



Bureau Le Mans
110 rue de Beaugé
72000 Le Mans

T : +33(0) 2 43 76 94 30

lemans@bakertilly.fr
www.bakertilly.fr

LE FOYER STEPHANAIS

SA DE HLM À CONSEIL D'ADMINISTRATION AU CAPITAL SOCIAL DE 409 010,00 €

SIÈGE SOCIAL : 185 RUE DU PRÉ DE LA ROQUETTE, 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

RCS ROUEN 580 500 361

**AVIS MOTIVÉ DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT (OTI),
SUR LA VERIFICATION DE L'EXÉCUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX ET
ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTÉ À MISSION**

PÉRIODE DU 05/12/2024 AU 31/12/2025

Aux associés,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, tierce partie accréditée par le COFRAC validation/vérification sous le numéro 3-1883¹, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques portant sur l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux² que votre entité s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission, telles que présentées dans les rapports du comité de mission et relatives à la période allant du 05/12/2024 au 31/12/2025, joints aux rapports de gestion en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

LE FOYER STEPHANAIS a déclaré sa qualité de société à mission le 5 décembre 2024, ses statuts ayant été adoptés en assemblée générale extraordinaire le 18 octobre 2024.

Le présent avis motivé est établi dans le cadre de la première vérification par un organisme tiers indépendant. Cette vérification porte sur le premier rapport du comité de mission établi au titre de l'exercice 2025 et couvre la période du 5 décembre 2024 au 31 décembre 2025.

Cette première période de vérification s'inscrit dans un cycle initial de structuration du dispositif de mission, marqué par l'installation du comité de mission, la formalisation de la raison d'être, des objectifs statutaires, des indicateurs de suivi et la production du premier rapport du comité de mission soumis à vérification.

CONCLUSION

Conclusion sur le lien entre les objectifs sociaux et environnementaux, la raison d'être et l'activité de l'entité et sur le rôle du comité de mission

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés,

Nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- le lien entre la raison d'être inscrite dans ses statuts et l'activité de la société ;

¹ Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr. Les règles générales d'utilisation de la marque COFRAC sont définies dans le document GEN REF 11 disponible sur le site www.cofrac.fr.

² La raison d'être de LE FOYER STEPHANAIS est « *Améliorer la vie par un habitat durable promoteur de santé, au service des Normands et de leurs territoires* ». Pour faire vivre sa raison d'être, LE FOYER STEPHANAIS poursuit les objectifs sociaux et environnementaux suivants (les « Objectifs ») :

- Objectif n°1 - « *Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous* » ;
- Objectif n°2 - « *Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants* » ;
- Objectif n°3 - « *Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité* ».

- le lien entre les objectifs sociaux et environnementaux inscrits dans ses statuts et l'activité de la société ;
- le suivi de l'exécution de la mission par le comité de mission ;
- les conclusions favorables du comité de mission sur la pertinence des objectifs.

Conclusion sur le respect par l'entité des trois objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donné pour mission de poursuivre :

En complément, et conformément au 2° de l'article L. 210-10 du Code de commerce, nous avons examiné, pour chacun des objectifs sociaux et environnementaux inscrits dans les statuts, la mise en œuvre des moyens qui leur sont consacrés, ainsi que les résultats obtenus.

S'agissant de l'objectif social et environnemental « *Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité* »,

les éléments collectés montrent que LE FOYER STEPHANAIS a mobilisé des moyens au titre de cet objectif, notamment en matière de suivi de la performance énergétique du patrimoine et de sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux. Toutefois, les éléments disponibles ne permettent pas d'apprécier de manière suffisamment probante l'exécution de cet objectif dans son ensemble. Les indicateurs relatifs aux opérations de résidentialisation et d'aménagements urbains d'espaces verts réalisés à base d'essences locales, ainsi qu'à la stratégie « confort d'été », sont indiqués comme non mesurables sur l'exercice 2025.

En raison des faits décrits ci-dessus, nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour émettre une conclusion sur le respect par LE FOYER STEPHANAIS de l'objectif social et environnemental « *Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité* », retenu en application du 2° de l'article L. 210-10 du Code de commerce et inscrit dans ses statuts, qu'elle s'est donnée pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité.

Pour les autres objectifs sociaux et environnementaux inscrits dans ses statuts, à savoir « *Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous* » et « *Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants* »,

sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, pour chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux, sur le périmètre concerné par la qualité

de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- le fait que LE FOYER STEPHANAIS ait atteint les objectifs opérationnels qu'elle a définis et sous-tendant les objectifs sociaux et environnementaux précités ;
- le fait que LE FOYER STEPHANAIS ait mobilisé les moyens adéquats et cohérents au regard de ses ressources et du plan d'action défini par la direction ; et
- par conséquent, le fait que LE FOYER STEPHANAIS respecte chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donnée pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité.

Par conséquent :

- La société LE FOYER STEPHANAIS respecte les conditions prévues à l'article L. 210-10 du Code de commerce lui permettant de faire état de sa qualité de société à mission.
- La société LE FOYER STEPHANAIS respecte les objectifs sociaux et environnementaux « *Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous* » et « *Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants* », tels qu'inscrits dans ses statuts, qu'elle s'est donnée pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité.
- Il nous est impossible de conclure sur le respect par la société LE FOYER STEPHANAIS de l'objectif social et environnemental « *Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité* », tel qu'inscrit dans ses statuts, qu'elle s'est donnée pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité.

COMMENTAIRES

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions des articles R. 210-21 et A. 210-2 du Code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

- nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que certains indicateurs retenus dépendent du calendrier des opérations immobilières. C'est notamment le cas des indicateurs relatifs à la validation de l'étape 3 « Mon Logement Santé » et aux enquêtes de satisfaction post-travaux. La lecture de ces indicateurs suppose de distinguer les opérations mesurables sur l'exercice, les cas non applicables faute d'opération éligible, et les opérations déjà engagées susceptibles de permettre une mesure ultérieure.

PREPARATION DES INFORMATIONS LIEES A L'EXECUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux doivent être lues et comprises en se référant aux procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans le ou les rapports du comité de mission.

LIMITES INHERENTES A LA PREPARATION DES INFORMATIONS LIEES A L'EXECUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations présentées sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

RESPONSABILITE DE L'ENTITE

Il appartient à l'entité :

- de constituer un comité de mission chargé d'établir annuellement un rapport en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce ;
- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel de l'entité ;
- de concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne sur les informations pertinentes pour la préparation du rapport du comité de mission ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- d'établir les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux conformément au Référentiel et mises à disposition du comité de mission.

Il appartient au comité de mission d'établir ses rapports en s'appuyant sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux transmises par l'entité et en procédant à toute vérification qu'il juge opportune. Ces rapports doivent être joints aux rapports de gestion de la Société.

RESPONSABILITE DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

En application des dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur le respect par l'entité des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous n'avons pas été impliqués dans la préparation desdites informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

INDEPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITE

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du *Code de commerce* et par le *Code de déontologie* de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de management de la qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre impartialité, le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Nous n'avons pas collaboré à la préparation des informations mentionnées dans le ou les rapports de mission et nous sommes donc en mesure de formuler une conclusion indépendante d'assurance modérée.

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 2 personnes (deux Responsables de mission audit RSE) et ont été contrôlés par la Responsable Technique signataire. Ils se sont déroulés entre janvier et juillet 2026, sur une durée totale d'intervention de 5 jours-hommes.

Nous avons mené des entretiens avec 7 personnes, comprenant la direction, des fonctions internes impliquées dans le suivi des objectifs opérationnels, ainsi que des membres du comité de mission.

NATURE ET ETENDUE DES TRAVAUX

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles R. 210-21, A. 210-1 et A. 210-2 du *Code de commerce* déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission, à la norme ISO 17029 et à notre programme de vérification comprenant les phases suivantes (« *V3 Programme de vérification Société à Mission* ») : revue de pré-engagement, lettre de mission, planification, exécution de la vérification (analyse de la cohérence de la mission, analyse du rôle du comité de mission, vérification de l'exécution de la mission), revue par le signataire, restitution et avis motivé.

Lors de la phase d'exécution de la vérification, nous avons mené nos travaux sur le périmètre précisé ci-dessus en prenant en compte le risque d'inexactitude significative afin d'apprécier le respect de chaque objectif statutaire.

Nos travaux ont porté sur :

- d'une part, la cohérence des objectifs sociaux et environnementaux retenus en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrits dans ses statuts, de la raison d'être de l'entité précisés dans ses statuts (ci-après « raison d'être ») et de son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux ;
- d'autre part, l'exécution de ces objectifs.

Concernant la cohérence des objectifs, de la raison d'être et de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux :

- nous avons conduit des entretiens destinés à apprécier l'engagement de la direction et des membres de la gouvernance au regard des attentes des principales parties prenantes internes ou externes concernées par l'activité de l'entité.
- nous avons apprécié les processus mis en place pour structurer et formaliser cette démarche en nous appuyant sur :
 - les informations disponibles dans l'entité ;
 - la feuille de route de société à mission ;
- nous avons ainsi apprécié, compte tenu de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux, la cohérence entre :
 - les informations collectées ;
 - la raison d'être et
 - les objectifs sociaux et environnementaux formulés dans les statuts.

Concernant l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous nous sommes enquis de l'existence d'objectifs opérationnels et d'indicateurs clés de suivi et de mesures de leur atteinte par l'entité à la fin de la période couverte par la vérification pour chaque objectif social et environnemental, et nous avons vérifié si les objectifs opérationnels ont été atteints au regard des trajectoires définies par l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Pour ce faire, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- nous avons pris connaissance des documents établis par l'entité pour rendre compte de l'exercice de sa mission, notamment les dispositions précisant les objectifs opérationnels et les modalités de suivi qui y sont associées, ainsi que le rapport du comité de mission ;
- nous nous sommes enquis de l'appréciation de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux auprès du comité de mission et avons corroboré l'information collectée avec la perception qu'ont les parties prenantes des effets et impacts de l'entité. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse présentée dans le rapport du comité de mission, les résultats atteints à échéance des objectifs opérationnels en regard de leurs trajectoires définies, pour permettre d'apprécier le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- nous avons échangé avec la direction et les personnes concernées sur les moyens organisationnels, humains, méthodologiques et de pilotage mobilisés pour la mise en œuvre des objectifs sociaux et environnementaux
- nous avons vérifié la présence dans le rapport du comité de mission d'indicateurs cohérents avec les objectifs opérationnels et aptes à démontrer le positionnement des objectifs opérationnels sur leurs trajectoires définies ;
- nous avons apprécié l'adéquation des moyens mis en œuvre visant au respect des objectifs opérationnels par rapport à leurs trajectoires, au regard de l'évolution des affaires sur la période ;
- nous avons vérifié la sincérité de l'ensemble de ces indicateurs et, notamment, nous avons :
 - apprécié le caractère approprié du Référentiel de l'entité au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
 - vérifié que les indicateurs couvrent l'ensemble du périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
 - pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité et apprécié le processus de collecte visant à la sincérité de ces indicateurs ;
 - mis en œuvre des contrôles et des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres méthodes de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.
 - apprécié la cohérence d'ensemble du ou des rapports du comité de mission au regard de notre connaissance de l'entité et du périmètre concerné par la qualité de société à mission.
- dans le cas où un ou des objectifs sociaux et environnementaux ne sont pas respectés, nous avons pris connaissance des raisons le justifiant, présentées dans le rapport du comité de mission. Au regard du contexte de l'entité, nous avons

apprécié si ces raisons sont liées à des circonstances exceptionnelles, extérieures à l'entité, ne pouvant pas être anticipées au moment où les objectifs opérationnels ont été définis.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait au Mans, le 30/07/2026

L'Organisme Tiers Indépendant
Baker Tilly STREGO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Delphine LEDUC', written over a large, stylized circular flourish.

Delphine LEDUC
Responsable Technique
Audit RSE