



2025

D'RAPPORT ACTIVITÉ RESPONSABLE





SOMMAIRE

Edito	02
Les chiffres clés 2025	05
Le Foyer Stéphanois	06
Notre organisation	07
Objectifs RSE	08
Parties prenantes	10
Les temps forts 2025	12
Garantir une offre de service	14
Accompagnement social.....	14
Service du logement santé.....	15
Parcours résidentiel.....	17
Prévention de la délinquance.....	19
Anticiper et prévenir l'habitat de demain	20
Politique environnementale.....	20
Lutte contre le changement climatique.....	21-22
Produire une offre de logement santé	23
Résultats financiers.....	23
Vacance.....	23
Impayés.....	24
Coûts de fonctionnement.....	24
Politique d'investissements.....	25
Valoriser les ressources humaines	26
Effectif Formations.....	26
Absentéisme Solidarité 	27
Actualités.....	28
Gouvernance et relations	29
Administration.....	29
Concertation locative Qualité de service.....	30
Divers.....	31
Nos opérations en cours	32
Perspectives 2026	34
Indicateurs 2025	35
Glossaire	48



ÉDITO



Frédéric LOISON
Président du
Conseil d'Administration

Chaque année j'évoque avec vous les perspectives d'avenir, les transformations en cours, les projets, la place du Foyer... Retraité, mais actif, j'ai aussi le souvenir vibrant de mon enfance et du sentiment d'équilibre et de paix qui régnaient sur mes villages en Italie ou en France, mes copains, mes journées. Je ressentais la présence du vivant, de l'amitié - même de la solidarité, du sport, et ça me remplissait de confiance.

J'ai eu la chance d'étudier, de « tomber dans mon métier » façon Obélix, et j'avais aussi au fond de moi cette jeune certitude un peu absurde, d'essayer de jouer un futur rôle sociétal avec un besoin de sens. Je ne voulais pas vivre caché.

Ces émotions m'animent toujours, d'autant plus que je perçois davantage la fragilité du vivant, la progressive disparition ou la dégradation des lieux que j'aime en contrepoint du dérèglement climatique, de la montée de l'individualisme et des mauvais paradis artificiels. Nous sommes des êtres profondément sociables et dans nos relations ; il n'y a pas que le rapport de force heureusement ! Il y a bien sûr nos indispensables contemporains, mais également nos racines et aussi toutes les plantes, les animaux, les océans... L'interaction entre les différents écosystèmes est le ciment de notre évolution et la joie qui préside à tous les événements d'importance.

J'ai de plus en plus le sentiment que nous sommes devant des choix essentiels ; à l'écoute des informations, il semble plus facile d'envisager la fin du monde que la fin d'un capitalisme débridé qui fragmente et divise le vivant dont les peuples qui ne forment qu'une seule humanité.

Je continue à croire que la science positive, le lien social et l'agriculture sont les derniers bastions d'une civilisation qui doit intégrer et protéger. Pour se construire, tout homme a besoin d'un toit.

Le positionnement du Foyer Stéphanois - que j'ai l'intime honneur de présider - ambitionne, à son échelle, de contribuer à ces équilibres complexes autour de sa mission principale d'utilité sociale : l'habitat des gens modestes.



Je remercie les équipes du Foyer Stéphanois pour leur implication dans l'ambitieuse stratégie du « logement santé » sous l'impulsion du Directeur Général.

J'adresse à tous les Administrateurs de la société, qui partagent avec moi ces valeurs d'humanisme, toute mon affection.

Enfin, j'espère que chaque jour, vous tous : locataires, résidents, accédants à la propriété, vous pourrez mesurer l'efficacité de notre positionnement.

Frédéric LOISON

Président du Conseil d'Administration



Franck ERNST
Directeur Général

NOTRE RAISON D'ÊTRE :

Améliorer la vie par un habitat durable promoteur de santé, au service des Normands et de leurs territoires.

Face aux enjeux sociétaux et environnementaux, Le Foyer Stéphanois - filiale du Groupe Arcade-VYV - veut être un opérateur au service du mieux vivre, du prendre soin, de l'utilité sociale ; il entend apporter une réponse globale en ayant relevé le défi qu'est celui des entreprises à mission.

Face aux incertitudes que nous connaissons désormais depuis quelques années, qu'elles soient liées au contexte politique de notre pays ou aux impacts notamment économiques de la géopolitique mondiale, le monde du logement social se doit d'être en perpétuelle adaptation aux changements. **Agilité, Adaptabilité et Discernement** sont autant d'atouts que nous avons pour déployer notre plan de charges, qui se veut, chaque année, ambitieux et qui mobilise fortement nos équipes et nos capacités d'investissement. Nous avons ainsi su mener à bien de nombreux projets tout en maintenant nos indicateurs de gestion sous contrôle. Cette réussite est le fruit d'un collectif, celui des **collaborateurs** du Foyer Stéphanois, qui ont su encore une fois se mobiliser.

Ainsi, nous avons livré **46 nouveaux logements en location à Déville-lès-Rouen, Elbeuf et Le Petit Quevilly**. Le renouvellement urbain a également occupé une place centrale dans notre activité, avec entre autres,

l'achèvement de la réhabilitation de **121 logements à Cléon Lacroix**. D'autres importants projets ont été menés en 2025, comme la conception de plusieurs opérations de **résidentialisation** à Val de Reuil, à Cléon ou à Oissel. Nous avons **inauguré** notre nouveau siège social et ainsi pu en faire sa présentation à nos partenaires. Nous avons créé une **société civile de collaborateur** dont la vocation sera de prendre des participations au capital social de notre société, avec l'objectif d'associer encore plus étroitement nos salariés à la stratégie de l'entreprise dans un esprit « coopératif ».

Fidèles à notre **engagement de faire du logement un véritable « déterminant de santé »**, nous avons obtenu, avec la résidence « Les Camélias » à Manoir Sur Seine, la labellisation « **Mon logement santé** » en étape 2. Cette opération marque une nouvelle expérimentation de labellisation menée en VEFA avec un promoteur, qui en appellera une seconde sur la commune d'Igoville.

Un travail conséquent a été consenti pour créer une charte « **Habitat et santé** » avec pour objectif de tenir **35 promesses** que nous allons mettre en œuvre dès 2026. Cette charte est destinée à l'ensemble des locataires du Foyer Stéphanois, et vient ainsi compléter les labellisations « Mon logement santé » sur certaines opérations neuves et « **Mon logement santé rénovation** » qui sera applicable aux réhabilitations à compter de 2026.

Fidèles à la qualité de service apportée à nos clients, nous avons renouvelé avec succès notre certification **ISO 9001**, pour témoigner du professionnalisme et de l'investissement de nos équipes. Vous trouverez dans ce rapport nos nombreuses actions de proximité qui reposent sur la **cohésion et le lien social**, représentant un véritable savoir-faire du Foyer Stéphanois, et que nous menons toujours en relation étroite avec les Collectivités et les Associations.

Concernant notre engagement en matière de **Responsabilité Sociale d'Entreprise**, celle-ci a pris la forme depuis fin 2024 d'une « **société à mission** », que nous nous sommes attachés à faire vivre en 2025 en attendant la production de notre premier rapport de mission au printemps prochain et d'aller encore plus de l'avant en 2026.

De toutes ces activités et de ces résultats, nous devons nous réjouir et être fiers du travail accompli. Un grand merci aux collaborateurs impliqués, qui ont su ainsi donner un sens toujours renouvelé à notre mission d'intérêt général.

Je vous souhaite à toutes et tous une excellente lecture.

Franck ERNST
Directeur Général



Réinventons le logement, pensons santé

2025, une année charnière pour le Logement Santé

L'année 2025 restera marquée par des défis majeurs pour le secteur du logement abordable. Dans un contexte de tensions persistantes sur le pouvoir d'achat, de raréfaction du foncier et d'attentes croissantes en matière de qualité de vie, le Groupe Arcade-VYV a confirmé sa capacité à agir. En tant qu'acteur majeur du logement social et abordable en France, par le logement santé, nous avons renforcé notre engagement à concilier accessibilité, innovation et bien-être pour tous.

Les crises successives ont rappelé l'urgence de repenser nos modèles : la demande globale en logements, notamment adaptés aux besoins des publics fragiles, des jeunes et des seniors, n'a jamais été aussi forte.

Face à ces enjeux, nous avons accéléré la transformation de notre parc avec plus de 10 000 logements rénovés ou livrés et la mise en oeuvre d'un nouveau label : Mon Logement Santé - Rénovation.

2026, l'année de Résonance et de l'amplification du logement santé

L'année 2026 sera celle de l'accélération. Nous lançons Résonance, notre projet stratégique ambitieux à horizon 2030. Avec cette impulsion collective, nous adoptons une feuille de route commune, pour faire du Groupe Arcade-VYV un acteur à l'écoute active des territoires, capable de relier, transformer et protéger.

Résonance c'est le chemin vers un nouveau modèle d'habitat, où chaque projet prend soin de la santé des habitants, des territoires et des milieux naturels. C'est la continuité de notre engagement pour un logement qui intègre pleinement les dimensions de santé, de bien-être et de lien social. C'est un cadre commun dans lequel se déploient les stratégies propres à chaque entité en local, pour amplifier nos actions en matière de Logement Santé, abordable à tous. Notre modèle de groupe robuste et attractif, alliant la force d'un collectif national et l'autonomie de nos

entités locales, reste notre atout majeur. Notre capacité de coopération et notre proximité avec les territoires nous permettent d'adapter nos réponses aux réalités locales, en lien étroit avec nos parties prenantes, notamment les élus et les habitants.

Ensemble, réinventons le logement, pensons santé

Notre nouvelle signature, « Réinventons le logement, pensons santé », incarne notre vision : le logement ne doit plus être seulement un toit, mais un levier de santé, d'autonomie et d'épanouissement.

C'est un appel à l'action, une invitation à concrétiser, avec vous, des solutions audacieuses pour répondre aux besoins de demain.

Parce que nos environnements sont bouleversés, le Groupe Arcade-VYV entreprend à vos côtés pour agir et bâtir l'habitat de demain.

Merci de votre confiance et de votre engagement.



Anne-Julie CLARY
Présidente Arcade Vyv



Patrice TILLET
Directeur Général
Arcade Vyv



LES CHIFFRES CLÉS

02

71,15%
de logements collectifs
- 2024 : 70,90%
- 2023 : 71,09%



04

55,72%
des logements situés
en QPV
2024 : 56,85%
2023 : 56,95%



06

73,3 salarié(e)s
équivalent temps plein
2024 : 74,1
2023 : 72,3



08

50%
de locataires recevant
des aides au logement.

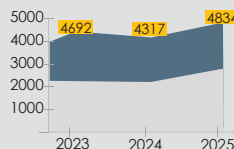


10

29,47M€ chiffre d'affaires total
- 2024 : 26,4M€
- 2023 : 26,4M€

107K€ chiffre d'affaires activité
de Promotion- Accession

22 999K€ chiffre d'affaires issu des
logements locatifs



01

LOGEMENTS

4 834 dont
458 équivalents-logements



479

ATTRIBUTIONS

- 2024 : 382
- 2023 : 420



03

40,38 Âge moyen du Parc

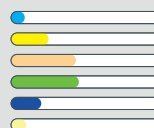
- EN 2023 : 39
- entre 1975- 2004 : 38,83 %
- après 2004 : 16,71 %
- EN 2024 : 39,76
- entre 1975- 2004 : 38,83 %
- après 2004 : 16,71 %



05

Par Types :

Type 1 : 0,94%
Type 2 : 18,28%
Type 3 : 35,63%
Type 4 : 34,35%
Type 5 : 8,78%
Type 6 et + : 2,02%



07

Répartition des logements locatifs



26,90%
des titulaires de bail
de plus de 65 ans.

09



2025



Notre mission :

Le Foyer Stéphanaïs, filiale du Groupe **ARCADE VYV**, est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée en 1929, qui entend, par sa taille et son implantation être un partenaire **disponible, réactif et de proximité**.

Nous considérons que **logement et santé sont indissociables** et que toute nouvelle opération ou restructuration de patrimoine devra faire du logement un **déterminant de santé**, que ce soit par la technique, par les services proposés ou par les actions en faveur du lien social.

Notre société offre et développe une gamme de logements adaptés à chacun des besoins des partenaires et des familles, et notamment les moins aisés. Le Foyer Stéphanaïs favorise le parcours résidentiel de ses locataires, veille à assurer la mixité sociale de ses quartiers et contribue à la cohésion sociale par ses nombreuses activités de terrain et son engagement important auprès du réseau associatif.

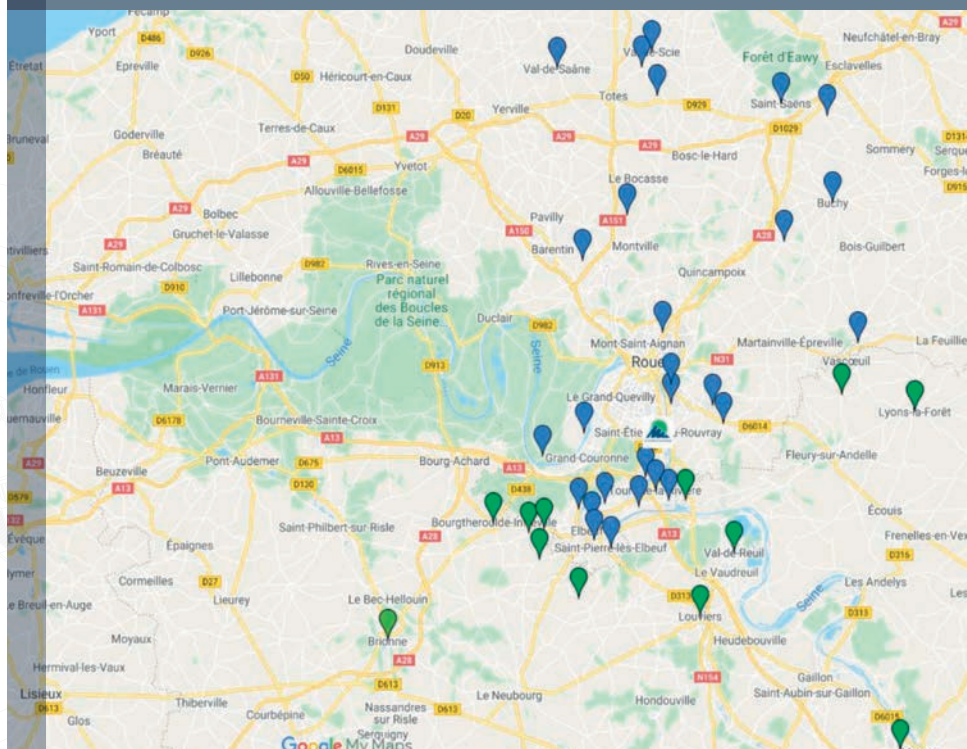
Ayant à cœur de maintenir le lien et d'être au plus proche de nos locataires, nous veillons à l'implantation de nos points d'accueils, de personnel de proximité sur les différents sites composant notre parc immobilier et développons des services pour accroître notre qualité de service : centre de relation client, régie de maintenance, correspondants de nuits, astreintes technique et sociale, bouquet de services « Habitat privilège »...

Véritable acteur régional, Il est le propriétaire de près de **5000 logements**, implantés sur **45 communes** de la Seine Maritime et de l'Eure, aux deux tiers constitués de logements collectifs. Les trois quarts de son patrimoine se situent sur le territoire de la **Métropole Rouen Normandie**.

Depuis de nombreuses années, le Foyer Stéphanaïs s'emploie à assumer pleinement sa **Responsabilité Sociétale et Environnementale**, il est **société à mission depuis 2024** et a l'ambition de continuer d'améliorer son professionnalisme en s'appuyant sur sa certification **ISO 9001**.

Répartition de nos 4 834 logements au 31/12/2025 Sur nos 45 communes

(33 dans le dpt 76 + 12 dans le dpt 27) (logements + foyers + PSLA)



- DEPARTEMENT 76 -

Amfreville-la-Mi-Voie (96)
Anceaumeville (19)
Bois-Guillaume (17)
Bonsecours (45)
Boos (57)
Bosc-Mesnil (10)
Buchy (33)
Caudebec les Elbeuf (27)
Cleon (497)
Croisy-sur-Andelle (16)
Déville les Rouen (248)
Elbeuf (18)
Franqueville-Saint-Pierre (48)
Freneuse (15)
Grémonville (12)
Longuerue (2)
Le Petit Quevilly (7)
Maromme (2)
Oissel (358)
Orival (15)
Pissy-Pôville (23)
Rouen (85)
Sahurs (31)
Saint-Aubin-lès-Elbeuf (44)
Saint-Étienne-du-Rouvray (2264)
Saint-Maclou-de-Folleville (13)
Saint Pierre les Elbeuf (23)
Saint-Saëns (105)
Sotteville-Sous-le-Val (12)
Tourville-la-Rivière (9)
Val-de-la-Haye (17)
Val-de-Saône (15)
Val de Scie (36)

- DEPARTEMENT 27 -

Bosroumois (36)
Brionne (15)
Grand Bourgtheroulde (2)
Igoville (8)
La Harengère (6)
Le Thuit de l'Oison (72)
Louviers (2)
Lyons-la-Forêt (5)
Perriers-sur-Andelle (22)
Saint-Ouen-du-Tilleul (10)
Saint-Marcel (43)
Val-de-Reuil (368)

• + 446 garages

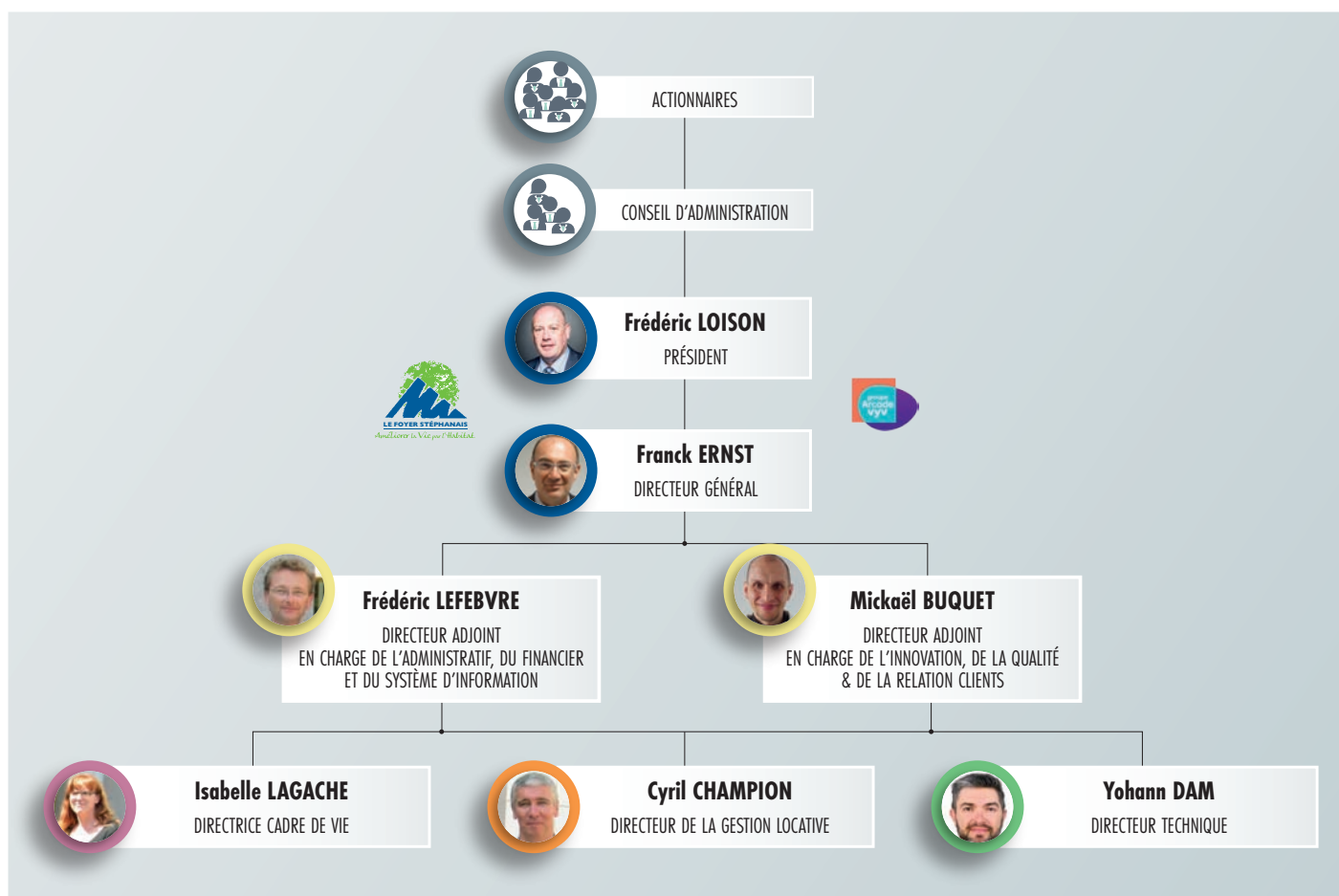


Notre organisation

L'organisation du Foyer Stéphanois repose sur un comité de direction qui administre :

- Une direction « **Gestion Locative** » ayant en charge le parcours locatif de nos clients (gestion des demandes de logements, entrée dans les lieux, traitement social et contentieux de l'impayé de loyer, accession sociale)
- Une direction du « **Cadre de Vie** » assurant l'animation de la vie sociale dans les quartiers, la médiation ainsi que de la gestion des personnels de proximité. Ce sont ainsi **9 lieux d'accueil ouverts au public** qui sont à la disposition de notre clientèle répartis sur le territoire.
- Une direction « **Technique** », rassemblant les activités liées aux opérations de constructions neuves, de réhabilitations et de maintenance du patrimoine.
- Une direction « **Administrative et financière** » regroupant la gestion, la comptabilité, l'informatique, la gestion des charges locatives et le quittancement.
- Une direction « **Innovation, qualité et relation clients** » oeuvrant à l'animation de notre responsabilité sociale de l'entreprise, du système de management de la qualité, depuis 2024 au respect de la mission statutaire de l'entreprise et de l'accueil de la clientèle au sens large.
- Un service « **Administration générale et ressources humaines** » assurant notamment la gestion des ressources humaines et l'organisation des instances de pilotage de l'entreprise.

Notre savoir-faire et nos indicateurs de performance s'appuient sur **notre certification ISO 9001**, mettant ainsi nos partenaires au centre de nos préoccupations, qu'ils soient locataires, futurs clients ou acteurs locaux de l'habitat. L'ensemble de nos procédures et de nos objectifs ont pour socle le **référentiel de Responsabilité Sociale de l'Entreprise** propre au **Groupe Arcade Vyv**, qui se trouve être le véritable fil conducteur de la gestion de notre entreprise.



AGIR POUR AMÉLIORER LA SANTÉ ET LE QUOTIDIEN DE SES LOCATAIRES

Le Foyer Stéphanois se dote d'une stratégie pour faire du logement un habitat favorable à la santé de ses occupants, et qui repose sur 3 piliers. Le premier est dédié à la construction neuve et repose sur la mise en oeuvre de la labellisation « Mon logement santé » pour 50% de sa production, le second concerne les réhabilitations d'une certaine ampleur et se traduira par une labellisation de ses process selon « Mon logement santé rénovation » et le dernier, qui concerne le reste du patrimoine, reposera sur le respect d'une charte d'engagements portant aussi bien sur le bâti, les services et le lien social.





NOTRE DEMARCHE RSE

En **2011**, après avoir structuré nos processus métiers sur l'ensemble de nos activités, la certification **ISO 9001** a été validée par l'AFNOR., puis en **2016** dans sa version **ISO 9001 v 2015**. Engagés activement entre 2006 et 2025 dans l'amélioration du service rendu, la qualité du service proposé à nos locataires fut, dès **2007**, certifiée par l'AFAQ sur le référentiel **QUALIBAIL**. Afin de ne pas multiplier les audits, à compter de 2026, nous avons intégré les principaux indicateurs QUALIBAIL à nos indicateurs ISO.

Concrétisant notre souci de préserver au mieux l'avenir de notre planète et des générations futures, nous avons donc engagé une démarche de **Responsabilité Sociétale d'Entreprise**, tout d'abord à travers le référentiel **Eurho GR**, propre au logement social, dès **2013**, puis à compter de **2023** en s'appuyant sur le référentiel propre au groupe **Arcade Vyv**. Nous avons ainsi consolidé notre stratégie d'entreprise en déclinant le développement durable à toutes les composantes de gestion de notre société, ce qui constitue la véritable colonne vertébrale de notre fonctionnement au quotidien.

Le Foyer Stéphanois est devenu une **entreprise à mission** depuis que ses statuts se sont enrichis d'une **raison d'être et d'objectifs statutaires** en octobre 2024.

Notre **comité de mission**, véritable instance de partage, retour d'expérience et d'innovation sociale réunit **8 membres** : **4 collaborateurs** couvrant différents métiers de la société mais également des **4 parties prenantes externes**. Il oriente nos actions et veille au respect de la mission dont s'est dotée la société.

Ainsi, notre politique de « qualité globale » s'appuie sur **5 orientations stratégiques, dont les 3 premières sont devenues statutaires** :

- 1 – **Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous.**
- 2 – **Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants.**
- 3 – **Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité.**
- 4 – Favoriser l'épanouissement, l'adhésion, la fierté d'appartenance des équipes.
- 5 – Mettre en oeuvre des pratiques de gouvernance et de dialogue avec les parties prenantes.

Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous.



-  50% de la production de logements neufs locatifs sera labellisée « logement santé » et Implantée sur des territoires attractifs.
-  Développer notre production en accession sociale, en structures collectives, en habitats spécifiques diffus (CHRS, Habitat Inclusif, ...), en direction des seniors, des jeunes et des publics les plus fragiles.
-  Maintenir nos indicateurs de vacances commerciales, d'impayés de loyer, de coût de fonctionnement, de croissance du patrimoine et de ventes, dans le respect des budgets validés par le conseil d'administration.
-  Améliorer significativement les résultats en matière de traitement des demandes d'intervention, des réclamations et de la relation client, en augmentant la satisfaction client de 10% sur ces thématiques.
-  Mettre en application notre charte « Habitat et Santé » comprenant 35 promesses faites à l'ensemble de nos locataires en parallèle de nos labellisations « Mon logement santé » pour le neuf et la rénovation, acquises dans l'entreprise.

Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité.



-  En lien avec les résultats du bilan carbone construire la stratégie de décarbonation de l'entreprise.
-  Contribuer dans nos modes de fonctionnements et déplacements internes à diminuer notre empreinte énergétique et nos émissions de GES.
-  Favoriser la mise en service d'aires de collectes enterrées pour encourager et améliorer la qualité du tri sélectif.
-  Recenser les potentialités d'installation de bornes électriques sur les parkings de notre patrimoine pour favoriser l'émergence de véhicules électriques et contractualiser un partenariat pour leur installation.
-  Contribuer à la sensibilisation à l'environnement des habitants dans leurs actes au quotidien.
-  Sensibiliser et oeuvrer à la préservation de la biodiversité dans les opérations de travaux et actes de gestion quotidiens.



A démarrer



Atteint



En cours



Non atteint



Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants.



-  Veiller à la tranquillité de nos clients dans leur environnement et développer le mieux vivre ensemble par nos actions et partenariats avec les associations locales.
-  Communiquer et mesurer les impacts de notre stratégie « séniors », en lien avec les orientations du Groupe.
-  Communiquer et mesurer les impacts de notre bouquet de services « Habitat Privilèges » en lien avec la santé auprès de nos locataires et éventuellement de nos accédants.
-  Oeuvrer à réduire les impacts des coûts inhérents au logement et poursuivre la maîtrise voire la diminution des charges locatives pour ainsi contribuer à la préservation du pouvoir d'achat des locataires.
-  Développer et déployer l'expertise « santé » au cœur de l'entreprise, au sein des processus et métiers associés.
-  Ouvrir le premier Tiers Lieu, envisager d'autres projets selon les opportunités et besoins des territoires.

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



-  Poursuivre les efforts et investissements pour permettre l'accès à la formation à tous. Développer la notion de formation comme vecteur de promotion et fidélisation.
-  Assurer un dialogue social constructif et participatif et le mesurer triennalement.
-  Proposer des actions de cohésion et favorisant le bien-être des salariés, en concertation avec leurs représentants.
-  Maintenir notre contribution à l'emploi des personnes pour lesquels l'accès à l'emploi est le plus difficile (Personnes en situation de handicap, jeunes, ...)
-  Renforcer la cohésion et culture managériale pour l'ensemble des managers de l'entreprise.
-  Faire du projet stratégique du groupe « Résonance » le fil conducteur de notre projet d'entreprise.

Mettre en oeuvre des pratiques de gouvernance et de dialogue avec les parties prenantes.



-  Garantir la qualité du service rendu à nos locataires par le maintien de notre certification ISO et leur niveau de satisfaction globale au-delà de 80%.
-  Développer une politique d'achats responsables visant à favoriser la prévention de l'environnement, l'économie locale et des relations respectueuses avec les fournisseurs.
-  Renforcer notre partenariat avec les organismes sociaux et les associations locales en lien avec l'insertion, le suivi social et l'économie sociale et solidaire.
-  Contribuer aux réseaux d'intelligence collective et d'innovations du groupe Arcade Vyv par nos participations aux communautés et groupes de travail.
-  Contribuer par nos processus et nos instances de pilotage à réduire les principaux risques (PMR, Sapin 2, ...).
-  Faire vivre notre statut d'entreprise à mission et produire notre premier rapport de mission.
-  Développer, par l'animation des espaces de dialogues, les synergies entre toutes les entités du groupe Vyv présentes sur notre territoire.

La démarche qualité du Foyer Stéphanois en quelques dates :

- 2007 : - Certification QUALIBAIL® version 1
- 2010 : - évaluation de notre charte privée QUALIPLUS par AFNOR Certification
- 2011 : - certification ISO 9001-2008 MAÎTRISE D'OUVRAGE DANS LE LOGEMENT SOCIAL. OPERATIONS IMMOBILIERES. GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX. - certification QUALIBAIL® version 2
- 2013 : - Certification iso 9001-2008 maîtrise d'ouvrage dans le logement social. operations immobilières. Gestion de logements sociaux. Ventes de logements sociaux. Gestion de co-propriétés. - 1^{er} rapport d'activité responsable EURHO GR
- 2016 : - Certification iso 9001 version 2015
- 2017 : - Certification QUALIBAIL® version 3
- 2023 : - Certification QUALIBAIL® version 4
- 2024 : - adoption du statut d'entreprise à mission



COLLECTIVITÉS & ÉTAT



PRINCIPAUX ENJEUX

- Offre de logements abordables adaptée aux besoins
- Cohésion sociale
- Mixité sociale
- Attractivité et développement durable des territoires

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conventions (CUS, CIL, TFPB, ANRU ...)
- Accords de partenariats
- Rapport d'activité responsable
- Certification ISO 9001-2015
- Site internet : www.lefoyerstephanais.fr
- Contrôles et audits
- Gestion urbaine de proximité
- Rapport de mission

COLLABORATEURS



PRINCIPAUX ENJEUX

- Conditions d'emploi
- Qualité de vie au travail
- Employabilité et développement professionnel
- Compétences adaptées aux besoins

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Comité Social d'Entreprise
- Commission santé, sécurité et condition de travail
- Convention collective et accords d'entreprise
- Comité de Mission
- Enquêtes de satisfaction
- Entretiens annuels
- Réseau social STEEPLE

PRINCIPAUX ENJEUX

- Capacité de production et réhabilitation
- Maîtrise des coûts
- Qualité et respect des délais
- Viabilité et développement des entreprises
- Innovation
- Loyauté des pratiques et respect des principes de RSE dans la chaîne de valeur
- Délais de paiements

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Contrat d'entretien ou de maintenance
- Charte QUALIPREST
- Evaluation des prestataires
- Site internet
- Marchés de travaux
- Bilans d'opérations
- Charte chantiers à faibles nuisances
- Rapport de mission

PARTENAIRE ÉCONOMIQUES



PRINCIPAUX ENJEUX

- Gestion saine et durable
- Développement d'une offre de logements adaptée
- Efficacité des instances de gouvernance

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conseil d'administration
- Assemblée générale
- Commissions et comités internes
- Rapport d'activité responsable
- Certification ISO 9001-2015
- Audit groupe
- Processus de Maîtrise du Risque
- Rapport de mission



ACTIONNAIRES

ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS



PRINCIPAUX ENJEUX

- Accès au logement
- Cohésion et lien social
- Soutien à l'insertion économique
- Réponse aux besoins de soutien des résidents
- Soutien au dynamisme socio-culturel

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conventions partenariales
- Rencontres périodiques
- Dispositif d'auto-réhabilitation
- Missions d'accompagnement social
- Animations thématiques
- Rapport de mission

PRINCIPAUX ENJEUX

- Offre de logements adaptée aux besoins
- Coût global du logement maîtrisé
- Qualité des services
- Santé et sécurité
- Accompagnement et parcours résidentiel

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Enquêtes de satisfaction AVIS LOCATAIRE
- Conseil de concertation locative
- Réunions périodiques avec les habitants
- Engagement de service « Habitat et santé »
- Personnel de proximité
- Le Petit Journal
- Site internet : www.lefoyerstephanais.fr
- Espace client
- Bouquet de services HABITAT PRIVILEGE



RÉSIDENTS



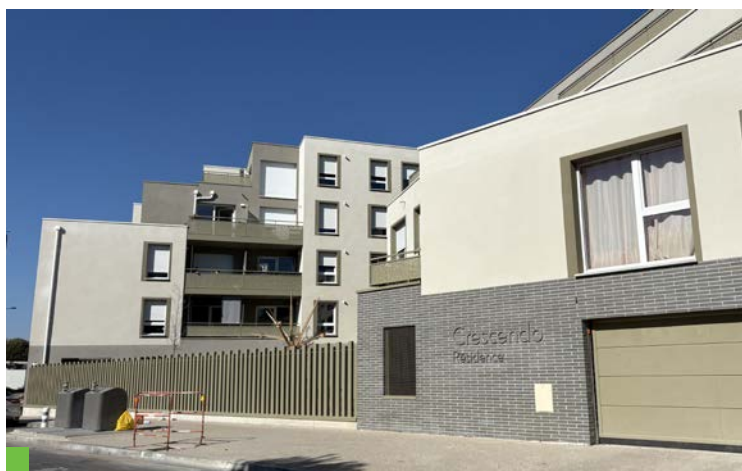
LA CONSTRUCTION NEUVE



Livraison de **7 logements**
au PETIT-QUEVILLY



Livraison de **21 logements**
à DÉVILLE-LÈS-ROUEN



Livraison de **18 logements**
à ELBEUF-SUR-SEINE

LA REHABILITATION



Livraison de **121 logements**
à CLÉON



Livraison de **Résidentialisation** de la Résidence des Oiseaux à OISSEL



Inauguration siège social du Foyer Stéphanois

Notre Conseil d'Administration et nos actionnaires ont approuvé nos nouveaux statuts le 18 octobre, faisant de notre entreprise une entreprise à mission. Un comité de mission constitué de salariés et de parties prenantes externes a été constitué pour en contrôler le suivi et l'atteinte des objectifs.



Pose de la 1^{ère} pierre à Brionne

Le 8 juillet nous avons posé la première pierre d'une opération de 11 logements que nous menons en partenariat avec la SIEMOR en présence du maire de la commune de Brionne.



Trophée «Les Signatures»

Nous avons remporté le prix de la transformation urbaine à l'occasion des trophées « Les Signatures » organisés par le groupe Arcade Vyv



Mise à disposition d'un bouquet de services «Habitat Privilege»

Les locataires du Foyer Stéphanois disposent depuis cette année d'un bouquet comprenant 14 services, portant sur le pouvoir d'achat, sur l'accompagnement et sur la santé.



Lauréat des trophées de l'Utilité Sociale

L'engagement de Sana MIGUEL, bénévole de l'association Do for Love et Accompagnatrice sociale au Foyer stéphanois a été salué par la remise du trophée collaborateur d'Arcade développement dans la catégorie « prix du citoyen remarquable ».

Au travers ce prix ce sont les valeurs qui sont au cœur du label logement santé qui ont été mis à l'honneur : favoriser le vivre-ensemble, développer et cultiver le lien social.

ISO 9001 V 2015

La société a passé avec succès en novembre l'audit de renouvellement de la certification de l'ensemble de nos activités selon la norme ISO 9001 v 2015.





◆ NOTRE STRATÉGIE :

La démarche de responsabilité sociétale du Foyer Stéphanaïs place l'humain au coeur de ses actions, en l'ayant gravée dans ses statuts à l'occasion de son passage en société à mission en 2024.

Nos équipes de proximité travaillent quotidiennement en partenariat avec les communes, les associations et les partenaires sociaux pour valoriser les quartiers et faire participer les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie.

Le lien social est un facteur important de la tranquillité et du bien vivre : nous soutenons et accompagnons les associations qui oeuvrent auprès des plus démunis, qui proposent des activités sportives auprès des habitants, qui rompent l'isolement des plus fragiles.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'Auto-réhabilitation accompagnée

Depuis 10 ans, le Foyer Stéphanaïs a mis en place un dispositif d'accompagnement social et technique qui s'adresse aux locataires en grande difficulté, dont le logement est dégradé.

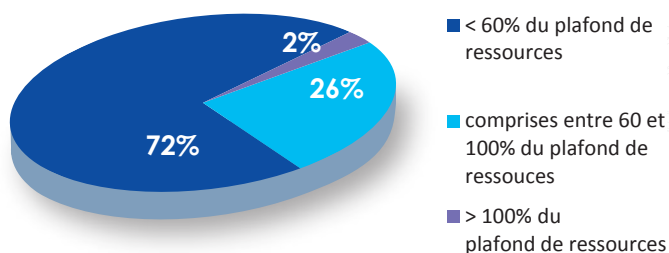
6 familles en 2025 ont ainsi bénéficié de ce dispositif. Les locataires ont pu ainsi nettoyer, peindre et tapisser leur intérieur, avec l'aide technique d'un éducateur du Comité d'Action et de Prévention Spécialisée (CAPS).

L'objectif recherché est, selon les cas, de permettre une réappropriation du logement ou un parcours locatif adapté.

Loger les plus fragiles : un rôle social affirmé

Le projet « Tremplin Habitat » nous permet de reloger des personnes en grande précarité (situation de rue, campements, squats...), identifiées par les acteurs sociaux et qui s'inscrivent dans un parcours d'insertion professionnel. Les bénéficiaires sont accompagnés par l'association La Case Départ dans un logement loué à l'association par le Foyer Stéphanaïs pour une durée de 12 mois maximum via un bail glissant. Cet accompagnement est global : visites à domicile, participation à plusieurs ateliers de professionnalisation et à un chantier d'insertion. Depuis son lancement, 5 baux glissants ont ainsi été signés avec la Case Départ, dont 1 sorti du dispositif en cours d'année.

Ressources des ménages « entrants » en 2025

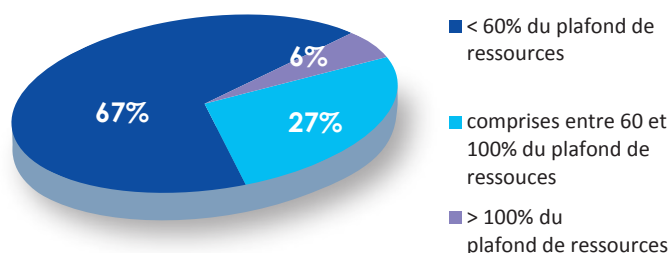


Ménages prioritaires :

82 ménages reconnus prioritaires ont intégré un logement dans le cadre du dispositif « SYPLO ».

22 conventions actives à fin 2025 avec des associations.

Ressources des ménages « en place » au 31/12/2025



Un bouquet de services Logement Santé : HABITAT PRIVILEGE

Parce que le logement est un déterminant de la santé, Le Foyer Stéphanaï et le groupe ARCADE VYV développent des services afin de favoriser la santé et le bien-être de ses locataires.

Nous avons étoffé notre bouquet de services qui s'articule aujourd'hui autour de 3 thématiques. Aujourd'hui, nous proposons au total 14 services à nos locataires.



POUR VOUS ACCOMPAGNER AU QUOTIDIEN

- **Adaptation des logements** avec un accompagnement pour les seniors de plus de 75 ans et prise en charge d'un **diagnostic d'ergothérapeute à domicile**, afin de favoriser le maintien à domicile.
- **Le Fond d'initiatives locataires** pour une aide à la réalisation d'une animation de quartier.
- **La Prime fidélité** pour embellir son logement.
- **My Jugaad** : Un accompagnement qui s'adapte aux besoins du locataire pour déménager et s'installer dans le nouveau logement.
- **Cultures du Coeur Normandie** : Une plateforme permettant un accès gratuit à des places de culture, sport et loisirs. Disponible pour les locataires des Résidences Mon Logement Santé.

POUR VOTRE POUVOIR D'ACHAT

- **Une assurance logement** : Assurance Habitation Solidaire de VYV Conseil.
- Une offre de gaz à prix fixe : **Gaz de Bordeaux**
- **Payelo** : Une carte de paiement sécurisée au service des aidés et aidants, à prêter en toute sérénité.
- **Papernest** : Un service pour optimiser les contrats et abonnements liés au logement : cette plate-forme propose une étude personnalisée des contrats (assurance, électricité, gaz, internet, forfait mobile...) et des offres plus avantageuses adaptées pour préserver votre pouvoir d'achat.

POUR VOTRE SANTE

- **Ecoute santé** : Un accompagnement personnalisé, un service d'écoute du Groupe VYV pour des conseils médicaux, un soutien psychologique. Un temps d'échange avec des professionnels spécialisés (conseillers, juristes, psychologues...).
- Un partenariat santé avec **Harmonie Médical Service** : des offres et de conseils en matériel médical et produits paramédicaux.
- **Présence Verte** : Ce service de téléassistance, porté par une association de renommée nationale accompagnée par de nombreuses collectivités, permet à nos locataires de bénéficier de leurs produits mais aussi des éventuels financements selon leurs situations respectives.
- **Psyconnect** : cette association propose des ateliers pour un soutien thérapeutique et de l'accompagnement psycho-social solidaire à des tarifs adaptés.
- **SafeWife**, plateforme qui aide les femmes victimes de violences conjugales et relations toxiques en leur donnant les clés pour se reconstruire et trouver des solutions selon le degré de gravité de leur situation.

Notre stratégie pour le logement DES SENIORS

Avec le concours d'ARCADE VYV, Le Foyer Stéphanaï déploie une démarche spécifique pour répondre aux besoins des seniors en matière de sécurité, accessibilité, confort et services :

- Production de logements adaptés et/ou labellisés « Mon Logement Santé » avec les services dédiés (EHPAD, RPA, Résidences intergénérationnelles représentant aujourd'hui plus de **250 logements**
- Un bouquet de services Habitat Privilege
- **Aide au maintien à domicile** : Prescription de diagnostics personnalisés réalisés par les ergothérapeutes de « SENIORALIS Merci Julie ». En 2025, Le Foyer Stéphanaï a réalisé 247 882 € de travaux d'adaptation du logement pour favoriser le maintien à domicile.
- **Accompagnement social adapté**, notamment si le logement n'est pas adaptable aux besoins de la personne et qu'un relogement doit être envisagé.
- **Innovation sociale** : nous mettons en place des animations intergénérationnelles en faveur du lien social.
- Nous portons également une attention particulière à nos seniors en cas d'incident technique (notamment pannes d'ascenseur). Ainsi en 2025, nous avons mis en place un **accompagnement spécifique pour les locataires de la tour Aubisque à Saint Etienne du Rouvray** pendant une panne d'ascenseur de plusieurs mois : accompagnement à la vie sociale avec l'association Nous Tous et aide au portage des courses.
- **Information sur la Prévention Santé** en collaboration avec l'Usine à Contenu VYV





L'esprit libre : un projet pour favoriser le lien social

Cette année, nous avons proposé un projet culturel intergénérationnel avec l'artiste Brav qui a animé des ateliers d'écriture avec des habitants de la Résidence Simone VEIL et des jeunes filles du quartier du Château Blanc de Saint Etienne du Rouvray, accompagnées par l'équipe de prévention de l'ASPIC.

Le projet a pris forme avec des textes de nos «artistes» sur des fonds musicaux avant leur passage en studio. L'occasion de travailler le «flow» des morceaux ou poèmes en cours d'écriture mais aussi de revoir parfois le contenu et la syntaxe des textes.

Mais c'est là où l'ingéniosité de Brav est intervenue en initiant l'ensemble des participants à l'intelligence artificielle via ChapGPT pour les aider à reprendre leurs compositions. L'occasion de constater à nouveau que l'alchimie relationnelle «prend», les plus jeunes ont ainsi pu initier de manière pratique leurs aînés à cet outil qu'ils découvraient.

Cette initiative inédite a permis à des personnes d'âges et d'origines différentes de se rencontrer, de découvrir leurs lieux de vie respectifs, de s'apprécier et de créer des liens qui perdurent encore aujourd'hui à travers des rencontres thématiques.

Le projet a été primé aux Trophées de l'innovation sociale Arcade VYV et une suite est prévue sur 2026 pour enregistrer un album.



Octobre rose : Les premières assises de la Santé du Foyer Stéphanois ont eu lieu le 30 octobre

Une journée a été organisée en présence du Docteur Rabab MOSBAH et des bénévoles de l'association Généticaner pour parler de la santé au féminin. Deux temps forts ont été proposés :

- Une rencontre le matin autour de la santé des femmes en entreprises en présence de salarié/es et de partenaires associatifs.
- Un temps d'échanges l'après-midi avec des locataires accompagnées par les équipes du Centre social de la Houssière sur les thèmes de l'endométriose, des cancers génétiques et de la ménopause ... Cette journée riche en rencontres et en informations a pour objectif de soutenir la prévention des cancers de la femme.



LE PARCOURS RESIDENTIEL

Favoriser le parcours résidentiel c'est la réalisation en 2024 de :

22 Mutations

5 Ventes HLM

à ses occupants à moins de 1600 €/m² de surface habitable en moyenne.

61 logements en accession sociale livrés, en construction ou en commercialisation sur Canteleu, Cléon ou Bois-Guillaume.

CHIFFRES CLÉS

- 914 demandes de logements instruites (1132 en 2024) par les commissions d'attributions dont 47 demandes de mutations.
- 223 CAL contre 209 en 2024.
- 781 dossiers acceptés, 257 non-attributions, 33 attributions sous conditions, 3 refus et 98 désistements.
- Taux de rotation de 8 % avec 479 entrées et 371 sorties dont 5 ventes et 22 mutations.
- 67 % des locataires disposent de moins de 60% des plafonds de ressources légaux. Ce taux atteint 72 % pour les entrants 2025.
- 30 locataires assujettis au SLS représentant un montant annuel de 32529 €.
- 54.5 % des locataires sont bénéficiaires de l'APL soit 2198 locataires.
- 26 % des locataires des logements non conventionnés sont bénéficiaires de l'AL soit 68 locataires.



Interview

En tant qu'administratrice siégeant aux CALEOL, j'en ai apprécié l'organisation.

En effet, tous les éléments nécessaires à la décision nous sont transmis qu'ils soient réglementaires ou concernant les dossiers des demandeurs de logement.

Le Président de la commission et sa suppléante, les chargé(es) de commercialisation, du contentieux et de l'accompagnement social ainsi que la secrétaire des CALEOL nous permettent, par leurs informations toujours factuelles et dans le respect des personnes de prendre les décisions les mieux adaptées aux candidats locataires et de répondre aux urgences manifestes.

Les échanges y sont directs voire divergents mais notre intelligence collective dégage toujours un consensus dans l'intérêt du bailleur, des communes et bien évidemment des personnes concernées.

En ce qui concerne l'occupation des logements, là encore, nos décisions prennent en compte les obligations faites aux bailleurs sociaux mais un regard humain, au vu de situations individuelles, nous amènent parfois à déroger à ces règles.

Malgré notre sérieux indéfectible car il s'agit d'histoires de vie, ces CALEOL siègent dans la bonne humeur ce qui est aussi important pour tous les administrateurs bénévoles et les salariés du Foyer Stephanais.

Mme Marie-Pierre Rodriguez
Administratrice





LA COHESION SOCIALE

Près de 56% du patrimoine du Foyer Stéphanaïs est situé en quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), certains quartiers étant inscrits depuis plus de 30 ans dans ces dispositifs.

La volonté d'améliorer la vie sociale, réduire la vacance de logements en assurant une promotion de ces quartiers a conduit le Foyer Stéphanaïs à mettre en oeuvre un axe social fort ainsi qu'une gestion qualitative de proximité.

Avec le temps, ce savoir-faire constitue l'identité, la marque de l'entreprise.

Soutenir les associations de locataires et les bénévoles qui animent les quartiers

Le Foyer Stéphanaïs a financé en 2025 **30 associations** qui oeuvrent dans les domaines de l'accompagnement social, l'aide aux personnes défavorisées, l'action en faveur des personnes handicapées, la petite enfance, les jeunes, l'aide aux personnes âgées, le sport et l'écocitoyenneté.

Un terrain d'aventure à Saint-Etienne-du-Rouvray

Pour la 3ème année, le Foyer Stéphanaïs a soutenu, en partenariat avec la Ville, l'association Des Camps sur la Comète pour l'animation d'un terrain d'aventure pendant les vacances scolaires d'avril dans le Bois des Anémones : découverte de la biodiversité, lecture, parties d'échecs, fresque, repas partagé, jeux en bois, vente de légumes, ...

Ce terrain d'aventure éphémère est un espace de jeu et de libre activité et de bricolage pour les enfants, les jeunes et leur famille. L'équipe d'animation accueille le public, forme à l'utilisation des outils, enrichit quotidiennement l'espace en matériaux de récupération, veille au respect des règles et vie collective, accompagne le public dans ses projets. Le jeu libre occupe une place importante.

Le feu de camp et le barbecue à disposition permettent des moments de convivialité et la préparation de repas chaque midi.

En 2025, **1100 permis de bricoler** ont été délivrés sur le terrain d'aventure.



Le Foyer Stéphanaïs, l'esprit sport

Le Foyer Stéphanaïs soutient le sport de proximité dans les quartiers et sensibilise les habitants à avoir de l'activité physique.

Anim Park's à Saint Etienne du Rouvray :

L'association AKONG a lancé les animations sportives pendant les vacances scolaires d'Avril sur plusieurs sites du quartier du Château Blanc : Le parc Eugénie Cotton, Place des Pyrénées et le parc urbain Gracchus Babeuf. **34 séances ont mobilisé plus de 80 enfants entre le 7 avril et le 30 juillet.**

Les sports qui ont le plus de succès sont : le basket, le volley, l'athlétisme et le handball. Les activités ont repris en septembre jusqu'au 31 octobre.

La boxe crée du lien entre les habitants à Oissel

Les éducateurs de l'Association Do For Love proposent aux jeunes du quartier des Oiseaux et des Bruyères de la boxe thaï sur le city stade des Vosges à Oissel. Les séances ont eu lieu tous les mercredis après-midi de mai à juillet.



Le Fonds d'Initiatives Habitants pour le vivre ensemble

Pour soutenir les projets des locataires qui visent à améliorer le cadre de vie, la convivialité ou la solidarité des résidences, le Foyer Stéphanaïs a mis en place un Fonds d'Initiatives depuis plus de 20 ans.

Cette année, nous avons financé **6 projets** pour un montant total de **1496 €**.

LA PREVENTION DE LA DELINQUANCE

Le Foyer Stéphanaïs participe aux Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance sur les communes de Saint Etienne du Rouvray, Oissel, Cléon, Bois Guillaume et Val de Reuil.

Un séjour Moto pour faire de la prévention routière et agir contre les rodéos

L'association de prévention spécialisée APRE a encadré un séjour d'initiation à la moto avec 8 adolescents de Cléon pour les sensibiliser aux risques d'accidents, à la maîtrise des engins motorisés, au Code de la Route et à la mécanique.

Les jeunes ont également participé à une « cleanwalk » et à la fête de quartier des Fleurs.



En 2025, 34 projets ont été financés par le Foyer Stéphanaïs pour soutenir les initiatives des habitants et associations (fêtes de quartier, manifestations sportives, projets culturels, auto-réhabilitation) pour un montant de 119 379 €.

En 2025, 20 locaux ou appartements sont mis gracieusement à disposition d'associations et 7 locaux sont occupés par des services municipaux (Villes de Saint Etienne du Rouvray et d'Oissel), représentant un montant total d'exonérations de 57467 €.

L'INSERTION PAR L'ECONOMIQUE

Depuis plus de 30 ans, le Foyer Stéphanaïs a mis en œuvre un projet d'insertion par l'économie pour favoriser l'emploi des habitants avec des clauses sociales sur ses marchés de travaux et des chantiers encadrés par des associations, ou pour remplacer notre personnel de proximité lors de congés et maladie par de l'intérim d'insertion.

Cette démarche a pour objectif de soutenir les personnes en situation d'exclusion et d'accompagner la gestion de proximité sur nos quartiers sensibles. Aujourd'hui, nous travaillons en partenariat avec toutes les structures relevant de l'économie sociale et solidaire : Associations Intermédiaires (Interm'aide Emploi, Emploi services), Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (HUMANDO), Entreprise d'Insertion (ABBEI, ISIAE), Atelier Chantier d'Insertion (CCAS d'Oissel), Groupements d'Entreprises pour l'Insertion et la Qualification et Chantiers Jeunes (MIEF de Saint Etienne du Rouvray, CCAS de Val de Reuil).

En 2025 avec nos partenaires, nous avons réalisé 17800 heures d'insertion pour 121 salariés.

Ces 10 dernières années, les clauses et les chantiers d'insertion représentent plus de 130 000 heures de travail pour des publics éloignés de l'emploi.



◆ NOTRE STRATÉGIE :

Le Foyer Stéphanois entend apporter sa contribution dans la lutte contre le changement climatique, à travers nos programmes de construction et de réhabilitation, dans notre fonctionnement quotidien ou par notre communication.

LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

LE TRAITEMENT DES DECHETS

Pour améliorer le cadre de vie de nos locataires et les conditions de travail de notre personnel de proximité, nous travaillons avec la Métropole Rouen Normandie pour installer des **colonnes enterrées**.

En 2025, **251 logements** ont été équipés, ce qui porte le total des logements à **1574 logements**. D'autres projets sont prévus en 2026 sur Cléon.



L'ambassadeur du tri sur le quartier du Château Blanc

Le Foyer Stéphanois a mis en place depuis septembre 2024 une démarche spécifique sur le traitement des encombrants et des jets de déchets sur le quartier du Château Blanc à Saint Etienne du Rouvray. Nous constatons sur ce site au quotidien la présence de volumes d'encombrants importants sur les abords des immeubles et les parkings ainsi que des jets de déchets par les fenêtres. Ces pratiques favorisent la prolifération de nuisibles tels que rats et pigeons.

Nous avons donc recruté, par le biais de l'association intermédiaire Emploi Services, un salarié en parcours d'insertion ayant notamment pour mission :

D'assurer un rôle d'ambassadeur du réemploi en sensibilisant les locataires sur la préservation de l'environnement et sur la nécessité de tri et de dépôt de leurs encombrants selon les plannings établis. Lorsque les auteurs des dépôts sauvages ou de jets de déchets sont identifiés, l'ambassadeur a pour mission de nouer un dialogue afin qu'ils retirent les objets ou qu'ils nettoient.

De veiller à ce qu'il n'y ait pas de dépôts sauvages et de les faire enlever.

Ce projet continue en 2026 en intégrant le réemploi avec le partenariat d'une ressourcerie.

DES QUARTIERS ECO - CITOYENS POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Le Foyer Stéphanois mobilise ses locataires, les associations locales et les collectivités pour participer à la préservation de l'environnement et lutter contre le changement climatique, en favorisant le lien social.

Les bienfaits des jardins partagés

Le Foyer Stéphanois crée, accueille et soutient des jardins partagés pour préserver le lien social et la nature, favoriser la biodiversité en ville, et permettre aux habitants l'accès à des produits frais cultivés sans pesticide.



Les bienfaits des jardins partagés

Les locataires peuvent jardiner mais également se rencontrer et discuter, organiser des repas partagés et des moments festifs.

Plusieurs jardins partagés sont en activité à Cléon, Saint Etienne du Rouvray et Amfreville-La-Mi-Voie avec chacun leur histoire, leur fonctionnement et leurs projets.



Des animations éco citoyennes

Les fêtes de quartier « Mieux vivre naturellement » avec Le Foyer Stéphanois sont devenues des rendez-vous incontournables avec les habitants de Saint Etienne de Rouvray, Oïssel, Cléon et Val de Reuil.

Nous organisons des animations autour des thèmes « écocitoyenneté et préservation de la nature » : un atelier jardinage et de compostage avec les associations « On va semer », la Ferme pédagogique du Mathou, des stands des partenaires de quartier, des jeux.

Ces rendez-vous annuels sont des moments conviviaux entre les habitants et les équipes de proximité et permet de retisser le lien social.



A Val de Reuil, l'association LabNormandie propose un projet « Du Jardin à l'assiette » autour du jardinage, du compostage et de la conserve de légumes aux habitants des Rives de l'Eure, de la voie Blanche et de la voie du Sanglier. L'association accompagne également les locataires qui le souhaitent pour aménager leur jardin et créer un potager.

Une fresque sur le climat au Centre social de la Houssière

Un partenariat entre deux associations, Génération Foot Citoyen Solidaire et le centre social de la Houssière permet de proposer aux habitants un projet de sensibilisation au climat : plusieurs séances ont permis aux enfants de se questionner sur les conséquences des actes humains. A travers des photos thématiques, les enfants ont pu constater les dangers du changement climatique. Une fresque a été réalisée et présentée auprès des parents et différents partenaires. Ce projet s'est terminé par la visite du Sénat en novembre et une exposition à la centrale nucléaire de Palluel.



Faire du vélo, c'est bon pour la santé et pour le climat

Un nouveau partenaire a rejoint les animations du Foyer Stéphanois : Les Guidons Déboussolés est une association qui fait la promotion de l'usage du vélo au quotidien pour toutes ses vertus bénéfiques à la santé, à l'environnement et au budget familial. Ils ont proposé des ateliers de réparation et d'entretien de vélos sur le parc Eugénie Cotton à Saint Etienne du Rouvray et sur le quartier des Oiseaux à Oïssel.



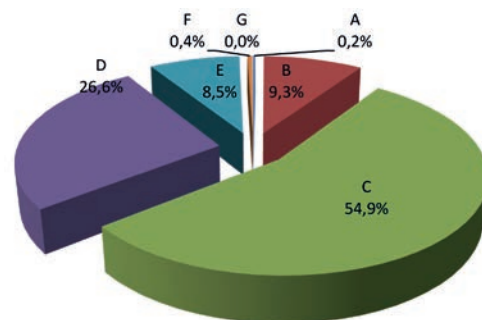


LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

LA REHABILITATION

Le Foyer Stéphanaïs contribue à réduire les émissions de CO₂ issues de la consommation énergétique de ses bâtiments, grâce à la mise en place d'un programme ambitieux de réhabilitations thermiques.

Avec près de 65 % de logements classés en étiquette minimum C, Le Foyer Stéphanaïs se situe très au-dessus de la moyenne régionale et la médiane nationale qui atteint 50 %.



MODES DE TRANSPORTS ET EMISSIONS DE CO₂

Nous continuons de remplacer progressivement nos véhicules les plus polluants par des véhicules plus « propres » en intégrant la donnée d'émission de CO₂ comme déterminant de la meilleure offre.

Nous sommes ainsi dotés aujourd'hui **d'1 véhicule électrique et de 22 véhicules hybrides** sur un parc comprenant 26 véhicules.



UTILISATION DE TECHNOLOGIE DEDIEE

Le Foyer Stéphanaïs équipe, au fur et à mesure de ses réhabilitations, ses logements de technologies dédiées ayant recours à une **énergie renouvelable**.

Il peut s'agir de pompes à chaleurs, de chauffage fonctionnant à la biomasse, de panneaux photovoltaïques ou de ballons thermodynamiques.

Ce sont ainsi **1038 logements sur les 4819 logements** que comprend son patrimoine qui en sont équipés, soit plus de **21 %**.



CHIFFRES CLÉS

- ➔ **1574 logements** équipés en aires de collectes enterrées
- ➔ **2153 logements** sont déjà réhabilités thermiquement pour un budget de l'ordre de **58.3 millions d'euros** (dont **121 logements** en 2025)
- ➔ A fin 2025, **65 %** du patrimoine est au minimum classé en étiquette DPE « **C** ».
- ➔ **86.54 g de CO₂ au km** en 2025 en moyenne pour les véhicules de la société.
- ➔ **1038 logements** équipés en énergies renouvelables.



◆ NOTRE STRATÉGIE :

Cultiver un tel engagement ainsi qu'un niveau élevé d'ambitions, notamment sociales, repose nécessairement sur des capacités financières le permettant. Ainsi, pour garantir une économie durable, la maîtrise de notre vacance, de nos impayés, de notre dette et de nos coûts de fonctionnement est indispensable.

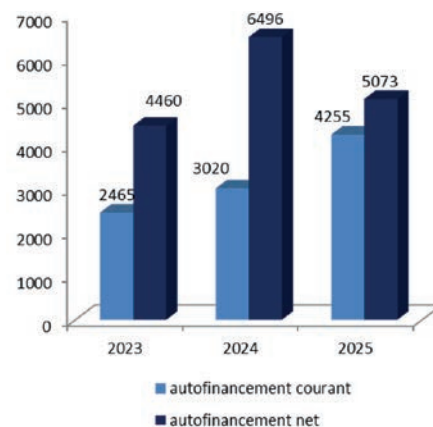
Dans nos constructions neuves, dans nos réhabilitations et à l'ensemble de notre patrimoine avec « Habitat et Santé », nous continuerons à tenir la promesse faisant du logement un déterminant de la santé.

NOS RESULTATS FINANCIERS

En 2025, notre autofinancement courant s'élève à **4255 K€** contre **3020 k€** en 2024, ce qui représente **17.4 %** des loyers contre **13.3 %** en 2024.

Le résultat de l'exercice est de **2 903 K€** (dont 1340 K€ de résultat exceptionnel), et est donc inférieur à celui de 2024.

RÉSULTATS FINANCIERS K€	2023	2024	2025
MARGE SUR ACCESSION	249	60	98
MARGE SUR PRÊTS	0	0	0
MARGE SUR LOCATIF	13295	13369	14254
PRODUCTIONS DIVERSES	324	290	359
MARGE BRUTE TOTALE	13868	13720	14711
VALEUR AJOUTEE	5060	4761	5428
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1700	1391	1933
RESULTAT D'EXPLOITATION	1953	1441	1619
RESULTAT FINANCIER	534	255	74
RESULTAT COURANT	2487	1696	1693
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1995	3917	1340
RESULTAT DE L'EXERCICE	4337	5350	2903



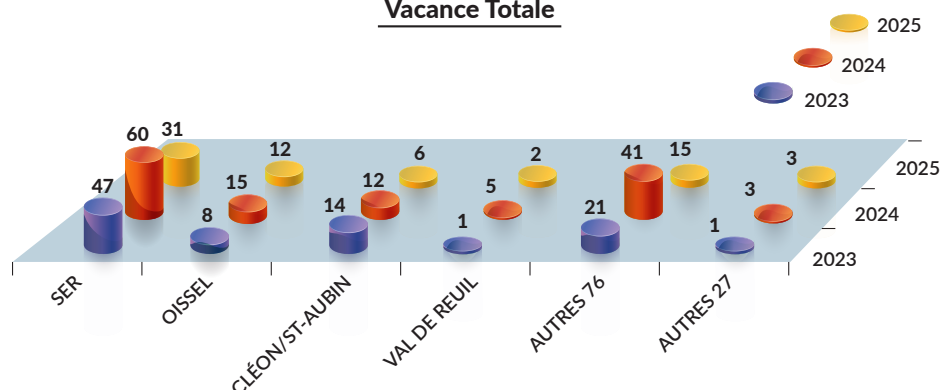
LA VACANCE

Le Foyer Stéphanois a diminué sa vacance financière à un taux historiquement bas de 2.5 % des loyers, cumulant **69** logements vacants en comparaison des **136** en 2024.

	2021	2022	2023	2024	2025
Total des logements vacants	138	145	92	136	69

K€	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers théoriques totaux	21 093	21 188	22 128	22 989	24 372
Loyers non quittancés	1 001	741	778	642	601
Vacance financière(en % des loyers théoriques)	4,7%	3,5%	3,5%	2,8%	2,5%

Vacance Totale





LES IMPAYES

Les impayés des locataires présents

Les impayés sont en augmentation en 2025 avec des chiffres qui passent de **358 K€** en 2024 à **378 K€** cette année. A noter que près de **32 K€** d'impayés sont liés aux suspensions des APL des locataires et que **48 locataires** ont un retard de paiement supérieur à **2000 €**. Par ailleurs, **36 dossiers de surendettement** ont été déposés en 2025.

Notre service du suivi social a accordé **312 plans d'apurement amiable** cette année, **23 jugements** d'expulsion ont été accordés dont 13 ayant nécessité le concours de la force publique.

L'encours total des locataires présents est en légère diminution en 2025 avec une diminution de **0.3 %** par rapport à 2024.

Les impayés des locataires partis

147 locataires sont partis au cours de l'exercice avec une dette totale de loyers et travaux de **522 K€** (dont **258 K€** de travaux), soit **139 K€** de plus qu'en 2024.

Le coût des impayés sur l'exercice est de **500 K€**. **87 K€** sont effacés par décision de justice, **68 K€** correspondent aux effacements de dettes des locataires partis et **19 K€** aux locataires présents.

Coût de l'impayé en % du
quittancement



LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT

En 2025, les dépenses de personnel interne à la société sont en augmentation de **+ 2.20 %** par rapport à 2024.

K€	2024	2025	ECART
Salaires	2647	2709	+2,3%
Charges	994	1051	+5,8%
Taxes	345	384	+11,3%
Aides à l'emploi	-7	-5	-28,8%
Personnel extérieur	164	94	-42,8%
TOTAL	4143	4233	+2,2%

Les autres charges de fonctionnement sont également en légère augmentation avec l'impact notamment des coûts liés à l'informatique qui demeurent à un niveau important.

CHIFFRES CLÉS

- ➔ **29.50 M€** de chiffre d'affaires
- ➔ **31 %** des loyers en annuité locative
- ➔ **24.46 M€** de loyers (+ **7.50 %** par rapport à 2024)
- ➔ **1.21 M€** de Réduction de Loyer de Solidarité (- **17.34 %** par rapport à 2024)
- ➔ **98.5 %** de taux de recouvrement (pour **99 %** en 2024)
- ➔ **3.03 M€** de taxes foncières versées
- ➔ **2.9 M€** de résultat
- ➔ **50.5 M€** de contribution à l'économie locale
- ➔ **46** logements livrés
- ➔ **121** logements réhabilités livrés

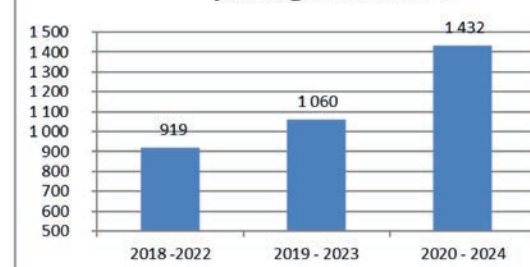
NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS

Les **réhabilitations thermiques** achevées ont concerné **121 logements** sur Cléon, et contribuent à la solvabilisation de nos locataires par la diminution de leur facture énergétique.

Au total **près de 9 200 K€** ont été injectés dans le patrimoine, traduisant la volonté du Foyer Stéphanois de **maintenir ou renforcer l'attractivité commerciale** de son parc.

En matière de développement, **46 logements locatifs** sont entrés dans le patrimoine dans l'année.

Investissement annuel moyen
par logement en €



172 K€ Entretien Courant
3460 K€ Gros Entretien
5554 K€ Amélioration/Réhabilitation

9 186 K€ de travaux sur le parc

LE LOGEMENT SANTÉ

« Mon Logement Santé Neuf »

Nous avons fait labelliser en étape 2, l'opération intergénérationnelle de Manoir Sur Seine comprenant 22 logements, 10 à destination de seniors et 12 pour des familles.

Il s'agit d'une deuxième opération menée en partenariat avec un promoteur qui se voit labellisé.



LES REVENUS DISTRIBUES AUX PARTIES PRENANTES

Le Foyer Stéphanaïs a généré en 2025 près de **50.5 Millions d'euros de revenus dans l'économie locale**. Il s'agit là de notre contribution à la création et au maintien d'un emploi local qui n'est pas délocalisable.

Le Foyer Stéphanaïs travaille avec des fournisseurs qui disposent pour plus de 59 % d'entre eux de leur siège social en **Seine Maritime ou dans l'Eure. 51 %** disposent même de leur siège sur le territoire de la **Métropole Rouen Normandie**. Nos délais de paiements ont été cette année de **39 jours en moyenne à date de facture**.

Les collectivités ont perçu près de **3.03 Millions d'euros de taxe foncière**.

K€	2023	2024	2025
Salariés	3 736	3 750	3 881
Fournisseurs et prestataires	25 614	39 760	38 817
Administrations fiscales	4 061	4 224	4 220
Banques	3 127	3 771	3 511
Actionnaires	18	18	18
Etat (Cotisations à des fins redistributives)	69	54	50

« Mon Logement Santé Rénovation »

Nos équipes se sont fortement mobilisées lors de ce dernier trimestre afin d'élaborer nos nouveaux process de réhabilitation en vue d'obtenir la labellisation « Mon Logement Santé Rénovation ». Un audit externe s'est déroulé avec succès le 16 décembre. Il a été question de profondément revoir notre approche des réhabilitations jusque-là essentiellement traitée sous l'angle technique pour y ajouter des services et des animations propices à la cohésion sociale. Cette première étape passée avec succès, l'audition finale est prévue en janvier 2026 devant le comité de labellisation.



3 opérations sont actuellement en cours en suivant ces nouveaux process, il s'agit des réhabilitations de Val de Scie, de Deville Les Rouen et de Buchy.

AGIR POUR AMELIORER LA SANTE ET LE QUOTIDIEN DE SES LOCATAIRES

Le Foyer Stéphanaïs s'est doté d'une stratégie pour faire du logement un habitat favorable à la santé de ses occupants, et qui repose sur 3 piliers. Le premier est dédié à la construction neuve et repose sur la mise en oeuvre de la labellisation « Mon Logement Santé » pour 50% minimum de sa production, le second concerne les réhabilitations d'une certaine ampleur qui se traduit par la labellisation de ses process selon « Mon Logement Santé Rénovation » et le dernier, qui concerne le reste du patrimoine, repose désormais sur le respect d'une charte « Habitat et Santé » comprenant 35 promesses portant aussi bien sur le bâti, les services et le lien social.



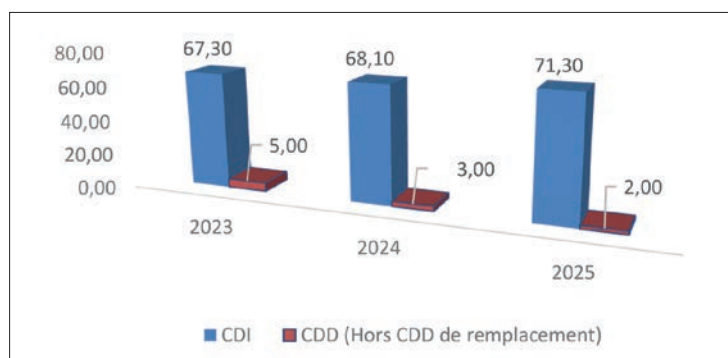
◆ NOTRE STRATÉGIE :

Notre politique des ressources humaines, aux enjeux essentiels dans la réussite de l'entreprise, repose sur plusieurs préoccupations :

- 🏠 **Être compréhensible et clair** dans la répartition des rôles et missions de chaque collaborateur.
- 🏠 **Ecouter, partager et communiquer** grâce à nos multiples rencontres annuelles avec les collaborateurs et à nos différents outils de communication.
- 🏠 **Faire la promotion du professionnalisme et de l'efficacité** en assurant une égalité de traitement.
- 🏠 **Faire de la formation un outil de développement des compétences et d'employabilité.**

REPARTITION DE L'EFFECTIF PERMANENT

L'effectif permanent est de **74** salariés au 31/12/2025. Compte tenu de 2 salariés en temps partiel et de 2 CDD hors remplacement, l'effectif en équivalent temps plein est de **73.30**.



A cet effectif, il convient d'ajouter **5 salariés en CDD** en remplacement.

CDI			CDD	TOTAL
Cadres	Maîtrise	Employés	-	-
12	20	40	7	79

L'âge moyen du personnel est de **44.5 ans** contre 46.35 ans en 2024. Il convient de rajouter à ces effectifs 1 contrat de professionnalisation.

CHIFFRES CLÉS

- ⊕ **72 salariés** en CDI.
- ⊕ **1972 heures** de formation pour les salariés.
- ⊕ **6.6 %** d'absence tous motifs confondus contre 7.4 % en 2024
- ⊕ **93 salariés** bénéficiaires d'un intéressement.

LA FORMATION PROFESSIONNELLE

Continuer de professionnaliser les équipes et de maintenir le niveau d'employabilité de chaque collaborateur demeure une priorité pour le Foyer Stéphanois.

	2023	2024	2025
Obligations au titre du plan de formation (€)	33 442	31 837	32 386
Coûts pédagogiques (€)	35 968	41 702	64 619
Nombre de participants (en ETP)	58	49	74
Nombre de jours de formation	136	247	286

Le plan de formation envisagé a été réalisé et même largement dépassé.



L'ABSENTEISME

Le taux d'absentéisme est cette année en baisse malgré les anciens accidents du travail qui l'impactent.

Globalement, il est en forte baisse depuis les 5 dernières années.

	Société			
	2022	2023	2024	2025
Absence pour maladie	3,44%	2,55%	2,67%	3,38%
Absence pour longue maladie	3,87%	1,10%	0,77%	1,27%
Absence pour accident du travail	2,66%	2,88%	3,36%	1,50%
Absence pour autres motifs	0,89%	1,09%	0,63%	0,44%
Absence tous motifs confondus	10,85%	7,62%	7,43%	6,60%

ACCORD D'INTERESSEMENT

Les résultats de la société liés à l'autofinancement, la vacance, les impayés, les ventes, le développement et aux résultats des enquêtes de satisfaction menées auprès des locataires font l'objet d'un accord d'intéressement signé le 6 juin 2025 avec les membres élus représentant le personnel.

Les résultats de l'année 2025 engendrent un intéressement de **108 729 €** qui sera versé à **93** salariés.

POINT D'ETAPE ET DE CONVIVIALITE AVEC LES COLLABORATEURS

Le 27 juin, nous avons organisé, dans notre nouveau siège social la rencontre annuelle avec les collaborateurs de la société. Traditionnellement, ce fut l'occasion d'évoquer l'année passée et la stratégie des prochaines années pour la société.



Nous avons pu partager également un bon moment de cohésion grâce à quelques animations.

Quelques médailles du travail ont été remises pour l'occasion.





ACTIONS ET ENGAGEMENTS DES COLLABORATEURS AVEC VYV SOLIDAIRES

OCTOBRE ROSE

En octobre, le Foyer Stéphanaïs a dansé pour la bonne cause et fait résonner le message de prévention et de dépistage pour le cancer du sein. Léa, notre capitaine de danse a entraîné une équipe pour une chorégraphie et nous avons rejoint les 3383 danseurs du groupe VYV pour remettre un chèque de 5000€ à l'association Symbiose pour son action auprès des femmes victimes de cancer.



En Décembre, les salariés du Foyer Stéphanaïs ont apporté leur soutien au Secours Populaire de Saint Etienne du Rouvray, en collectant des jouets dans le cadre de l'opération VYV Solidaires « Ensemble, faisons briller les yeux des enfants ».



ENQUETE AUPRES DES COLLABORATEURS

Tous les 3 ans, nous questionnons nos salariés sur leurs conditions de travail, sur leurs perceptions de leur place dans l'entreprise et sur la satisfaction qu'ils peuvent manifester de travailler au Foyer Stéphanaïs.

Il ressort dans les principaux résultats que :

- 86 % sont satisfaits de travailler au Foyer Stéphanaïs
- 82 % sont confiants en l'avenir

D'autres résultats plus perfectibles feront l'objet de réponses des managers en 2026.

Interview



Voilà presque une année que vous faites partie de l'équipe du Foyer Stéphanaïs. Avec le recul, comment avez-vous vécu votre arrivée et ces quelques mois passés ?

Le mot qui pourrait décrire mon intégration est FLUIDE.

Le jour de mon arrivée, j'ai été accueilli par le Directeur Technique qui a pris le temps de me présenter à l'ensemble de mes futurs collègues ; ce qui facilite l'intégration.

J'ai aussi pris part au « vis ma vie » ; c'est l'occasion de découvrir d'autres métiers, même de manière brève, et c'est une première étape vers un contact.

Pour la prise de mon poste, j'ai eu la chance de travailler un bon mois avec ma prédécesseuse. Elle m'a communiqué des informations sur les projets sur lesquels je devrais travailler, m'a permis de rencontrer mes divers interlocuteurs extérieurs. La passation de pouvoir s'est avérée plus aisée.

Que se soit au service technique, avec qui j'ai le plus de contact ou les autres services, les rapports ont toujours été très faciles. Tout le monde est à l'écoute. Et c'est très appréciable.

Je me sens bien au Foyer Stéphanaïs et j'apprends encore de nouvelles choses !!!!

Monsieur Guillaume RIBOURG
Responsable du service travaux neufs
Salarié depuis le 14 Avril 2025





◆ NOTRE STRATÉGIE :

Le Foyer Stéphanaïs, acteur de l'intérêt général, s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de sa gouvernance par la prise en compte de l'ensemble de ses parties prenantes, notamment locales. Pour cette raison, nous cultivons la constitution de partenariats spécifiques, revendiquons une éthique et une déontologie irréprochables, communiquons en toute transparence et ouvrons nos processus décisionnels, à travers notre comité de mission.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

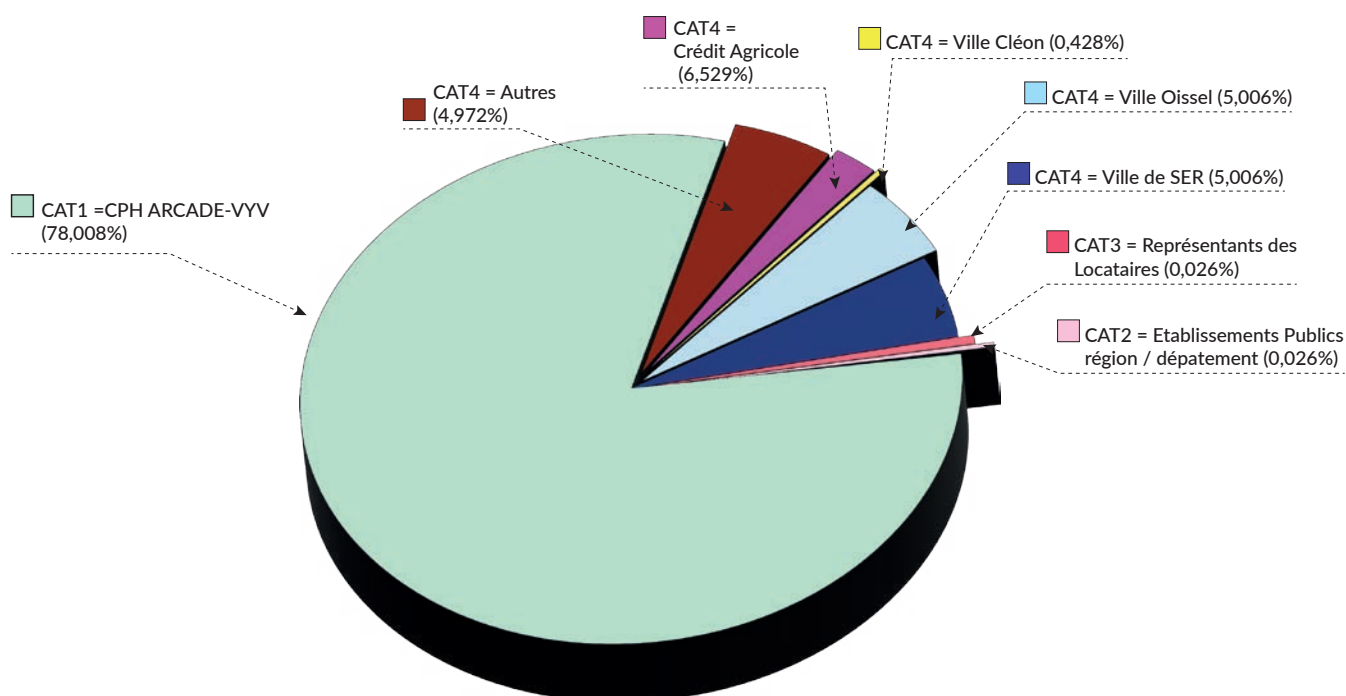
Notre Conseil d'administration est composé d'élus des collectivités locales et d'Etablissements Publics de Collaboration Intercommunale, de représentants de locataires, du comité d'entreprise ainsi que d'anciens ou actuels acteurs du monde de l'entreprise, tous des parties prenantes de l'habitat.

Les administrateurs ont participé activement aux diverses commissions mises en place concernant les **attributions de logements (223 commissions)** portant sur l'étude de **1074 dossiers**, les ouvertures de plis (**31 commissions** portant sur **17 opérations**) permettant l'établissement des marchés, la politique de vente de logement, la gestion financière et les orientations stratégiques de la société.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray	1 siège
Mairie d'Oissel	1 siège
Coopérer Pour Habiter	1 siège
UMG Groupe Vyv	1 siège
Mairie de Cléon	1 siège
Métropole Rouen Normandie	1 siège

Agglomération Seine Eure	1 siège
Seine Normandie Agglomération	1 siège
CNL (représentants des locataires)	3 sièges
Personnes physiques	6 sièges
Représentants du personnel	2 sièges





LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le comité de direction du Foyer Stéphanaïs invite tous ses locataires et les Maires des communes de son patrimoine à le rencontrer tous les 3 à 4 ans.

A cette occasion, nous abordons les thèmes comme la propreté, la sécurité, la vie de l'immeuble, le plan des travaux, les charges locatives ou divers sujets permettant à nos clients de mieux appréhender l'environnement et la réglementation HLM.

Nous abordons les services que nous mettons en œuvre à la disposition de nos clients locataires dans le cadre de notre stratégie de « logement santé ».

	2021	2022	2023	2024	2025
Rencontre locataires (Réhabilitation)	4	5	5	2	4
Rencontre dispositif complémentaire	5	5	5	5	6
TOTAL	9	10	10	7	10

LA QUALITE DE SERVICE

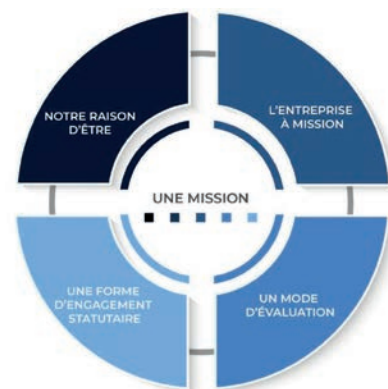
Le **FOYER STEPHANAIS** a été audité en novembre par l'AFNOR CERTIFICATION dans le cadre du renouvellement de sa certification **ISO 9001® v 2015** pour ses activités de « **MAÎTRISE D'OUVRAGE DANS LE LOGEMENT SOCIAL. OPERATIONS IMMOBILIERES. GESTION LOCATIVE DE LOGEMENT SOCIAUX. VENTES DE LOGEMENTS. GESTION DE CO-PROPRIETE** »



LE Foyer STEPHANAIS EST SOCIETE A MISSION

Le Foyer Stéphanaïs s'est transformé en société à mission en 2024, venant ainsi accentuer ses ambitions et actions en matière d'impacts sociaux et environnementaux. Notre entreprise est désormais dotée d'une raison d'être et d'objectifs statutaires, et notre comité de mission est ainsi chargé de challenger l'entreprise et de rédiger un rapport de mission qui sera audité au 1er trimestre 2026 par un Organisme Tiers Indépendant, pour s'assurer que la mission est remplie. Un premier rapport sera produit à cette occasion sur l'exercice 2025.

Notre comité de mission est constitué de 8 membres, 4 internes et 4 externes, chacun des experts dans leurs activités respectives. **Mme Anne Sophie DE BESSES, Mme Laure TANKERE, Mr Grégory LAMARE et Mr Nabil LAMARI** représentent les personnes qualifiées externes. **Mme Hala CARON, Mme BRIAND Nathalie, Mr DAM Yohann et Mr Mickael BUQUET** représentent quant à eux les collaborateurs de la société.



Une raison d'être :

Améliorer la vie par un habitat durable promoteur de santé, au service des Normands et de leurs territoires.

3 objectifs statutaires :

Produire une offre de logement favorable à la santé, diversifiée et de qualité pour tous.

Garantir une offre de services permettant un parcours de vie inclusif, pour le bien vivre et la santé des habitants.

Anticiper et adapter l'habitat de demain aux enjeux climatiques, environnementaux et de biodiversité.

UN ESPACE DE DIALOGUE TERRITORIAL ELARGI

Organisées en territoire Normand, les entités du groupe Arcade Vyv (Partelios, ALFI, Croix Rouge Habitat et Foyer Stéphanois) ont élargi leur espace de dialogue en cooptant les entités du Groupe Vyv présentes en Normandie, au rang desquelles Vyv 3 Normandie, la MNT, Harmonie Medical Services, la MGEN et Harmonie Mutuelle. Ces échanges permettent des partages de bonnes pratiques, de mener des opérations communes et de bâtir des partenariats spécifiques pour répondre aux attentes des locataires et des adhérents.



DES DIRECTEURS ENGAGÉS DANS LA CONVENTION DES ENTREPRISES POUR LE CLIMAT

Un enjeu majeur s'impose aujourd'hui avec l'accélération du changement climatique. Les entreprises, pilier de l'économie, se doivent de prendre des engagements concrets. La Convention des Entreprises pour le Climat prend forme dans ce contexte, rassemblant des acteurs clés oeuvrant pour un avenir durable. Chaque entreprise, qu'elle soit petite ou grande, a l'opportunité d'agir et de se réinventer face à ces urgences. Les enjeux sont non seulement environnementaux, mais aussi économiques et sociaux, ce qui suscite un intérêt croissant pour des initiatives novatrices.

A ce titre, **Mickael BUQUET et Yohann DAM** participe à ces travaux pour emmener Le Foyer Stéphanois sur cette voie.

La Convention des Entreprises pour le Climat (CEC) a été conçue comme un cadre inclusif permettant aux entreprises de s'engager activement dans la lutte contre le changement climatique. Émergée en France, elle a été inspirée par des rapports alarmants sur l'impact des émissions de gaz à effet de serre et des appels croissants à l'action. Le constat aujourd'hui est que les dirigeants, sensibles aux enjeux climatiques, prennent conscience que leurs activités ont des implications directes sur l'environnement.



Interview



« Intégrer le comité de mission du Foyer Stéphanois a été un levier précieux pour appréhender la portée stratégique du label Mon Logement Santé et la façon dont il se déploie dans l'écosystème normand. J'apprécie la transparence des échanges, la qualité du travail mené, et la possibilité de contribuer à une démarche exigeante et porteuse de sens. Cette implication m'a également permis de mettre en valeur l'action du Foyer Stéphanois auprès de partenaires structurants du territoire (Banque des Territoires, ORS CREAL, La Poste, Carsat Normandie, etc.), et d'ancrer davantage le lien santé/habitat dans les dynamiques locales.

Premier bailleur normand à s'être engagé société à mission, le Foyer Stéphanois confirme pleinement son positionnement d'acteur précurseur. Les échanges conduits au sein des comités nourris par l'intervention de spécialistes extérieurs, ouvrent de nouvelles perspectives de coopération interprofessionnelle, et enrichissent les réflexions collectives à l'échelle du secteur.

C'est pourquoi ce mandat représente, pour moi, bien plus qu'une mission. Il s'agit d'un engagement que je souhaite poursuivre avec conviction, tant il nourrit ma pratique professionnelle et contribue à faire avancer, de manière concrète et collective, l'ensemble de la profession. »



Laure TANKERE
Directrice de l'Union
pour l'Habitat Social
de Normandie



CONSTRUCTIONS



20 logements à Saint-Etienne-du-Rouvray livrables en 2026



20 logements à Canteleu livrables en 2026



28 logements à Saint-Aubin-les-Elbeuf livrables en 2026



8 logements à Déville-lès-Rouen livrables en 2026



21 logements à Gisors livrables en 2026



34 logements à Orival livrables en 2027



10 logements à Manoir-Sur-Seine livrables en 2027



14 logements à Cléon livrables en 2027



31 logements au Thuit de l'Oison livrables en 2026



35 logements à Val-de-Scie livrables en 2026



12 logements à Igoville livrables en 2027

RÉHABILITATIONS



36 logements rue de Verdun à Déville-lès-Rouen livrables en 2026



FAIRE DU LOGEMENT UN DETERMINANT DE SANTE ET ETRE UTILE SOCIETALEMENT

- 🏠 En 2026, la priorité restera la maîtrise de nos fondamentaux (vacance, impayés, coûts de fonctionnement, endettement), par la recherche d'optimisation de nos financements et la croissance du patrimoine (plus de 5000 en 2027), dans le respect des budgets votés par notre Conseil d'Administration.
- 🏠 Nous aurons l'ambition de maintenir notre niveau de contribution au lien social au service des habitants, et de conserver le même effort d'amélioration de notre patrimoine pour répondre aux aspirations de nos clients.
- 🏠 Nous tiendrons la promesse sur le « logement santé » d'améliorer la vie par l'habitat, en continuant la labellisation de certaines de nos opérations de constructions, ainsi que de nos programmes de réhabilitation, et en mettant en oeuvre notre charte d'engagement « Habitat et Santé » sur l'ensemble de notre patrimoine.
- 🏠 Dans le but d'impliquer toujours plus nos collaborateurs dans la stratégie de la société, nous ferons vivre notre société civile « 42 bis développement » ayant permis à ceux le désirant de devenir actionnaire de l'entreprise.
- 🏠 Notre démarche "qualité" continuera de s'inscrire dans un processus d'amélioration continue, en confortant notre certification. Notre fil conducteur restera notre démarche de Responsabilité Sociale d'Entreprise.
- 🏠 Nous ferons du projet stratégique du groupe « Résonnance » le fil conducteur de notre projet d'entreprise.
- 🏠 Nous élaborons notre stratégie « climat » en nous appuyant sur notre bilan carbone.
- 🏠 Nous ferons vivre la société à mission que nous sommes devenus, pour préparer le premier rapport de mission et l'audit qui sera réalisé par l'Organisme Tiers Indépendant.



Assurer le développement d'une offre logement santé diversifiée, adaptée et de qualité en garantissant les équilibres économiques du Groupe

	2023	2024	2025	Unités
▲ Indicateurs généraux				
Chiffre d'affaires global	26396	26695	29473	En K€
Chiffre d'affaires en accession sociale	1042	213	107	En K€
Chiffre d'affaires en accession libre	0	0	0	En K€
Montant des revenus locatifs	25354	26482	22465	En K€
Montant des loyers issus des logements locatifs	19705	20620	22999	En K€
Résultat combiné du Groupe	--	--	--	En K€

▲ Qualité du patrimoine				
Logement locatif loué	4142	4141	4249	Nb Log
Taux de rotation	8,45	7,9	8,39	En %
Nombre de logements libérés dans l'année sur les logements locatifs (nombre de départs)	358	341	366	En nombre
Age moyen du parc	39,4	39,76	40,38	années

Vacance				
Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois	0,3	0,52	0,21	En %
Taux de vacance globale	1,92	2,84	1,43	En %
Logement locatif vacant	92	136	69	Nb Log
Vacance commerciale de moins de 3 mois	15	45	4	Nb Log
Vacance commerciale de plus de 3 mois	14	25	10	Nb Log
Vacance technique en attente de travaux	61	64	52	Nb Log
Vacance technique en attente de vente	2	2	3	Nb Log
Vacance technique en attente de démolition	0	0	0	Nb Log
Vacance en attente de 1ère location		--	0	Nb Log
Foyer ou Résidence vacants		--	1	Nb Log
Locaux commerciaux Vacants		--	902,9	En m2
Locaux commerciaux Vacants		--	11	Nb Log
Stationnements et Garages Vacants		--	32	Nb place

Démolition et transformations				
Nombre de démolitions du parc locatif	35	47	0	Nb Log
Nombre de logements locatifs démolis	35	47	0	Equiv. Log



Assurer le développement d'une offre logement santé diversifiée, adaptée et de qualité en garantissant les équilibres économiques du Groupe

	2023	2024	2025	Unités
Dépenses entretien, maintenance, réhabilitation et montant des charges non récupérables				
Total des fonds propres investis dans les opérations de réhabilitation livrées dans l'année	-	-	350 581	En K€
Nombre de logements réhabilités dans le cadre de projets de renouvellement urbain	-	-	121	Nb Log

▲ Offre diversifiée et adaptée aux besoins

Parc locatif total	4692	4775	4819	Nb Log
Logements locatifs	4234	4317	4361	Nb Log
Foyers et résidences	458	458	458	Equiv. Log
Logement Collectif	3010	3061	3103	Nb Log
Logement Individuel	1224	1256	1258	Nb Log

Fusion absorption, mise en chantier, en cours de construction, investissement

Nombre de logements locatifs neufs mise en chantier	-	-	34	Nb Log
Nombre de logements locatifs neufs en cours de construction au 31/12	-	-	147	Nb Log

Mise en service et acquisition

Nombre de logements locatifs et Foyers et Résidences mis en service et acquis dans l'année	40	87	46	Equiv. Log
Logements et Foyers-Résidences mis en service dans l'année	27	87	46	Equiv. Log
Logements locatifs neufs achevés en VEFA	18	0	46	Nb Log
Logements locatifs neufs achevés hors VEFA			0	Nb Log
Logements locatifs acquis dans l'année			0	Nb Log

Ventes

Nombre de ventes au sein du Parc Locatif	3	4	5	Nb Log
Nombre de logements neufs vendus à des particuliers (accession sociale)	3	4	-	Nb Log

Répartition du patrimoine par catégorie de financement

Répartition du patrimoine mis en service dans la période par catégorie de financement : TRES SOCIAUX	2	6	-	En %
Nombre de logements locatifs mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLAI	11	0	0	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLAI	0,28	0,32	0	Equiv. Log
Répartition du patrimoine mis en service dans la période par catégorie de financement : SOCIAUX	13	32	0,08	En %
Nombre de logements locatifs mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLUS	0	0	4	Nb Log

Assurer le développement d'une offre logement santé diversifiée, adaptée et de qualité en garantissant les équilibres économiques du Groupe

	2023	2024	2025	Unités
Répartition du patrimoine par catégorie de financement				
Nombre de Foyers et Résidences mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLUS	0,15	0,17	0	Equiv. Log
Répartition du patrimoine mis en service dans la période par catégorie de financement : SOCIAUX INTERMEDIAIRES	7	17	0,08	En %
Nombre de logements locatifs mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLS	0	0	4	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLS	0	32	0	Equiv. Log
Nombre de logements locatifs mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLI	19	0	38	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences mis en service dans la période dont le financement d'origine est PLI	1	0	0	Equiv. Log
Nombre de logements locatifs mis en service dans la période dont le financement d'origine est AUTRES	1,81	1,67	0	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences mis en service dans la période dont le financement d'origine est AUTRES	1	0	0	Equiv. Log
Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement : TRES SOCIAUX	1	0	1,89	En %
Nombre de logements locatifs dont le financement d'origine est PLAI	7	17	80	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences dont le financement d'origine est PLAI	0	0	11	Equiv. Log
Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement : SOCIAUX			85,95	En %
Nombre de logements locatifs dont le financement d'origine est PLUS			3898	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences dont le financement d'origine est PLUS			244	Equiv. Log
Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement : SOCIAUX INTERMEDIAIRES			5,58	En %
Nombre de logements locatifs dont le financement d'origine est PLS			104	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences dont le financement d'origine est PLS			165	Equiv. Log
Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement : LOCATIFS INTERMEDIAIRES			-	En %
Nombre de logements locatifs dont le financement d'origine est PLI			-	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences dont le financement d'origine est PLI			-	Equiv. Log
Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement : AUTRES			0,79	En %
Nombre de logements locatifs dont le financement d'origine est AUTRES			-	Nb Log
Nombre de Foyers et Résidences dont le financement d'origine est AUTRES			38	Equiv. Log



Assurer le développement d'une offre logement santé diversifiée, adaptée et de qualité en garantissant les équilibres économiques du Groupe

2023

2024

2025

Unités

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite				
Part du parc accessible aux personnes à mobilité réduite, rapporté au parc locatif	15,52	0,17	17,87	En %
Nombre de logements ou équivalent accessibles aux personnes à mobilité réduite,	728	825	861	En %

Nombre de places en habitat spécifique				
Nombre total de places en habitat spécifique	446	458	458	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : ETUDIANTS	253	253	253	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : PERSONNES AGEES AUTONOMES	117	117	117	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : PERSONNES AGEES DEPENDANTES	76	76	76	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : PERSONNES HANDICAPEES	0	0	0	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : MENAGES EN SITUATIONS DE FRAGILITE (hébergement d'accueil et d'urgence)	0	0	12	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : JEUNES TRAVAILLEURS	0	0	0	Nb places
Nombre de places en habitat spécifique : AUTRES (CADA, saisonniers, ...)	0	0	0	Nb places
Logements locatifs gérés pour le compte de tiers (hors syndic) - AUTRES			30	Nb
Locaux commerciaux loués	23	22	22	Nb
Stationnement et Garages Loués	387	361	414	Nb places

Nombre de places en habitat spécifique				
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE I	13	0		Nb Log
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE II	6	15		Nb Log
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE III	16	28		Nb Log
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE IV	9	43		Nb Log
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE V	0	1		Nb Log
Répartition des logements neufs ou acquis dans l'année, TYPE VI et plus	0	0		Nb Log

Assurer le développement d'une offre logement santé diversifiée, adaptée et de qualité en garantissant les équilibres économiques du Groupe

2023

2024

2025

Unités

▲ Préservation de la santé et de l'autonomie des seniors par l'habitat

Dépenses consacrées à l'adaptation des logts (vieillist handic.) en K€	522	292		En K€
Nombre de diagnostics réalisés / an selon la méthodologie J'adapte et je reste chez moi	85	19		Nb de diag
Nombre de logements adaptés dans le cadre de la méthode « J'adapte et je reste chez moi »	70	22		Nb Log
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une adaptation pour des seniors dans l'année	70	22		Nb Log
Logements neufs produits dans l'année répondant aux critères du Label Loge&Care	19	0		Nb Log
Logement existants adaptés selon les critères du Label Loge&Care dans l'année	343	343		Nb Log
Nombre total de logements répondant aux critères du Label Loge&Care	49	30		Nb Log
Nombre de logements dédiés aux seniors livrés dans l'année, hors label Loge&Care	8	8		Nb Log
Nombre total de logements adaptés au vieillissement, hors label Loge&Care				Nb Log
Dont : logements labellisés ou certifiés (soc 1.5)				Nb Log
Nombre de logements labellisés dans l'année Mon logement Santé occupés par des seniors*				Nb Log

▲ Logement sain, désirable et résilient

Nombre de dossiers déposés intégrant les critères du Label « Mon Logement Santé » (Étape 1)	34	26	34	Nb Log
Nombre de logements validés par la commission de labellisation « Mon Logement Santé » en étape 2	19	26	22	Nb Log



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

	2023	2024	2025	Unités
▲ Logements et services de qualité à un coût maîtrisé				
Charges récupérables				
Montant moyen mensuel des charges récupérables (€/m ² /mois)	11,11	11,21	11,47	€
Montant moyen mensuel des charges récupérables (€/m ² /mois) hors dépenses d'énergie	8,8	8,88	8,95	€
Évolution annuelle moyenne du montant des charges récupérables	0,04	0,1		€
Évolution annuelle moyenne du montant des charges récupérables hors dépenses d'énergie et eau chaude collective	0,06	0,08		€
Loyer mensuel moyen hors charges				
Loyer mensuel moyen hors charges - Très social - Hors IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Social - Hors IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Social Intermédiaire - Hors IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Intermédiaire - Hors IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Autres - Hors IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Très social - IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Social - IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Social Intermédiaire - IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Intermédiaire - IDF				
Loyer mensuel moyen hors charges - Autres - IDF				
Montant du loyer moyen mensuel				
Montant du loyer moyen mensuel (En € / M2) en PLAI	5,52	5,84	5,94	
Montant du loyer moyen mensuel (En € / M2) en PLUS	6,12	6,35	6,52	
Montant du loyer moyen mensuel (En € / M2) en PLS	8,48	8,96	9,05	
Montant du loyer moyen mensuel (En € / M2) en PLI	8,1	8,3	8,8	
Montant du loyer moyen mensuel (En € / M2) en Autres	6,64	6,86	7,2	
Niveau moyen des loyers				
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M ² /MOIS) HORS IDF en PLAI	363,423	379,224	408,08	
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M ² /MOIS) HORS IDF en PLUS	403,269	420,444	447,92	
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M ² /MOIS) HORS IDF en PLS	558,531	582,576	621,73	
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M ² /MOIS) HORS IDF en PLI	523,494	556,47	604,56	
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M ² /MOIS) HORS IDF en Autres	477,465	456,168	494,64	
Effectif moyen du Personnel de proximité		24,02		ETP
Part de locataires se déclarant satisfaits ou très satisfaits du service global rendu		85	85	%
Nombre de ménages se déclarant «satisfait» ou «très satisfait» (du service global rendu) par l'organisme		420	420	Nb
Nombre total de ménages ayant répondu à la dernière enquête triennale de satisfaction		494	494	Nb
Taux d'effort moyen des ménages entrants	19,6	20,32	-	%

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

	2023	2024	2025	Unités
▲ Accès, maintien dans le logement et accompagnement des ménages				
Nombre de personnes hébergées dans le parc	10484	10562	10484	
Logement locatif pris en charge par une association	38	38	39	Nb Log

Attributions, DALO, 1er quartile, Aides au logement, impayés				
Part des attributions de logements aux demandeurs dits « 1er quartile » hors QPV	16,85	17,35	C410	%
Nombre total d'attributions de l'année	380	341	C414	Nb Log
Nombre d'attributions de logements aux demandeurs dits «1er quartile» en zone QPV	28	28	66	Nb
Nombre d'attributions de logements aux demandeurs dits «1er quartile» hors zone QPV	30	34	59	Nb
Nombre d'attributions de logements aux demandeurs autres que ceux du «1er quartile» en zone QPV	174	117	318	Nb
Nombre d'attributions de logements aux demandeurs autres que ceux du «1er quartile» hors zone QPV	146	162	244	Nb
Part des attributions de logements aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO	0,73	0,27	C411	%
Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO	6	2	3	Nb
Nombre total d'attributions favorable de la CAL de l'année	826	726	687	Nb
Part des ménages bénéficiaires d'aides au logement, rapportés au nombre de logements loués	54,82	54,62	53,33	%
Nombre de ménages bénéficiaires d'aides au logement APL, ALF, ALS,	2246	2262	2266	Nb
Evolution annuelle du nombre de ménages d'impayés	-0,11	-14	C430	%
Nombre de ménages en situation d'impayés de plus de 3 mois	165	141	132	Nb
Part des ménages entrants dont le titulaire de bail est âgé de moins de 25 ans	13,09	9,09	15,86	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est compris entre 25 et 30 ans	18,81	17,38	20,04	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est compris entre 31 et 64 ans	52,86	63,1	55,74	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est égal ou supérieur à 65 ans	12,14	9,36	7,31	%
Part de ménages entrants aux revenus <60% du plafond de ressources PLUS	70,71	72,43	71,4	%
Part de ménages entrants aux revenus compris entre 60 et 100% du plafond de ressources PLUS	20,71	24,59	25,89	%
Part de ménages entrants aux revenus supérieurs à 100% du plafond de ressources PLUS	1,67	2,97	2,3	%
Part de ménages entrants - Personne seule	37,38	36,49	37,58	%
Part de ménages entrants - Famille monoparentale	25,24	24,32	24,84	%
Part de ménages entrants - Couple sans enfant	15,24	13,78	16,49	%
Part de ménages entrants - Couple avec enfant(s)	18,81	25,4	20,04	%
Part de ménages entrants - Autre configuration (cohabitation, colocation...)			1,04	%



NOS INDICATEURS

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

2023

2024

2025

Unités

▲ Parcours de vie et de santé des habitants

Vente HLM

Nombre de logements existants vendus à des particuliers (vente HLM)

17

3

5

Nb Log

Accession sociale et libre

Somme des logements neufs vendus à des particuliers (accession sociale et libre)

14

-

13

Nombre de ménages locataires ayant accès à des services de conseil et/ou prévention en matière de santé

4234

4317

4361

Ménages

Taux de mutation dans l'année

7,38

9,42

4,63

%

▲ Cohésion sociale et soutien au tissu associatif local

Nombre d'heures d'insertion par l'activité économique réalisées

13301

20448

17800

En Heures

Dépenses annuelles en soutien à des actions de cohésion, d'insertion et d'innovation sociale en faveur des habitants

119379

k€

Masse salariale consacrée au développement social et urbain correspondant à des emplois dédiés au développement social et urbain, à l'inclusion, à l'innovation sociale (DSU, chargée.e d'innovation sociale, écrivain.e numérique, etc.)

218556

k€

Dépenses liées au mécénat de compétence (montant des avantages fiscaux obtenus et/ou masse salariale correspondant aux salariés concernés)

0

k€

Dépenses d'accompagnement de locataires en situation de fragilité dans le cadre de l'insertion par et dans le logement (ex : prestations d'accompagnement individualisé)

20688

€

Dépenses (prestations, partenariats, achat d'équipements...) liées à des projets / actions collectives auprès des habitants contribuant à la cohésion sociale : jardins partagés, animations, etc.

42073

€

Subventions/aides versées dans le cadre de projets portés par des associations et/ou des habitants

46475

€

Dépenses faisant l'objet d'un abattement de TFPB en quartiers prioritaires de la Ville dans le cadre des contrats de Ville - non intégrées dans les items précédents.

43889

€

Nombre d'associations (hors associations/collectifs de locataires) ayant bénéficié d'un soutien financier et/ou matériel dans l'année

29

€

Nombre d'associations ou collectifs de locataires ayant bénéficié d'un soutien financier et/ou matériel dans l'année

9

€

Nombre d'initiatives portées par des associations ou des habitants ayant bénéficié d'un soutien financier et/ou matériel dans l'année.

36

€

Nombre de résidences disposant d'un local ou espace dédié aux habitants et/ou à des animations ou services aux locataires

3

OUI/NON

Nombre de locaux mis à disposition d'associations

27

Nombre de locaux



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

2023

2024

2025

Unités

▲ Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine

Ancien DPE

Nombre de logements avec DPE de classe A, B ou C (Ancien DPE)

1346

368

341

Part du parc locatif avec DPE de classe A, B ou C (Ancien DPE)

28,69

7,71

7,08

%

Nombre de logements avec DPE de classe D à G (Ancien DPE)

1110

176

282

Nb Log

Part du parc locatif avec DPE de classe D à G (Ancien DPE)

23,66

3,68

5,85

%

Nouveau DPE

Nombre de logements avec DPE de classe A, B ou C (Nouveau DPE)

1130

2169

2610

Nb Log

Part du parc locatif avec DPE de classe A, B ou C (Nouveau DPE)

24,08

45,42

54,16

%

Nombre de logements avec DPE de classe D à G (Nouveau DPE)

662

1773

1532

Nb Log

Part du parc locatif avec DPE de classe D à G (Nouveau DPE)

14,11

37,13

31,79

%

Nombre des étiquettes non renseignées ou rejetées par l'OTI

96

161

53

Nb Log

Part du parc locatif avec DPE non classé

2,05

3,37

1,1

%

Détail par classe de DPE pour les logements locatifs (ancien DPE)

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe A, selon l'ancien DPE.

100

0

0

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe B, selon l'ancien DPE.

303

4

0

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe C, selon l'ancien DPE.

943

364

253

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe D, selon l'ancien DPE.

537

271

123

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe E, selon l'ancien DPE.

457

170

81

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe F, selon l'ancien DPE.

8

5

0

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe G, selon l'ancien DPE.

2

1

1

Nb Log

Nombre de logements locatifs avec DPE de classe non réalisé ou rejeté, selon l'ancien DPE.

22

18

18

Nb Log

Détail par classe de DPE pour les foyers résidences (ancien DPE)

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe A, selon l'ancien DPE.

0

0

0

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe B, selon l'ancien DPE.

0

0

0

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe C, selon l'ancien DPE.

336

336

88

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe D, selon l'ancien DPE.

51

51

22

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe E, selon l'ancien DPE.

54

54

54

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe F, selon l'ancien DPE.

1

1

1

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe G, selon l'ancien DPE.

0

0

0

Equiv. Log

Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe non réalisé ou rejeté, selon l'ancien DPE.

4

4

4

Equiv. Log



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

2023

2024

2025

Unités

▲ Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine

Détail par classe de DPE pour les logements locatifs (nouveau DPE)				
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe A, selon le nouveau DPE	0	8	8	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe B, selon le nouveau DPE	249	297	402	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe C, selon le nouveau DPE	881	1853	2113	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe D, selon le nouveau DPE	517	937	1026	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe E, selon le nouveau DPE	128	252	285	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe F, selon le nouveau DPE	16	19	19	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe G, selon le nouveau DPE	1	1	1	Nb Log
Nombre de logements locatifs avec DPE de classe non réalisé ou rejeté, selon le nouveau DPE	70	117	31	Nb Log

Détail par classe de DPE pour les foyers résidences (nouveau DPE)				
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe A, selon le nouveau DPE	0	0	0	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe B, selon le nouveau DPE	0	0	0	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe C, selon le nouveau DPE	1	337	337	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe D, selon le nouveau DPE	4	55	55	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe E, selon le nouveau DPE	7	61	61	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe F, selon le nouveau DPE	0	1	1	Equiv. Log
Nombre de Foyers et Résidences avec DPE de classe G, selon le nouveau DPE	0	0	0	Equiv. Log
Nombre de logements avec DPE non renseigné ou rejeté par l'OTI, selon la nouvelle DPE.	0	4	4	Equiv. Log
Montant des charges récupérables d'énergie et eau chaude collective (électricité, gaz, ...) des logements locatifs (hors foyers et résidences)	665 619	693 354	3 448 866	€
Moyenne des émissions de GES des sites fonctionnels : kg d'équivalent CO ₂ /m ² /an	25,75	25,75	25,75	
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique dans l'année (projets de réhabilitation achevés au cours de l'année).	281	270	208	Nb Log
Emissions totales de GES du patrimoine (selon les DPE) : Tonnes d'équivalent CO ₂ /an	7719	8467	8467	
Nombre de logements neufs ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	19	0		Nb Log
Nombre de logements réhabilités ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	93	25		Nb Log
Nombre de logements reliés à une technologie de production d'énergie renouvelable (solaire, biomasse, photovoltaïque, ...)			785	Nb Log
Nombre de logements alimentés par le chauffage urbain	583	634	655	Nb Log

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

2023

2024

2025

Unités

▲ Impact environnemental des modes de production

Nombre de logements neufs livrés supérieurs à la norme RT 2012 ou RE2020 selon la date de dépôt du permis de construire	19	25	28	Nb Log
Nombre de logements locatifs neufs livrés supérieurs (hors VEFA) à la norme RT 2012 selon la date de dépôt du permis de construire	19	25	0	Nb Log
Nombre de logements locatifs neufs livrés (hors VEFA) conformes à la norme RT 2012 selon la date de dépôt du permis de construire	20	0	0	Nb Log
Logements neufs mis en service respectant le cahier des charges chantier propre	19	35		Nb Log

▲ Exemplarité environnementale et promotion de pratiques éco-responsables au travail (16 indicateurs stratégiques)

Total des émissions GES des locaux de l'organisme dans l'année	35,9	36	36	kg= CO2/ m²/an
Emissions de GES liées aux déplacements professionnels réalisés avec une voiture de service ou de fonction, dans l'année	42,1	43,6	52,5	kg= CO2/ m²/an
Emissions de GES liées aux déplacements professionnels réalisés avec un véhicule personnel, dans l'année	3,4	22	2,2	kg= CO2/ m²/an
Total des émissions de GES liées au fonctionnement du bailleur (= locaux + déplacements)	81,4	81,8	90,7	kg= CO2/ m²/an
Total des émissions de GES du bailleur - Scope 1 (selon bilan carbone)	585 720	586 000	586 000	kg= CO2/ m²/an
Total des émissions de GES du bailleur - Scope 2 (selon bilan carbone)	195 240	195 000	195 000	kg= CO2/ m²/an
Total des émissions de GES du bailleur - Scope 3 (selon bilan carbone)	8 981 040	8 981 000	8 981 000	kg= CO2/ m²/an
Total des émissions de GES du bailleur (selon bilan carbone) (= total des 3 scopes)	9 762 000	9 762 000	9 762 000	kg= CO2/ m²/an



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

2023

2024

2025

Unités

▲ Santé, sécurité des salariés et qualité de vie au travail

Turnover des collaborateurs	11,27	17,58	21,01	%
Taux d'absentéisme	6,54	6,8	6,6	%
Nombre de jours théoriquement travaillés de l'effectif	30021	29232	28 698	En jours
Nombre total de jours d'absence	1962	1989	1 766	En jours
Taux de fréquence des accidents du travail	33,28	17,21	15,19	
Taux de gravité des accidents du travail	1,13	0,32	2,81	
Nombre d'AT / MP reconnus dans l'année	13	2	-	Nb d'AT/ MP
Taux de satisfaction sur la QVT	84,26	66,73	86	%
Nombre d'actions culturelles, sportives ou favorisant le bien-être déployées dans l'année	5	4		Nb actions

▲ Accompagnement des parcours professionnels des salariés

Coût de formation engagés par l'employeur	56679,99	67780	97 133,56	K€
Dépenses de formation (coût pédagogique, ingénierie, versement cotisations, ...)			64 619	K€
Nombre de collaborateurs formés et présents au 31/12 (en ETP)	58	63	75	En ETP

▲ Recrutement et inclusion dans et par l'emploi

Part de l'effectif moyen en CDI	-	87,30		%
Part de femmes sur l'effectif moyen	45,6	56,52		%
Effectif moyen de la période (en ETP)	73,91	68,1		En ETP
Part de femmes pour les catégories Cadres et cadres dirigeants (en CDI)	16,86	8,69		%
Effectif moyen de Cadres Dirigeants	5	5		En ETP
Effectif moyen de Cadres	7,43	6		En ETP
Effectif moyen des Agents de Maîtrise	21,38	22		En ETP
Effectif moyen des Employés administratifs	11,75	11		En ETP
Effectif moyen du Personnel de proximité	24,02	21		En ETP
Effectif moyen des Ouvriers de maintenance	4,33	4		En ETP

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

2023

2024

2025

Unités

▲ Recrutement et inclusion dans et par l'emploi

Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes selon les différentes catégories				
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Cadres dirigeants"	-305,3	1,45	2,64	%
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Cadres"	87,82	18,18	14,23	%
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Agents de maîtrise"	68,56	6,63	-0,67	%
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Employés administratifs"	60,59	-36,13	13,41	%
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Personnel de proximité"	25,07	17,94	58,76	%
Ecart moyen de rémunération entre les hommes et les femmes "Ouvriers de maintenance"	-135,14	52,73	42,81	%
Effectifs moyens annuels par âge				
Part des Effectif moyens annuels agés de moins de 26 ans	6,46	7,25		en %
Part des Effectifs moyens annuels agés de 26 à 29 ans	1,61	1,16		en %
Part des Effectifs moyens annuels agés de 30 à 39 ans	21	14,49		en %
Part des Effectifs moyens annuels agés de 40 à 49 ans	40,88	40,29		en %
Part des Effectifs moyens annuels agés de 50 à 59 ans	43,62	29,71		en %
Part des Effectifs moyens annuels agés de 60 ans et plus	3,23	10,14		en %
Effectif moyen annuel par âge : moins de 26 ans			5,62	En ETP
Effectif moyen annuel par âge : de 26 à 29 ans			1,28	En ETP
Effectif moyen annuel par âge : de 30 à 39 ans			11,36	En ETP
Effectif moyen annuel par âge : de 40 à 49 ans			26	En ETP
Effectif moyen annuel par âge : de 50 à 59 ans			21,26	En ETP
Effectif moyen annuel par âge : de 60 ans et plus			8,25	En ETP
Nombre de personnes physiques reconnues travailleurs handicapés employées durant l'année	7	6	5	En nb
Index de l'égalité professionnelle	84	non calculé	non calculé	/100
Nombre de salariés en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation	4	2	1	Nb salariés
Nombre de stagiaires accueillis dans l'année	4	7	6	Nb Sta-giaires

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

	2023	2024	2025	Unités
▲ Relations avec les fournisseurs et implication dans le tissu économique local				
Factures reçues non réglées dont le terme est échu (Montant)				
Délai moyen de paiement des factures reçues et payés de l'exercice			39	Nb jours
Factures émises non réglées à la fin de l'exercice (Montant)				
Nombre de prestataires/fournisseurs situés dans le ou les départements d'implantation du bailleur			397	Nb
Nombre de prestataires/fournisseurs situés dans la région d'implantation du bailleur			397	Nb
Nombre total de fournisseurs et prestataires (ECO 2.3)			397	Nb
▲ Relations et coopération avec les acteurs publics et institutionnels				
Publication d'un rapport annuel intégrant des indicateurs de performance RSE :	RAR	RAR	RAR	OUI/NON
▲ Relations et coopération avec les acteurs publics et institutionnels				
Label / certification en matière de qualité de service : OUI/NON Si OUI : préciser	oui Qualibail®, ISO 9001 2015	oui Qualibail®, ISO 9001 2016	oui Qualibail®, ISO 9001 2017	OUI/NON
Montants versés à des associations de locataires	1945	7 816	6 993	€
▲ Éthique et déontologie				
Montant moyen de l'intéressement de l'année / ETP	55	109	109	€/ETP

AL

Allocation logement.

ANRU

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

APL

L'aide personnalisée du logement.

BBC

Bâtiment Basse Consommation.

CAL

Commission d'attribution de logements.

CAPE

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.

CASE

Communauté d'agglomération Seine Eure.

CCAPEX

Commission Spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives.

CCAS

Centre communal d'action sociale.

CSE

Comité social et économique.

CHSCT

Comité d'Hygiène de Sécurité et des Conditions de Travail.

CLSPD

Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance.

COFIL

Comité de pilotage.

CUS

Convention d'utilité sociale.

DDCS

Direction départementale de la cohésion sociale.

DPE

Diagnostic de Performance Energétique.

DREAL

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

DUP

Délégation Unique du Personnel.

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

ESH

L'entreprise Sociale pour l'Habitat.

GUP

Gestion urbaine de proximité.

HLM

Habitation à Loyer Modéré.

HSS

Habitat Senior Service.

IRL

Indice de Référence Loyer.

NPNRU

Nouveau programme nationale de Renouvellement Urbain.

PDH

Plan Départemental de l'Habitat.

PLA

Le Prêt Locatif.

PLAI

Le prêt locatif Aidé à Intégration se destine à des familles qui peuvent connaître des difficultés d'insertion particulières et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds.

PLH

Programme Local de l'Habitat.

PLS

Le Prêt Locatif Social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants.

PLUS

Le Prêt Locatif à Usage Social permet d'aider les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale.

PSLA

Prêt social location accession.

QPV

Quartier Prioritaire de la politique de la Ville.

RGPD

Règlement général sur la protection des données.

RSE

Responsabilité sociétale des entreprises.

SLS

Supplément loyer solidarité.

TFPB

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

TIG

Travail d'intérêt général.

USH

Union Sociale de l'Habitat.



LE FOYER STÉPHANAIS

Améliorer la Vie par l'Habitat



LE FOYER STÉPHANAIS

185, rue du Pré de la Roquette
76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY



Tél : 02 32 91 93 20



src@foyer-stephanais.fr



www.lefoyerstephanais.fr

