

POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES

2025 - 2028

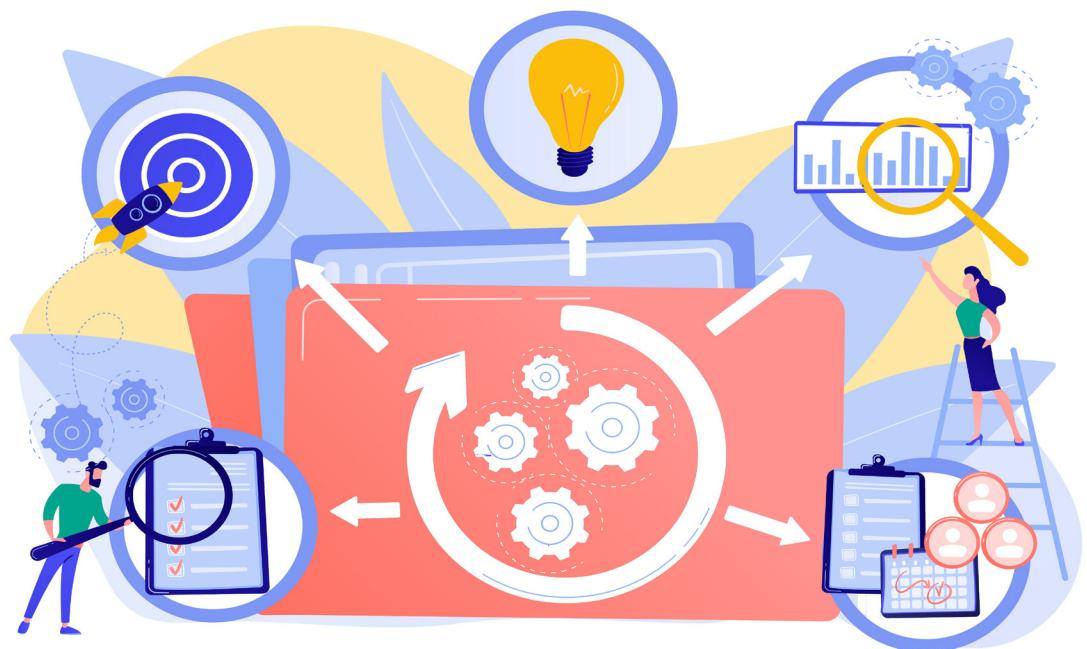


TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE ET AMBITION	3
1. NOS 6 PILLIERS ACHATS RESPONSABLES	4
1.1. Performance et efficience économique	4
1.2. Développement économique territorial et relations fournisseurs	4
1.3. Achats à impact social et insertion	6
1.4. Achats bas carbone et économie circulaire	6
1.5. Innovation, co-construction et mesure d'impact	7
1.6. éthique, conformité et maîtrise des risques	8
2. ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS CLÉS	9
3. GOUVERNANCE ET PILOTAGE	9
4. ACHATS RESPONSABLES : DES CHARTES ET DES ENGAGEMENTS CONCRETS	10
GLOSSAIRE	11

PRÉAMBULE ET AMBITION

La société Vivest, filiale du groupe Action Logement, compte plus de **23 900 logements** répartis en Lorraine sur plus de **160 communes**.

Avec plus de **2 300 clients logés** chaque année, Vivest projette pour les prochaines années de produire et réhabiliter **1 200 logements par an** et **favoriser l'accession sociale**.

Elle porte l'ambition d'atteindre la **neutralité carbone en 2040**, en cohérence avec le groupe Action Logement, tout en renforçant son engagement social et sociétal.

Cette volonté s'accompagne d'exigences qualitatives attestées depuis plusieurs années par la certification **NF Habitat** des logements et le label **Quali' HLM®** qui s'inscrivent dans une démarche engagée de Vivest autour des principes de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE).

L'obtention du label « **Engagé RSE** » niveau confirmé (2 étoiles) par l'Afnor depuis janvier 2025 démontre la force de nos engagements.

Ces résolutions se déclinent également dans la structuration d'une politique d'achat globale et d'une stratégie porteuse d'engagements tant financiers qu'environnementaux.

Ainsi, Vivest agit au service du logement abordable, du développement territorial et de la transition environnementale.

La politique achats doit garantir :

- ▷ la performance économique et l'innovation,
- ▷ la satisfaction des locataires,
- ▷ la structuration d'une filière locale et durable,
- ▷ l'exemplarité environnementale, sociale et éthique.

Par cette politique achats responsables, Vivest affirme son rôle d'acteur socio-économique responsable, garant d'une commande publique durable, innovante et ancrée dans les territoires, au service des habitants et de l'intérêt collectif.



Trophée «Engagé RSE» - Confirmé ** - Afnor
Crédit photo : FOCALIZE

NOS 6 PILLIERS ACHATS RESPONSABLES

Cet axe de notre politique implique la prise en compte de la notion d'achat durable à tous les stades du processus et notamment dès l'analyse préalable des besoins.

1.1 PERFORMANCE ET EFFICIENCE ÉCONOMIQUE

La performance est mise en exergue dans l'optimisation des achats grâce à la **mutualisation des accords-cadres** des filiales promue par le groupe Action Logement et la politique de renforcement de la globalisation de l'anticipation des besoins.

À ce titre Vivest et plus particulièrement la direction juridique et achats, participe activement à cette démarche grâce :

- › aux nombreuses contributions dans les travaux avec le groupe Action Logement,
- › à une démarche proactive d'identification des besoins internes,
- › au suivi régulier de la planification des opérations avec les services acheteurs internes,
- › à la mise à disposition des procédures d'achats adaptées aux besoins,
- › à la remontée d'expériences et d'informations issues de nos partenariats.

La performance des achats
devra aller encore plus loin en intégrant :

- › l'analyse en coût global intégrant impacts sociaux et environnementaux,
- › le suivi de performance basé sur des indicateurs RSE.

1.2 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE TERRITORIAL ET RELATIONS FOURNISSEURS

La relation partenariale est avant tout fondée sur les principes de **transparence, respect mutuel, dialogue et équité**.

Elle suppose l'adhésion des parties prenantes aux valeurs du groupe Action Logement et de Vivest, au respect des règles de déontologie et anti-corruption.

Pour les prochaines années, Vivest souhaite s'inscrire pleinement dans le développement économique du territoire notamment en adaptant des dispositions facilitant l'accès des entreprises aux marchés publics et plus particulièrement l'accès des PME/TPE.

Un suivi accru des fournisseurs sera effectué à une série d'actions porteuses de pérennité et d'équilibre dans les relations grâce à :

- › Un **accompagnement** à la première candidature aux marchés afin de faciliter l'accès aux appels d'offres pour les nouveaux opérateurs économiques.
- › La **diffusion d'un processus achats clair et d'un clausier RSE** : les opérateurs économiques seront en mesure de connaître les différentes étapes de l'achat public et notamment les critères permettant de les sélectionner en toute transparence.
- › Un **sourcing ciblé** permettant de répondre aux besoins mais également à la pérennité de la relation.
- › Une **évaluation** uniformisée des fournisseurs afin de renforcer le principe du « gagnant – gagnant ».
- › Des **échanges** annuels avec les partenaires.
- › Le **développement d'accords-cadres** qui aura pour but de favoriser une relation constante et pérenne pour les entreprises partenaires.
- › Au maintien d'un **dialogue constant** avec les opérateurs économiques, les entreprises par l'intermédiaire de leurs organisations professionnelles.
- › Améliorer l'**attractivité des marchés** auprès des PME/TPE en privilégiant, sauf exception justifiée l'allotissement des besoins et en adaptant le périmètre des lots en rapport avec le potentiel technique des entreprises présentes sur le territoire.
- › Recourir aux procédures permettant la **multi-attribution, les marchés réservés...**
- › Privilégier l'**innovation** par la rédaction de cahiers des charges fonctionnels et l'ouverture aux variantes.

Les objectifs d'achats responsables

portent sur :

- › la mise en place de **plans d'économie et de politiques de consommation** en matière d'énergie plus vertueuses pour éviter les gaspillages,
- › la **réduction des impacts environnementaux** des produits, services et travaux achetés tant pour les besoins propres de Vivest que ceux de ses clients,
- › la mise en place d'un **AMO** travaillant sur l'économie circulaire,
- › la mise en place d'accord avec une **matériaux**,
- › l'encouragement des actions d'**insertion sociale** et des modalités d'accompagnement,
- › l'atteinte d'une plus grande **efficience budgétaire** par la prise en compte de tous les coûts indirects liés aux achats et ayant pour objectifs permanents le juste besoin,
- › l'amélioration de **circuits d'acquisition et d'approvisionnement**,
- › l'intégration systématique dans tous nos marchés d'une **clause ou d'un critère environnemental**.

1.3

ACHATS À IMPACT SOCIAL ET INSERTION

Les achats responsables, en particulier les **achats inclusifs** s'imposent aujourd'hui comme un des piliers incontournables de la performance durable.

En intégrant des fournisseurs inclusifs dans notre panel de partenaires, Vivest créera de l'impact social concret et contribuera à une économie plus équitable.



- › **Déploiement de clauses sociales** systématiques dans les marchés adaptés.
- › **Encouragement** de structures, entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS), de l'insertion par l'activité économique et de l'emploi local.
- › **Contribution aux dispositifs sociaux** territoriaux (telles que l'accompagnement vers l'emploi, insertion locataire...).
- › Développement de la part des marchés dits « réservés ».

1.4

ACHATS BAS CARBONE ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Il s'agit d'intégrer des objectifs concrets dans la commande publique tels que :

- › l'intégration systématique d'une **clause ou d'un critère environnemental dans 100% des marchés**,
- › le recours progressivement systématique aux **matériaux bas carbone, solutions réemploi et filières circulaires**,
- › le développement du partenariat avec matérialisation et **facilitation du réemploi** (matériauthèque, AMO, économie circulaire),
- › la promotion et la priorisation de : **rénovation et réemploi des matériaux, solutions énergétiques sobres et durables, réduction de déchets de chantier**.

INNOVATION, CO-CONSTRUCTION ET MESURE D'IMPACT

Vivest intègre de plus en plus de **démarches innovantes** dans ses projets pour améliorer le quotidien de ses clients et être un acteur responsable de référence sur son secteur. L'innovation est un processus d'amélioration continue nécessaire et doit être au service de l'amélioration de l'expérience client.

Ainsi elle doit répondre au besoin de Vivest de mesurer et contrôler son impact environnemental, mais aussi de promouvoir les initiatives menées en matière d'insertion sociale et d'accompagnement de nos clients.

Les axes stratégiques d'achats qui découleront de cette politique devront entre autres :

- Promouvoir les variantes, cahiers des charges fonctionnels et solutions innovantes
- L'**expérimentation** doit être encouragée, développée et faire systématiquement l'objet d'un benchmark
- Le pilotage de la performance via des **indicateurs** tels que :
 - » la part d'achats respectant les critères environnementaux,
 - » le taux d'entreprises locales attributaires,
 - » les volumes de clauses sociales activées,
 - » l'impact de CO₂ évité (ex : matériaux réemployés, filières circulaires).



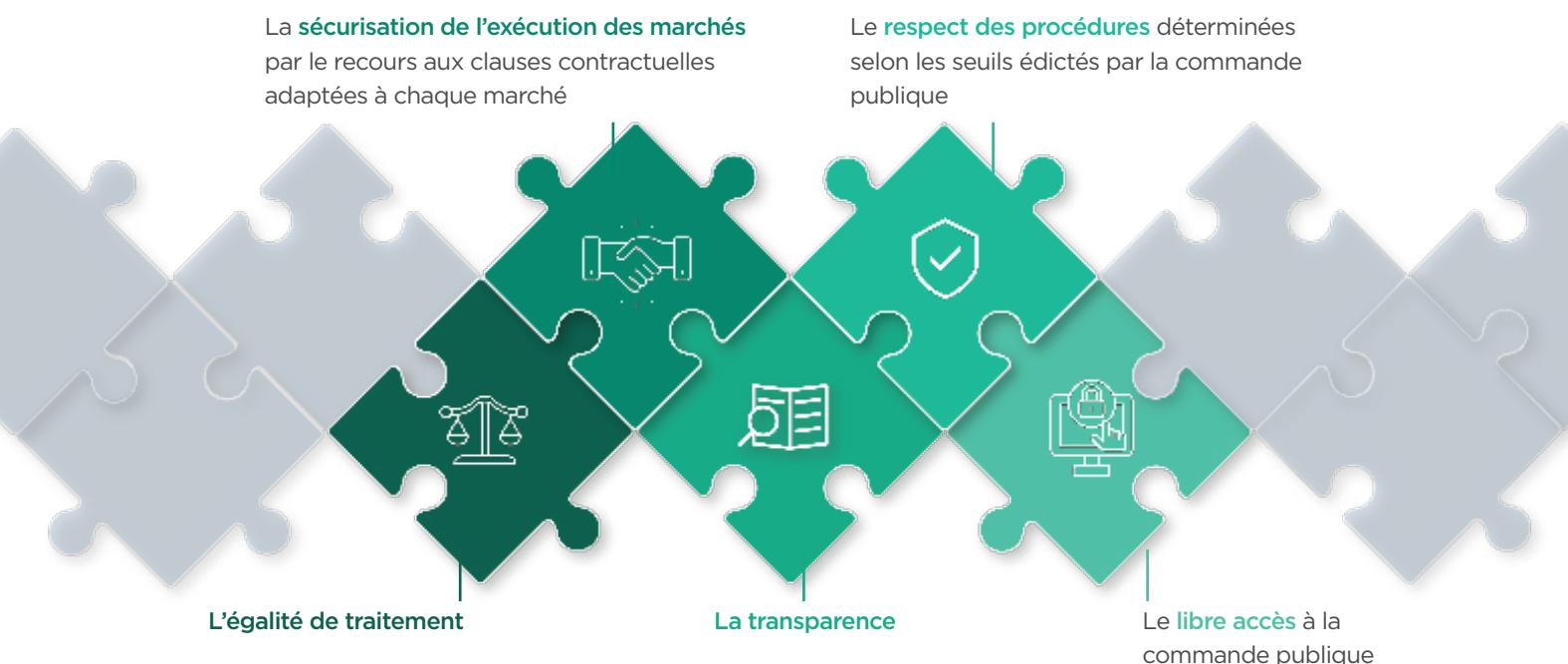
Vivest signataire d'une convention de partenariat avec le chantier d'insertion ECCU'M pour collaborer durablement autour du réemploi des matériaux.

La Recyclerie des matériaux à Metz (57)
- Crédit photo : Corentin Pryblyski

ÉTHIQUE, CONFORMITÉ ET MAÎTRISE DES RISQUES

L'amélioration de la performance ne sera pas réalisée au détriment de la maîtrise des risques juridiques, opérationnels et financiers.

La maîtrise des risques juridiques passe par le strict respect des principes suivants :



La maîtrise des risques opérationnels et financiers est régie par le respect des principes suivants :

- › La **cartographie et la segmentation** des achats en catégories homogènes et pertinentes pour Vivest.
- › L'**encadrement de l'exécution des contrats** et marchés par le recours aux clauses contractuelles adaptées.
- › L'**anticipation des difficultés** couramment rencontrées lors des phases d'exécution des marchés.
- › La définition d'**exigences de qualité** qui seront mesurées par le biais d'**indicateurs**.
- › La mise en place de la **dématérialisation des marchés** via :
 - » la **promotion des modes alternatifs** de résolution des litiges,
 - » la montée en compétence des acheteurs/prescripteurs par la **formation sur les achats durables et la prévention des contentieux**.

2

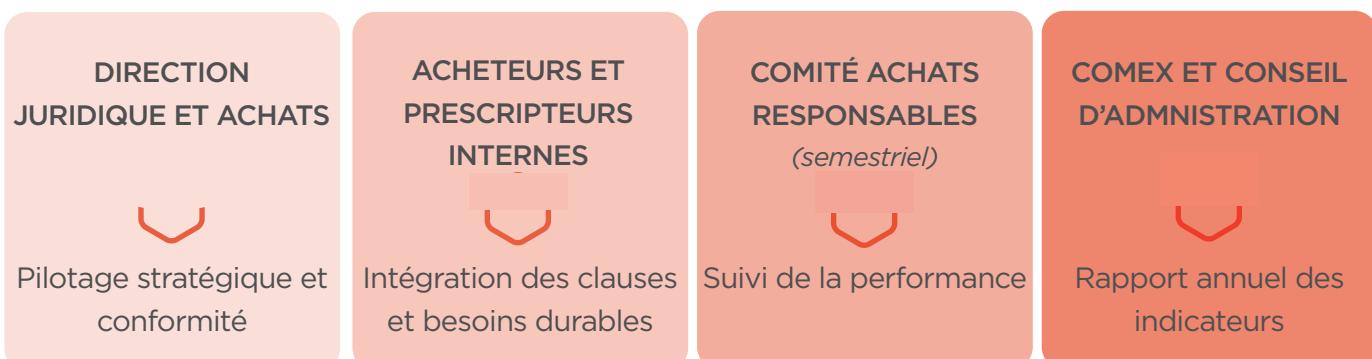
ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS CLÉS

ENGAGEMENTS CLÉS	CIBLE
100% des marchés avec clause ou critère RSE	Obligatoire
PME/TPE favorisées via l'allotissement	Priorisation systématique
Intégration du réemploi et des solutions bas-carbone dans les chantiers	Systématisation progressive
Évaluation annuelle des fournisseurs	100% des titulaires récurrents
Indicateurs impacts RSE achats publiés	Mise à jour annuelle

3

GOUVERNANCE ET PILOTAGE

Initié et piloté par la direction juridique et achats depuis quelques années, le management des achats chez Vivest est un **processus transverse** qui suppose un esprit collaboratif entre les parties prenantes en vue d'atteindre des objectifs partagés répondant tant à la feuille de route du groupe Action Logement qu'aux engagements propres pris par Vivest auprès des locataires, collectivités territoriales, partenaires et fournisseurs.



4 ACHATS RESPONSABLES

DES CHARTES ET DES ENGAGEMENTS CONCRETS

Depuis 2022, le groupe Action Logement a structuré une démarche ambitieuse et progressive en matière d'achats responsables. Dans ce cadre, Vivest renforce chaque année sa démarche en faveur d'une **politique d'achats responsables**, à travers la signature et la mise à disposition de **chartes et pactes**.

La charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables

Cette charte permet de s'aligner sur la volonté collective des meilleures pratiques en matière d'achats éthiques, inclusifs et durables.

> Phrase à ajouter si on parle du Spaser :
Cette initiative entre dans le prolongement de l'élaboration du Spaser, engagé entre 2024 et 2025.



La charte Régionale de la Commande Publique Grand-Est



La charte de déontologie du groupe Action Logement



Le code de conduite anti-corruption de Vivest



GLOSSAIRE

- › **ACCESSION SOCIALE** : L'acquisition sociale permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses, adaptées à leur situation financière.
- › **ACCORD-CADRE** : Un accord-cadre est une forme de marché public dont le contrat permet de présélectionner un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de conclure un contrat établissant tout ou partie des règles relatives aux commandes à passer au cours d'une période donnée.
- › **ACHETEUR** : Entité émettrice d'un besoin d'achat/Personne en charge d'un dossier d'appel d'offres.
- › **ACHATS DURABLES** : Ou achats responsables recouvrent la prise en compte du développement durable ainsi que la responsabilité sociale des acheteurs publics dans la commande publique.
- › **ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)** : Un assistant à maîtrise d'ouvrage aide à mener un projet du diagnostic jusqu'à la phase de travaux. Un AMO est indispensable pour la bonne réalisation des opérations ou achats complexes.
- › **BENCHMARK** : Etude comparative.
- › **CAHIER DES CHARGES** : Document dans lequel l'acheteur exprime ses besoins, c'est-à-dire les caractéristiques fonctionnelles et les techniques.
- › **CARTOGRAPHIE DES FOURNISSEURS/DES ACHATS** : Analyse détaillée qui permet d'identifier, classer et évaluer les partenaires/les achats d'une entreprise.
- › **CERTIFICATION NF HABITAT** : Certification de référence dans le domaine du logement qui atteste de la qualité et de la durabilité des logements neufs.
- › **COMITÉ EXÉCUTIF (COMEX)** : Dirigé par le directeur général, le comex est un groupe de directeurs cadres dirigeants qui pilote le développement et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise.
- › **COMMANDÉ PUBLIQUE** : La commande publique correspond à l'ensemble des contrats conclus à titre onéreux par un acheteur public ou un pouvoir adjudicateur pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services. L'ensemble de la réglementation est codifié dans le Code de la commande publique.
- › **CONSEIL D'ADMINISTRATION (CA)** : Groupe d'administrateurs (personnes morales ou physiques) chargé d'administrer l'entreprise et présidé par un président.

- › **COÛT GLOBAL** : Le coût global est l'ensemble des dépenses engagées par l'utilisateur d'un bien durable tout au long de sa vie depuis son acquisition. Il comprend le coût d'achat, le coût de maintenance et le coût de destruction éventuel de ce produit.
- › **FILIÈRES CIRCULAIRES** : modèle de production et de consommation visant à optimiser l'usage des ressources en les réemployant, en les réparant, en les recyclant ou en les valorisant, afin de limiter les déchets et de prolonger la durée de vie des matériaux.
- › **LABEL QUALI' HLM ®** : Créé par l'Union Sociale pour l'Habitat, ce label s'inscrit dans un processus d'amélioration continue et concerté au service des locataires. Il couvre diverses thématiques comme l'accueil, le traitement de la réclamation, la propreté.
- › **MARCHÉS RÉSERVÉS** : Les marchés réservés font partie des marchés publics comportant des clauses spécifiques comme des clauses sociales et s'adressent à des catégories particulières de structures d'insertion ou autres formes d'entreprises.
- › **MATÉRIAUTHÈQUE** : Lieu ou établissement où sont stockés des matériels destinés à être réemployés.
- › **MODES ALTERNATIFS DE RÉSOLUTION DES LITIGES** : Ou modes amiables de règlement des différents sont des solutions alternatives au procès en plaçant les parties en maître du litige. Ce sont des dispositifs simples qui ont pour but de favoriser la recherche d'un accord.
- › **MULTI-ATTRIBUTION** : Un accord cadre multi attributaires est un contrat conclu avec plusieurs titulaires donnant nécessairement lieu à remise en concurrence préalablement à l'attribution des marchés subséquents.
- › **PME/TPE** : Les Très Petites Entreprises (TPE) comptent moins de 10 salariés pour un chiffre d'affaires annuel et un bilan inférieur à 2 millions d'euros.
Les Petites et Moyennes Entreprises comptent moins de 250 salariés et présentent un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros.
- › **PRESCRIPTEUR** : Métier/Direction à l'origine d'un besoin d'achats objet de l'appel d'offres.
- › **RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)** : La RSE est un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales et économiques dans leurs activités et leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire.
- › **SEGMENTATION** : La segmentation consiste à regrouper les différents besoins de l'entreprise en groupes homogènes appelés « segments » d'achat.
- › **SOCIÉTAL** : ce qui concerne la société, ses structures, ses enjeux ou ses problématiques collectives.
- › **VARIANTE** : Une variante dans un marché public est une proposition alternative qui est soumise par un soumissionnaire pour répondre aux exigences spécifiées dans le cahier des charges. Elle doit répondre aux mêmes exigences en termes de qualité, coût et délai que l'offre de base.