre jusqu'à 6 mois.

### ***En 2023, combien de locataires ont pu bénéficier de ces dispositifs ?***

Depuis le début de l'année, nous avons reçu 26 demandes d'adaptation dont 6 ont été réalisées à ce jour.

Nous travaillons activement pour permettre aux locataires vieillissants ou qui voient leur santé se dégrader pour rester dans leur logement et continuer à y vivre en toute autonomie.

À ce jour, tous sont satisfaits de nos interventions mais il peut nous arriver parfois d'intervenir à nouveau dans le logement pour effectuer de nouvelles adaptations parce que la santé du locataire s'est dégradée.

Quoiqu'il en soit, c'est une grande satisfaction de savoir que nous sommes là pour leur permettre de poursuivre une existence paisible et sereine dans leur logement.



## VISITE D'UN LOGEMENT TÉMOIN À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

### Résidences « Les Pommiers » et « La Biche » à Gretz-Armainvilliers



Olivier Barry, Directeur Général de FSM, accompagné de David Magalhaes, Directeur du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage et de Flavio Verzetti, Conducteur d'Opérations en charge du projet, se sont rendus dans les résidences « La Biche » et « Les Pommiers » à Gretz-Armainvilliers pour valider les témoins de façades, parties communes et logements de cet important programme de réhabilitation de 164 logements répartis sur 6 bâtiments financé par le Plan France Relance.

L'environnement est au cœur des préoccupations, puisque l'objectif affiché sera de permettre aux locataires de réaliser d'importantes économies d'énergie et voir ainsi leurs factures fortement réduites.

Aussi, une isolation par l'extérieur en laine de roche, un éclairage LED de marque 100% française privilégié pour les parties communes, des panneaux photovoltaïques en toiture, un système de briquettes de parement minéral pour habiller les façades 3 fois moins impactant environnementalement, des récupérateurs de chaleur sur les eaux usées dans les salles de bains et l'installation de ballons thermodynamiques, contribueront à obtenir des logements en étiquette énergétique B contre une étiquette E avant travaux.



Sans oublier la rénovation des logements notamment la réfection complète des pièces humides, de l'électricité, des portes palières, ...

Le cadre de vie des locataires ne sera pas oublié puisqu'un nouvel espace d'accueil accessible est également prévu au sein de la résidence.

Montant des travaux : **8 014 145 € HT**

Démarrage des travaux : **avril 2023**

Livraison prévue : **août 2024**



## OCTOBRE - DÉCEMBRE 2023 : DIGITAL CLEAN UP DAY CHEZ FSM

### Comment réduire l’empreinte carbone des ordinateurs, téléphones portables, mails, SMS ?

#### Un challenge impactant :

4 sessions de nettoyage des boîtes mails, ordinateurs, téléphones portables ont permis de supprimer 51.45 Go sur les serveurs de FSM.

#### À quoi correspond 51.45 Go ?

C’est autant d’émissions pour :

- ⊖ Fabriquer 2 tee-shirts en coton ;
- ⊖ Consommer 40 litres d’eau en bouteille ;
- ⊖ Manger 1 repas avec du bœuf ;
- ⊖ Manger 21 repas végétariens ;
- ⊖ Fumer 771 cigarettes ;
- ⊖ Parcourir 3 686 km en TGV ;
- ⊖ Parcourir 1 104 km en RER ou en Transilien ;
- ⊖ Parcourir 50 km en voiture ;
- ⊖ Parcourir 96 km en bus.

#### Ce qu’en ont retenu les salariés lors de ces sessions de sensibilisation :

- ⊖ Limiter le stockage inutile grâce au tri régulier de ses données ;
- ⊖ Éviter la surcharge de la mémoire augmente la durée de vie de son matériel ;
- ⊖ Conserver son matériel plus longtemps permet d’économiser des ressources de notre planète.

Rejoignez  
le **DIGITAL CLEAN UP DAY**

**MON 9**  
**DU 9 OCTOBRE AU 29 DÉCEMBRE 2023**  
Agissez concrètement en nettoyant vos données numériques !

- ⊖ Serveur
- ⊖ Boîte mail
- ⊖ Ordinateur
- ⊖ Smartphone

AUGMENTATION DE LA DURÉE DE VIE DU MATÉRIEL INFORMATIQUE  
EFFICACITÉ ENGAGEMENT  
RÉDUCTION DES COÛTS  
GAIN DE TEMPS RSE FÉDÉRER  
ENVIRONNEMENT

**DE QUOI S'AGIT-IL ?**  
Le Digital Clean Up Day consiste à nettoyer le matériel informatique de l'entreprise pour réduire notre empreinte numérique.  
Ainsi, nous prenons conscience que la pollution numérique participe aussi à l'augmentation des gaz à effet de serre.  
**Il est temps d'agir !**

FSM - Octobre 2023 - Action à l'initiative de la Direction Méthodes & Contrôles - Agissons pour notre planète !



**ECO 1****Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine**

2021

2022

**2023****ECO 1.1**

Ratio d'autofinancement net HLM (en % des loyers)

7,3%

7,5%

**2%**

→ Baisse de l'autofinancement principalement dû à la hausse des charges d'intérêt.

**ECO 1.3**

Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation du parc (en € par logement)

719 €

1 136 €

**1 171 €****ECO 1.4**

Effort annuel moyen en production et en acquisition de logements

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N

43 483 233 €

8 640 412,38 €

**36 327 463 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-1

117 827 €

43 483 233 €

**8 640 412,38 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-2

18 919 502 €

117 827 €

**43 483 233 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-3

5 200 213 €

18 919 501 €

**117 827 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-4

20 575 512 €

5 200 213 €

**18 919 501 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-5

52 456 649 €

20 575 512 €

**5 200 213 €**

Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-6

34 844 315 €

52 456 649 €

**20 575 512 €**

Investissement en production et acquisition N à N-4

17 659 257 €

15 272 237 €

**21 497 687 €**

Investissement par logement acquis ou produit N à N-4

261 545 €/log.

242 818 €/log.

**250 220 €/log.**

Investissement en production et acquisition N-1 à N-5

19 453 941 €

17 659 257 €

**15 272 237 €**

Investissement par logement acquis ou produit N-1 à N-5

143 319 €/log.

261 545 €/log.

**242 818 €/log.**

Investissement en production et acquisition N-2 à N-6

26 399 238 €

19 453 940 €

**17 659 257 €**

Investissement par logement acquis ou produit N-2 à N-6

171 359 €/log.

143 319 €/log.

**261 545 €/log.****ECO 1.5**

Équilibre financier moyen des opérations - logements neufs

Fonds propres

11,7%

14,9%

**12,2%**

Emprunts

79%

79,1%

**81,2%**

Subventions

9,2%

6%

**6,6%**

Montant moyen de fonds propres investis

24 098 €/log.

24 666 €/log.

**22 240 €/log.****ECO 1.6**

Équilibre financier moyen des opérations - logements acquis et produits

Fonds propres

12,2%

**10,1%**

Emprunts

87,8%

**70,2%**

Subventions

0

**19,7%****ECO 1.7**

Taux de vacance

TOTAL

2,49%

3,66%

**3,65%**

Vacance commerciale de moins de 3 mois

0,04%

1,75%

**1,28%**

Vacance commerciale de plus de 3 mois

2,44%

0,89%

**1,25%**

Vacance technique\*

0,01%

1,01%

**1,13%**

Taux de logements neutralisés définitivement

0,70%

0,64%

**0,86%****ECO 1.8**

Taux de recouvrement

88,7%

**96%**

## ECO 2

### Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

2021

2022

2023

<b>ECO 2.1</b>	Fournisseurs et prestataires	48 475,72 k€	60 060 k€	<b>62 530 k€</b>
Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés par catégorie des parties prenantes	Administrations fiscales	6 966 k€	7 488 k€	<b>7 661 k€</b>
	Banques	3 999 k€	5 971 k€	<b>5 637 k€</b>
	Actionnaires	0	0	<b>0</b>
	État (Cotisations à des fins redistributives)	593 k€	498 k€	<b>524 k€</b>
	Salariés	6 594,28 k€	6 918,26 k€	<b>6 971 k€</b>
	<b>ECO 2.2</b>	Heures d'insertion générées par l'activité économique	8 667,85 h	6 503,67 h
↪ <i>Clauses d'insertion sociale intégrée aux marchés de travaux pour la construction neuve et de manière volontaire pour les marchés de travaux en réhabilitation.</i>				
<b>ECO 2.3</b>	Part des prestataires/ fournisseurs locaux	82,2%	87,6%	<b>83,1%</b>
Nombre et typologie des partenaires économiques	Partenaires locaux	Fournisseurs Ile-de-France		
	Territoire d'implantation du bailleur	Ile-de-France		
<b>ECO 2.4</b>	(en nombre de jours)	39	40	<b>41</b>
Délai moyen de paiement des fournisseurs	Part de factures payées dans les délais	42,5%	25%	<b>43,7%</b>
<b>ECO 2.6</b>	Part des marchés réalisés avec des PME -TPE			<b>-</b>

#### Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na** Information non applicable
- #** L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

\* Vacance technique : logements « hors exploitation », soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition s.





VALORISER LES RESSOURCES  
HUMAINES

## LE DIAGNOSTIC DE SANTÉ ORGANISATIONNELLE ET LE PLAN D'ACTION



### POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL (QVTC)

FSM poursuit son engagement dans l'amélioration de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail.

Suite à la réalisation en 2022 du diagnostic de santé organisationnelle réalisé auprès de l'ensemble des collaborateurs, un comité de pilotage FSM for YOU a été créé afin de mettre en œuvre les axes d'amélioration ressortant de cette enquête.

### 3 AXES DE PRÉCONISATIONS POUR AMÉLIORER LES PROCESS EN PLACE

1. L'organisation de FSM
2. L'accompagnement des métiers
3. La communication et le partage d'information

### DÉCLINÉS EN 8 THÈMES DE TRAVAIL

1. Le management
2. L'organisation du travail

3. L'intégration au poste de travail
4. Le développement des compétences
5. La protection des collaborateurs
6. Les espaces d'échanges intra/inter services
7. L'accompagnement au changement
8. Le dialogue social

### LE PLAN D' ACTIONS

Le travail du Comité de Pilotage a fait émerger 16 actions à mettre en place pour répondre aux 3 axes d'amélioration. Le CoPil a poursuivi en 2023 le travail engagé en 2022.

À ce jour, 10 actions sont d'ores et déjà mises en place :

- ➔ Déployer une formation gestion des conflits.
- ➔ Renforcer la visibilité de la procédure « agression » et de la mise à disposition du dispositif IAPR (Institut d'Accompagnement Psychologique et Ressources).
- ➔ Guider les managers pour faciliter l'accompagnement des collaborateurs
- ➔ Faciliter l'accès aux formations
- ➔ Développer la formation interne
- ➔ Privilégier la promotion interne
- ➔ Repenser les modalités des entretiens annuels
- ➔ Faciliter l'accès aux outils de travail
- ➔ Renforcer le dialogue social
- ➔ Améliorer la communication sur le fonctionnement de FSM

## UNE MEILLEURE ORGANISATION

### LES ESPACES D'ÉCHANGES INTRA/INTER SERVICES

En 2023, les dates des campagnes des entretiens individuels et des entretiens professionnels ont été harmonisés afin de permettre un cadencement identique et ainsi optimiser le nombre d'entretiens en tenant compte des agendas chargés en fin d'année.

Les formulaires des entretiens mis en ligne ont été actualisés tenant compte des retours des managers à la suite de la première campagne menée en 2022. Tous les entretiens sont désormais dématérialisés sur notre plateforme des ressources humaines.

### L'ORGANISATION DU TRAVAIL

Afin de faciliter la gestion des congés et du télétravail, et face à un Système

d'Information des Ressources Humaines (SIRH) devenu obsolète, un nouveau module a été ajouté à notre plateforme. Ce nouvel outil a été mis en ligne sur Internet et via une application smartphone début novembre 2023. Il a permis de fluidifier les demandes de congés, de télétravail et leurs suivis.

Par ailleurs, les agents de proximité peuvent désormais poser eux-mêmes leurs congés.

L'ensemble des collaborateurs a été formé en octobre 2023.

### LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

En 2023, **130 collaborateurs** ont été formés, soit 98% de l'effectif en CDI.



Le Plan de Développement des Compétences est réparti en 4 domaines : Diplôme/certification professionnelle - Sécurité et amélioration des conditions de travail - Évolution des compétences métiers - Vision stratégique de la Direction Générale. Il a représenté 6,77% de la masse salariale.

Afin d'aider les managers à accompagner efficacement leurs collaborateurs, 4 managers ont suivi un cycle de formation de 8 jours intitulé « Manager son équipe dans une ESH ».

## L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉTIERS

### LA PROTECTION DES COLLABORATEURS

La formation certifiante « **Prévenir et Gérer les agressions verbales et physiques dans les organismes de l'habitat social** » proposée pour la première fois en 2022 a été reconduite avec le soutien de la Fédération des ESH.

Cette formation s'inscrit dans nos actions du Document Unique d'Évaluations des Risques dans l'entreprise et fait partie des préconisations issues du diagnostic de santé organisationnelle 2022.

Une nouvelle session a ainsi accueilli 9 participants fin 2023.

Les thèmes suivants ont été abordés :

- ⌚ Module 1 : Prévenir, gérer et réagir face aux agressions verbales et physiques.
- ⌚ Module 2 : Identifier le profil des agresseurs pour adapter sa technique.
- ⌚ Module 3 : Intervention, médiation et postures dans une situation de conflit.
- ⌚ Module 4 : Anticiper et gérer les situations complexes et risques physiques.

**D'ici février 2024, la quasi-totalité des gardiens aura suivi cette formation certifiante qui sera par la suite, étendue aux autres catégories de collaborateurs en contact avec la clientèle au quotidien.**

Afin d'accompagner les responsables de secteur dans leurs fonctions managériales, une réunion d'informations et d'échanges a été organisée par les Ressources humaines en mai 2023.

Les thèmes abordés touchaient aussi bien à la gestion RH de leurs équipes au quotidien, à des informations de base en droit social qu'à la présentation de la procédure agression.

En parallèle, des réunions mensuelles se sont tenues entre les chefs d'agence, la Directrice Clientèle et la Responsable des Ressources Humaines afin d'assurer un suivi et un accompagnement régulier spécifique aux sujets portant sur des thématiques RH.

### LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Pour favoriser la mobilité interne et permettre un parcours professionnel au sein de l'entreprise, toutes les offres d'emploi sont communiquées aux collaborateurs via notre intranet « Esprit FSM », la lettre Info RH et les réseaux sociaux.

La présentation des annonces a également fait peau neuve pour les rendre plus claires et plus attractives.

Afin de développer de nouvelles compétences, dans le cadre de l'audit sur la qualité de service, des référents internes ont été nommés. Ils ont pour mission d'informer l'ensemble des collaborateurs concernés sur les nouvelles procédures dont ils ont la responsabilité. Afin de leur permettre d'assurer dans les meilleures conditions cette mission, une session de formation de formateur interne a été proposée à 11 d'entre eux en 2023. Une nouvelle session sera organisée en 2024 afin que tous les référents soient formés.

### L'INTÉGRATION AU POSTE DE TRAVAIL

L'intégration et la fidélisation des nouveaux collaborateurs est également une priorité. Des réunions d'intégration sont organisées régulièrement afin de présenter l'entreprise et de favoriser un moment d'échanges entre nouveaux arrivants.

La trame du parcours d'intégration et celle des entretiens réalisés pendant la période d'essai ont été revues.

## LA COMMUNICATION ET LE PARTAGE D'INFORMATION

### LE DIALOGUE SOCIAL

Un dialogue social renforcé a permis la signature en 2023 de nouveaux accords d'entreprise :

- ⌚ Intéressement,
- ⌚ Plan Epargne Entreprise (PEE)
- ⌚ Plan Epargne Retraite Collectif (PERCOL)
- ⌚ Représentants de proximité
- ⌚ Astreintes
- ⌚ Remplacement partiel des collaborateurs

Dans un souci de transparence et d'information des représentants du personnel, le rapport statistique sur les entretiens individuels annuels et sur la formation ainsi que le suivi de l'évolution des accidents de travail sont présentés en CSE.

Il en a été de même pour le bilan d'activité 2023 reprenant le suivi des engagements pris.

### L'ORGANISATION DU TRAVAIL

L'amélioration de la communication sur le fonctionnement de l'entreprise est un axe de travail continu.

L'arborescence de notre intranet « Esprit FSM » a été refondu pour permettre davantage de lisibilité, en cohérence avec les actions du comité de pilotage FSM for YOU.

Un organigramme interactif est désormais disponible.

## MATINÉE D'INTÉGRATION POUR LES NOUVEAUX SALARIÉS DE FSM



En juin 2023, 14 collaborateurs ont été invités à participer à une matinée d'intégration organisée par le service des Ressources Humaines. Cette séance a permis de présenter l'organisation générale de la société.

Olivier Barry, Directeur Général a introduit la matinée : histoire de l'entreprise, objectifs communs, stratégie 2020/2025, importance pour les collaborateurs de la Qualité de Vie au Travail...

La parole a ensuite été donnée aux différents Directeurs pour présenter leurs activités. Ce fut aussi l'occasion pour tous les participants de se rencontrer et d'échanger sur leur poste et leur intégration.

Une matinée riche en informations.



50

## SPORT POUR TOUS CHEZ FSM !

### ⊖ Pourquoi promouvoir le sport ?

- Un salarié bien dans son corps et dans sa tête est un salarié heureux et productif au travail !
- C'est aussi un moyen de donner une dimension de cohésion au travail.

### ⊖ De plus l'activité physique régulière permet de :

- Entretenir l'équilibre, la force physique, la souplesse et la coordination.
- Réduire les risques de chute.
- Vivre plus longtemps de façon autonome et en bonne santé.
- Ralentir le développement de l'athérosclérose, une maladie dégénérative des vaisseaux sanguins.
- Diminuer le risque de complications après un infarctus.
- Retarder l'apparition possible de l'hypertension (pression artérielle élevée).
- Contribuer à diminuer les symptômes de l'arthrite.



## Ateliers boxe, circuit training et yoga

### Atelier Training boxe pour les salariés du siège, de l'agence VAL-DE-SEINE ET SÉNART et de l'agence de FONTAINEBLEAU

En décembre 2023, une vingtaine de salariés de FSM sont venus mettre les gants pour participer à un atelier de boxe dispensé par Taoussy L'Hadji, Championne de France en catégorie poids plume et Vice-Championne d'Europe 2017.

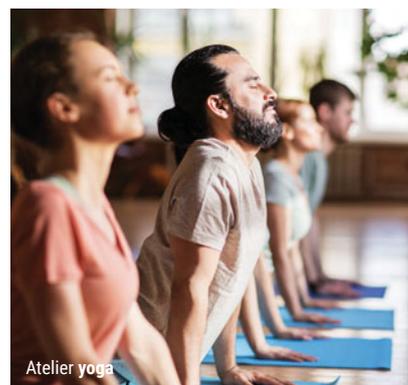
Les boxeurs en herbe ont pu découvrir et mettre en pratique les déplacements, les crochets, les upercuts, l'esquive, le balayage et autres mouvements incontournables de la boxe.

### Atelier circuit training pour les salariés de l'antenne de BUSSY-ST-GEORGES

Les collaborateurs de l'antenne n'étaient pas en reste, puisqu'un cours de circuit training coaché par Karim, était proposé à l'ensemble des salariés venus découvrir cette activité.

### Atelier Yoga pour les collaborateurs de l'antenne de PROVINS

Les salariés FSM de l'antenne de Provins ont pu, eux aussi, profiter d'un cours de yoga entièrement personnalisé. Les participants ont été enchantés de cette activité qui leur a permis de découvrir les bienfaits de cette discipline pour le corps et l'esprit.



Atelier yoga

Il s'agit d'un exemple de symétrie des attentions auquel FSM croît fermement. Tout comme l'entreprise s'efforce de créer un cadre de vie agréable et de maintenir une relation de qualité avec ses clients, elle veille également à soigner les échanges et le cadre de travail de ses collaborateurs.

## En juin 2023, la TEAM FSM a participé à la 12<sup>e</sup> édition de la Sénartaise, course solidaire pour la lutte contre le cancer du sein.

Cette course-marche de 6 kilomètres exclusivement féminine a rassemblé plus de 7 000 participantes à Lieusaint !

Un chiffre en hausse chaque année, confirmant que les participantes courent pour la bonne cause : la moitié des droits d'inscription est reversée à la Ligue contre le Cancer de Seine-et-Marne.

**24 salariées** femmes sur 68 que compte l'entreprise (52,6 % de l'effectif total), la « TEAM FSM » s'est donnée rendez-vous dans la joie et la bonne humeur.

Une excellente manière de valoriser la solidarité, le partage et le respect.



Une team FSM soudée et décidée à agir contre le cancer du sein.





## RH 1

### Équité d'accès et de conditions d'emploi

2021

2022

2023

#### RH 1.1

Répartition des effectifs par type d'emploi  
(% des ETP)

CDI	98,22%	97,02%	<b>93,66%</b>
CDD (hors CDD de remplacement)	0,76%	2,86%	<b>4,98%</b>
Intérimaire	0	0,12	<b>1,36%</b>

↪ Un salarié en mise à disposition et 2 chargées d'accueil en contrat de prestations. Recours plus important aux CDD et à l'intérim en 2023 pour pallier à des difficultés de recrutement de poste en CDI et à de l'absentéisme de longue durée.

#### RH 1.2

Effectifs en contrats aidés

Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	0 salarié	0 salarié	<b>0 salarié</b>
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	2,3 salariés	5 salariés	<b>3 salariés</b>
Stagiaires	14 stagiaires	9 stagiaires	<b>8 stagiaires</b>

↪ Un salarié en mise à disposition et 2 chargées d'accueil en contrat de prestations. Recours plus important aux CDD et à l'intérim en 2023 pour pallier à des difficultés de recrutement de poste en CDI et à de l'absentéisme de longue durée.

#### RH 1.3

Répartition des salariés par âge

Nombres de salariés en CDI	2021		2022		2023	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Âge	67	70	67	73	67	72
< 30 ans	0,8%	3,2%	2,9%	3,7%	2,3%	3%
30-39 ans	10%	8%	12%	8,8%	12%	12%
40-49 ans	16,8%	16,8%	17,6%	14%	17,3%	12%
> 50 ans	22,4%	24%	16,9%	24,3%	16,5%	24,8%

#### RH 1.4

Répartition des salariés par catégorie et par genre

Catégorie	2021		2022		2023	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers	0	0	na	na	0	0
Employés administratifs	25,6%	20%	27,9%	15,4%	26,3%	18%
Agents de maîtrise	15,2%	22,4%	13,2%	23,5%	12%	22,6%
Cadres	4,8%	8,8%	5,1%	10,3%	6%	9,8%
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	3,2%	0,8%	2,9%	1,5%	3,8%	1,5%

#### RH 1.5

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap

	2020		2021		2022	
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	Contribution collectée par l'URSSAF	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	Contribution collectée par l'URSSAF	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	Contribution collectée par l'URSSAF
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	10,3 k€	na	10,3 k€	0,5	8,8 k€	0
Contribution collectée par l'URSSAF	na	6 salariés	0,5	7 salariés	0	9 salariés
Nombre de travailleurs handicapés employés	6 salariés	4 ETP	7 salariés	6 ETP	9 salariés	8,3 ETP
Travailleurs handicapés employés	4 ETP		6 ETP		8,3 ETP	

↪ L'effectif de travailleur handicapé ne concerne que des salariés de l'entreprise. Achat de matériel adapté pour une salariée suite à étude de poste.

#### RH 1.6

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par genre et catégorie

Catégorie	2021		2022		2023	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers	0	0	na	na	na	na
Employés administratifs	22 k€	24 k€	25,37 k€	25,97 k€	24,2 k€	24,47 k€
Agents de maîtrise	30 k€	32 k€	33,1 k€	33,08 k€	27,31 k€	29,42 k€
Cadres	46 k€	47 k€	49,53 k€	48,7 k€	48,41 k€	45,16 k€

↪ Il manque la rémunération moyenne des directeurs et cadres dirigeants hors mandataire social. Pour les hommes elle est de 76,62 k€ et pour les femmes de 81,78 k€. La moyenne des rémunérations annuelles de l'entreprise est de 30,53 k€ pour les hommes est de 29,67 € pour les femmes. La baisse des rémunérations s'explique par le recours à des CDD et par un taux d'absentéisme maladie important en 2023.

#### RH 1.7

Écart de rémunérations

Salaire médian	28,4 k€	29,4 k€	<b>26,53 k€</b>
Ratio entre les 5 salaires les plus élevés et les plus faibles	3,74	3,42	<b>4,34</b>

RH 1 Équité d'accès et de conditions d'emploi		2021	2022	2023
RH 1.8 Index de l'égalité professionnelle	Femmes-hommes reporté pour l'année	99%	99%	99%
RH 1.9 Description des pratiques - Politique de lutte contre les discriminations et de promotion de la diversité	⌚ Information des managers sur la discrimination à l'embauche.			

RH 2 Employabilité et évolution professionnelle		2021		2022		2023	
RH 2.1 Volume annuel de formation par catégorie de salariés		Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
	Ouvriers	na	na	na	na	na	na
	Employés administratifs	41	463	75	1 453	56	2 495
	Agents de maîtrise	28	503	58	1 236	47	1 302
	Cadres	15	300	22	452	20	668
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	7	218	7	148	7	248

⌚ Tous les dispositifs de formation ont été valorisés (3 contrats d'apprentissage, 1 alternant CDI en pro A, formations provenant des fonds mutualisés de l'ESH ou d'Uniformation, CPF, VAE). Les formations métiers (Ikos) et la prévention des RPS restent au coeur des préoccupations de l'entreprise. La formation certifiante Gestion des conflits concernant les collaborateurs travaillant en contact direct avec les locataires a été renouvelé en 2023, l'objectif étant de former tous les agents de proximité puis d'ouvrir aux autres métiers de l'entreprise confrontés à cette problématique.

RH 2.2 Accès à la formation		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part des salariés ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années		95%	84,62%	80,6%	81,16%	90,62%	94,2%

⌚ Grâce à l'optimisation des dispositifs de prise en charge financière d'Uniformation et au catalogue du Fonds des ESH, nous avons pu doubler l'investissement dans des actions de formation et ainsi former davantage de collaborateurs. Nous avons également accompagné certains collaborateurs dans leur souhait d'évolution professionnelle et de montée en compétences grâce à une période de professionnalisation, à une VAE et au co-financement d'un CPF.

RH 2.3 Mobilité interne	Total de postes	21	25	23
	Mobilités	3	3	5
	Promotions	8	6	5

⌚ En cas d'ouverture de poste, tous les salariés sont informés par l'Info RH. Priorité est donnée à la promotion interne et à la transformation des CDD en CDI sur le recrutement externe.



RH 3 Santé et bien-être des salarié(e)s		2021	2022	2023
<b>RH 3.1</b> Avantages sociaux financés par l'employeur	Part de la masse salariale consacrée aux avantages sociaux	0%	8,81%	<b>7,65%</b>
	Autres avantages sociaux	44 jours de ponts offerts par an / Prime de vacances calculée sur 0,55% du salaire de base + ancienneté au lieu des 830 € de la CCN / Indemnité logement de 160,60 € pour les gardiens non logés.		
<b>RH 3.2</b> Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)	Total	6,72%	6,99%	<b>5,3%</b>
	AT/MP	2,52%	2,07%	<b>2,5%</b>
<b>RH 3.3</b> Accidents du travail et maladies professionnelles	Nombre d'AT/MP	15	11	<b>11</b>
<b>RH 3.4</b> Accident du travail : taux de fréquence et de gravité	Fréquence	114,5	81,5	<b>115,1</b>
	Gravité	–	2,95	<b>3,58</b>
<b>RH 3.5</b> Taux de rotation du personnel			19,47%	<b>15%</b>
<p>→ Cette année est marquée par une activité relativement intense du service RH sur la partie recrutement. Marché de l'emploi tendu avec difficulté d'attirer les candidats sur certains profils. Un marketing de type marque employeur est élaboré : création d'une charte graphique spécifique, mise en avant sur LinkedIn.</p>				
<b>RH 3.6</b> Contribution de l'employeur au CE	Contribution de l'employeur au CE	26,53 k€	27,68 k€	<b>28,09 k€</b>
	Contribution de l'employeur au CE rapportée à la masse salariale	0,59%	0,59%	<b>0,59%</b>

**RH 1.3 - Répartition des salariés par âge**

Salariés en CDI uniquement.

**RH 1.6 - Rémunérations annuelles brutes moyennes, par genre et catégorie**

Les formules de calcul des rémunérations utilisées sur cet indicateur ont été modifiées en 2022 pour être alignées avec celles de l'index de l'égalité professionnelle.

**RH 1.7 - Ecart de rémunérations**

Les formules de calcul des rémunérations utilisées sur cet indicateur ont été modifiées en 2022 pour être alignées avec celles de l'index de l'égalité professionnelle.

**RH 3.1 - Avantages sociaux financés par l'employeur**

Avantages sociaux pris en compte : Retraite supplémentaire + Part patronale des tickets restaurants + Montant de l'intéressement et/ou de la participation + Montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Épargne Salarial + Montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme. Inclue à partir du reporting 2022 les primes télétravail, la participation aux trajets domicile-travail et la prévoyance.

**Raisons d'omission**

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information





A photograph of four business professionals in a modern office hallway. On the left, a man in a dark suit and a woman in a blue suit are looking towards the right. In the center, a man with glasses in a dark suit and a woman in a light blue shirt and grey trousers are engaged in conversation. The woman on the right is holding a blue folder. The background features large glass windows and a modern architectural design.

CO-CONSTRUIRE AVEC  
NOS PARTIES PRENANTES

## INAUGURATION DE 2 RÉSIDENCES

### Le Prince à Seine-Port

En juin, le soleil était au rendez-vous pour inaugurer la résidence du Prince sur la commune de Seine-Port.



Olivier Barry, Directeur Général et Renée Wojeik, Présidente de FSM, ont convié de nombreux élus et partenaires à venir découvrir ce projet architectural atypique alliant ancien et écriture contemporaine.



58

Ce programme mixte est composé de 2 bâtiments :

- ⊕ une partie ancienne entièrement réhabilitée avec 4 logements et une boucherie en pied d'immeuble ;
- ⊖ une partie neuve disposant de 6 logements, d'un cabinet médical et d'un cabinet dentaire en rez-de-chaussée.

Il propose notamment 18 places de parking privatives avec entrée sécurisée et pré-équipement pour la recharge des véhicules électriques, un local à vélos, de grandes terrasses pour les logements des derniers étages et des jardins pour ceux situés en rez-de-chaussée, une isolation par l'extérieur pour la partie neuve, un éclairage LED dans toutes les parties communes...

Élus et partenaires ont tenu à féliciter les équipes de FSM pour la qualité des prestations, de la construction et la réussite architecturale de cette résidence.



### Les Coquelicots à Réau

Samedi 14 octobre 2023 se déroulait l'inauguration de cette nouvelle résidence.



Cet ancien corps de ferme a été repensé dans son intégralité pour proposer 29 logements locatifs labellisés Haute Qualité Environnementale.

En réhabilitant ce bien immobilier datant d'avant la seconde guerre mondiale, FSM a contribué aussi au renouveau du patrimoine de la commune.



Étaient présents : Alain AUZET, Maire de Réau, de nombreux élus, des locataires nouvellement installés et les équipes FSM.



Flashez ce QR Code pour visionner la vidéo.

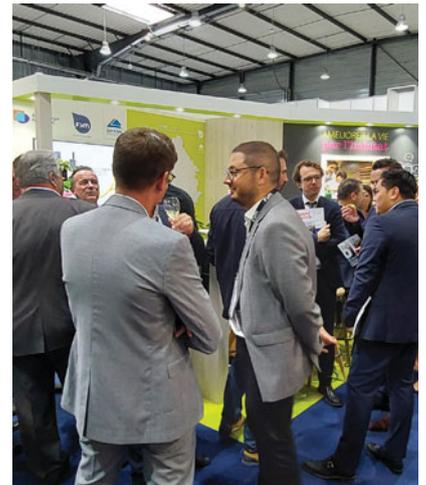


## CONGRÈS DES MAIRES ET DES PRÉSIDENT(E)S D'EPCI DE SEINE-ET-MARNE

### Un congrès placé sous le signe du partage et de la convivialité

Pour cette 61<sup>e</sup> édition, plus de 2 000 congressistes sont venus à la rencontre de la centaine d'exposants présents.

Les échanges entre les équipes de FSM, d'Antin Résidences, du Groupe Arcade-VYV et les élus ont été nombreux et constructifs, mettant en lumière la complémentarité et la synergie de ces 3 opérateurs au service du territoire seine-et-marnais.



**GOV 1****Instances de decision et systèmes de management**

2021

2022

**2023****GOV 1.1****Évaluations/Certifications des systèmes de management**

## Certification / évaluation 1

Champ

Préparation à la certification du label Qualité de Services &amp; Relations clients LIVIA en 2025.

Nom de la certification / de l'évaluation

LIVIA

Périmètre

Qualité de Services &amp; Relations Clients

Année d'obtention

## Certification / évaluation 2

Champ

Préparation à la certification du label Loge &amp; Care en 2025 pour le maintien à domicile des locataires seniors.

Nom de la certification / de l'évaluation

Loge &amp; Care

Périmètre

Maintien à domicile des locataires seniors.

Année d'obtention

**GOV 1.2****Parité dans les instances dirigeantes**

Part de femmes au sein du CODIR

28,6%

28,6%

**28,6%**

Part de femmes au sein du Directoire

na

**na**

Part de femmes au sein du CA/ Comité de surveillance

41,2%

41,2%

**38,9%**

→ Pas de Directoire mais un Conseil d'Administration.

## GOV 2

### Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts

2021

2022

2023

▲ Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société ; Actions de partenariat ou de mécénat ; Relations sociales

#### GOV 2.1

##### Satisfaction des locataires

Date de la dernière enquête de satisfaction	2020	2020	2023
Date de l'avant dernière enquête de satisfaction	2017	2017	2020
Date de l'enquête de satisfaction des locataires précédente	2016	2016	2017
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - dernière enquête	77%	77%	75%
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - avant dernière enquête	81%	81%	77%
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - enquête avant cela	79%	79%	81%
* d'après les réponses à la question :	Globalement, diriez-vous de votre bailleur que vous en êtes ?		

#### GOV 2.2

##### Satisfaction des salariés

Date de la dernière enquête de satisfaction	na	2021	2023
Date de l'avant dernière enquête de satisfaction	na	—	2022
Date de l'enquête de satisfaction des salariés précédente	na	—	—
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - dernière enquête	na	70,75%	68%
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - avant dernière enquête	na	—	70,75%
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - enquête avant cela	na	—	—
* d'après les réponses à la question :	Entretien annuel : Comment estimez vous votre qualité de vie et vos conditions de travail ? (QVCT)		

#### GOV 2.3

##### Nombre de conventions actives avec les associations locales

3

3

3

⇒ Reconduction de la convention avec l'UDAF pour le patrimoine de Provins : Depuis Janvier 2023, Extension du Point Conseil sur toutes les résidences de l'antenne de Provins.

#### Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information



# GLOSSAIRE

## A

**AFUL** : Associations Foncières Urbaines Libres  
**ALFI** : Association pour le Logement des Familles et des Isolés  
**ALUR** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové  
**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
**AORIF** : Association des organismes de logement social œuvrant en Île-de-France  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**ARPEJ** : Association de Résidences Pour Étudiants et Jeunes  
**ASCA** : Association Sportive et Culturelle de l'Almont  
**ASL** : Associations Syndicales Libres

## B

**BRS** : Bail Réel Solidaire

## C

**CALEOL** : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements  
**CAMVS** : Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine  
**CAO** : Commission d'Appel d'Offres  
**CAUE 77** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 77  
**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale  
**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation  
**CCL** : Conseil de Concertation Local  
**CCLP** : Conseil de Concertation Locative du Patrimoine  
**CEE** : Certificat d'Économie d'Énergie  
**CGL** : Confédération Générale du Logement  
**CGLLS** : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social  
**CIES** : Comité Interne d'Engagement et de Suivi  
**CLCV** : Consommation, Logement et Cadre de Vie  
**CNAFAL** : Conseil National des Associations Familiales Laïques  
**CNAV** : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse  
**CODIR** : Comité de Direction  
**CPIL** : Commissions de Prévention des Impayés de Loyers  
**CSE** : Comité Social et Économique  
**CSTB** : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment  
**CUS** : Convention d'Utilité Sociale

## D

**DALO** : Droit Au Logement Opposable

## E

**ECO-PRÊT LS** : Éco-Prêt Logement Social  
**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes  
**EPI** : Équipements de Protection Individuelle  
**ERP** : Progiciel de gestion intégré  
**ESH** : Entreprises Sociales pour l'Habitat  
**ETP** : Équivalent Temps Plein

## F

**FSL** : Fond de Solidarité pour le Logement

## G

**GRC** : Gestion de la Relation Client

## H

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

## I

**ICNE** : Intérêts Courus Non-Échus  
**IRL** : Indice de Référence de Loyer  
**IS** : Impôt sur les Sociétés

## K

**KALITI** : Logiciel de suivi de chantier

## L

**LASM** : Livraison À Soi-Même  
**LLI** : Logement Locatif Intermédiaire  
**LLS** : Logement Locatif Social

## M

**MDS** : Maison Départementale des Solidarités

## N

**NCA** : Non Classé Ailleurs  
**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

## O

**OFS** : Organismes de Foncier Solidaire  
**OPCO** : Opérateur de Compétences

## P

**PC** : Permis de Construire  
**PEE** : Plan d'Épargne Entreprise  
**PERCOL** : Plan d'Épargne Retraite Collective  
**PGE** : Programme de Gros Entretien  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PMR** : Personne à Mobilité Réduite  
**PPE** : Plan Pluriannuel d'Entretien  
**PRA** : Plan de Reprise d'Activité  
**PSLA** : Prêt Social Location-Accession  
**PSP** : Plan Stratégique de Patrimoine

## Q

**QPV** : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

## R

**RGPD** : Règlement Général sur la Protection des Données  
**RLS** : Réduction de Loyer de Solidarité

## S

**SCI** : Société Civile Immobilière  
**SCCV** : Société Civile Construction Vente  
**SIEG** : Service d'Intérêt Économique Général  
**SLS** : Supplément de Loyer de Solidarité  
**SNE** : Système National d'Enregistrement  
**SU** : Surface Utile

## U

**UDCCAS** : Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale  
**UNLI** : Union Nationale des Locataires Indépendants  
**URBEST** : Logiciel collaboratif pour la maintenance et les services  
**USH** : Union Sociale pour l'Habitat

## V

**VEFA** : Vente en État Futur d'Achèvement  
**VMP** : Valeurs Mobilières de Placement  
**VNC** : Valeur Nette Comptable  
**VRD** : Voirie et Réseaux Divers



CONCEPTEUR & ANIMATEUR  
DE CADRES DE VIE

14, avenue Thiers - 77000 Melun  
01 64 14 43 30 / [accueil@fsm.eu](mailto:accueil@fsm.eu)  
[www.fsm.eu](http://www.fsm.eu)



Communauté  
engagée RSE

Consultez les offres de vente immobilières  
dans le neuf ou l'ancien : [www.fsm.immo](http://www.fsm.immo)



groupe Arcade-vyv

Ce rapport a été élaboré selon 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. FSM est bailleur membre d'ethis, communauté engagée dans l'Habitat Responsable ([ethis-habitat.org](http://ethis-habitat.org)).