

empreinte

2010

L'HABITAT
DE DEMAIN
SE CRÉE
AUJOURD'HUI



L'EFFORT RÉMOIS

 GROUPE
PLURIAL
Action
Logement

L'Habitat de demain se crée aujourd'hui !

ouveaux modes de vie et de consommation, nouvelles relations familiales, nouvelles attentes en matière d'espace et d'environnement... L'habitat de demain s' imagine et prend racine pour répondre dès maintenant à vos aspirations.

Bien sûr, il y a la partie visible de nos réalisations : l'innovation, la créativité, le développement, la construction. Des camions, des fondations, du béton, de l'acier, du verre, une architecture pensée pour des logements de qualité.

Mais si cette dimension est pour la majeure partie des gens plus concrète, plus « palpable », il ne faudrait pas oublier que l'habitat met en œuvre à 80% des compétences de gestion et la capacité à satisfaire nos clients au quotidien. Le chantier est vaste car en plus de maîtriser des procédures complexes, il nécessite de prendre en compte les exigences de l'ensemble des acteurs : les locataires bien sûr, les associations qui les représentent mais aussi les collectivités locales et l'Etat.

Jour après jour, tous les collaborateurs de L'Effort Rémois travaillent ensemble pour offrir des logements diversifiés et adaptés aux souhaits et possibilités de nos clients. De la construction d'un logement à l'emménagement du premier locataire ou du premier propriétaire, la satisfaction client est un processus en permanente évolution où chacun a son rôle à jouer.

Le futur nous ouvre de grandes perspectives, des techniques toujours plus innovantes, des matériaux toujours plus performants et des logements toujours plus modulables en fonction de chaque situation familiale. Mais cet « habitat de demain » comme les spécialistes aiment à le nommer, L'Effort Rémois le met en germe déjà aujourd'hui à chaque instant : en aménageant de nouveaux quartiers ; en dessinant de nouveaux cadres de vie de qualité en partenariat avec les villes et les communes de notre région ; en réaménageant les espaces collectifs et les parties communes ; en préservant un lien social dans les quartiers ; en apportant des solutions en cas de difficultés personnelles... Bref, en bâtissant mais aussi en gérant l'habitat jour après jour.

Parce que l'habitat de demain se construit et se vit aujourd'hui.

SOMMAIRE

6

CONSTRUIRE & AMÉNAGER

BBC, la norme d'aujourd'hui et le confort de demain

Reportage "D'acier et de paille..."

Dossier spécial Aménagement

16

RÉNOVER & ENTRETENIR

Visite privée dans le quartier d'Orléans

Photo Reportage quartier "Croix du Sud"

22

ÉVOLUER

Les jardins familiaux de Chanoine-Lallement

Améliorer la qualité de vie au cœur du quartier

28

ACCOMPAGNER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Logements évolutifs

Actualités en bref

34

MANAGER

Gestion Electronique des Factures

Ressources Humaines

Mettre la qualité de vie au cœur de l'offre de logements



INTERVIEW

Jean Martin

Président

Alain Nicole

Directeur Général

Quelle est l'ambition du Groupe Plurial aujourd'hui ?

Jean Martin : Notre ambition est de se doter de structures et de moyens correspondant à notre position de 1^{er} groupe immobilier interrégional sur l'axe Paris-Strasbourg. Nous sommes aujourd'hui un collecteur régional de dimension nationale et nous disposons de capacités financières et patrimoniales renforcées pour accompagner le parcours résidentiel des salariés, notamment dans le cadre de l'accession à la propriété : 68% des français ont cette envie et il est de notre devoir de les aider à y parvenir.

Alain Nicole : Avec plus de 30 filiales, le Groupe Plurial va pouvoir proposer l'ensemble de ses métiers dans les 4 régions

(Alsace, Lorraine, Champagne-Ardenne et Ile-de-France) afin de favoriser les parcours résidentiels les plus divers. Nous avons également l'ambition d'être leader dans le domaine du développement durable - aussi bien au niveau environnemental que sociétal en restant attentifs aux besoins de lien social dans les quartiers.

Quel est le rôle des filiales du Groupe Plurial ?

J.M. : L'objectif principal du Groupe Plurial en tant que fédérateur, est de respecter chaque territoire et les spécificités de chacun. La stratégie générale se décide au niveau Groupe, mais les décisions sont prises au plus près des territoires en s'appuyant sur les compétences des équipes

Filiale historique du Groupe Plurial, L'Effort Rémois est l'un des plus importants maîtres d'ouvrage de la région Champagne-Ardenne. Fer de lance local du CIL PLURIAL ENTREPRISES, la société a développé une offre de services à valeur ajoutée afin de répondre aux besoins résidentiels des habitants de la région, à commencer par les salariés des entreprises cotisantes. Et avec l'arrivée de nouveaux associés au sein du Groupe Plurial en 2010, L'Effort Rémois va pouvoir continuer à mettre la qualité de vie au cœur de l'offre de logements sur des territoires toujours plus vastes.

Retour sur l'année écoulée et les perspectives de développement de l'entreprise avec Jean Martin, Président de L'Effort Rémois et Vice-président de Plurial Entreprises et Alain Nicole, Directeur Général de L'Effort Rémois et du Groupe Plurial.

de proximité. Dans le nouveau Groupe, les filiales doivent coopérer avec PLURIAL ENTREPRISES pour accompagner au mieux les salariés des entreprises.

A.N. : Aujourd'hui, L'Effort Rémois, en lien avec les autres filiales marnaises du Groupe, propose tous les métiers de l'habitat, de l'aménagement à la location. Pour L'Effort Rémois, nous prévoyons de développer encore davantage de produits en accession afin d'accompagner le parcours résidentiel du plus grand nombre. L'ouverture d'une boutique « Plurial'Immo » permettra de s'adresser à une clientèle plus diversifiée en lui proposant une large offre de produits : terrains à bâtir, locatif, appartements en accession, jusqu'à la construction d'une maison individuelle sur mesure.

Certains territoires se développent rapidement depuis quelques années : arrivée du TGV-Est, tramway à Reims, grands chantiers de rénovation urbaine...

Comment L'Effort Rémois accompagne-t-il ce changement ?

A.N. : L'Effort Rémois joue un rôle déterminant dans la réalisation de ces opportunités de développement, en assurant l'accueil et la réalisation rapide de nouveaux logements de qualité et de nombreuses opérations d'aménagement urbain. À Thillois, l'implantation d'IKEA et d'autres enseignes s'est faite sur des terrains portés par le Groupe – permettant ainsi la création de 500 emplois. À Bezannes, L'Effort Rémois libère du foncier disponible pour la réalisation rapide de projets d'habitation, professionnels ou d'infrastructure ce qui peut correspondre immédiatement à une demande d'une instance privée ou publique.

J.M. : Les entreprises locales sont au cœur de ce changement : notre Groupe et nos collaborateurs sont là pour les accompagner. En versant leur contribution d'Action Logement au CIL PLURIAL ENTREPRISES, les entreprises soutiennent directement l'emploi et le développement économique et durable de notre région. En effet, les sommes collectées par Plurial sont réinvesties dans la construction de nouveaux logements et dans l'augmentation de nos commandes en matière d'équipements et de nouveaux services auprès des entreprises.

Tous ces projets se font dans le respect d'une démarche éthique et environnementale stricte...

J.M. : Le Groupe Plurial est engagé depuis plusieurs années dans une politique de développement durable, notamment via ses programmes de construction et de réhabilitation : choix de matériaux respectueux de l'environnement, recherche de solutions techniques innovantes, utilisation des énergies renouvelables (création d'éco-quartiers, maisons en paille et chanvre, maisons passives, immeubles positifs...). L'objectif de cette démarche vise simultanément à promouvoir un habitat sain et à limiter les charges de nos clients. Il s'agit pour

nos équipes de construire pour l'avenir et d'œuvrer pour l'amélioration de l'environnement en étroite synergie avec les collectivités locales.

A.N. : Notre Groupe a un rôle incitatif auprès des entreprises locales, en encourageant le développement des compétences et du savoir-faire qu'exige le niveau de technicité actuel, notamment dans le cadre de la construction de logements à basse consommation d'énergie. Pour nos projets de maisons isolées avec de la paille à Bétheny et de maisons à ossature bois à Saint-Martin-sur-le-Pré, nous sommes allés en Allemagne pour trouver les brevets nécessaires. En revanche, nous imposons le choix d'artisans locaux pour mener à bien ces projets...

Quoi qu'il en soit, le développement durable est une priorité absolue dans l'acte de construire à travers les éco-quartiers ou des opérations exemplaires comme la construction de 26 logements dans un immeuble passif sur la ZAC Jeanne d'Arc à Reims. Nous sommes fiers de dire que nos équipes ont le savoir-faire pour accompagner tout projet des collectivités locales !

Est-ce aussi pour cela que l'on voit apparaître de plus en plus de produits « spécifiques » à une cible dédiée : jeunes, seniors, personnes à mobilité réduite... ?

J.M. : Proposer des produits ciblés rentre dans notre démarche de qualité de service de l'accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel. Nos services peuvent répondre au mieux à chaque demande. Dans cette décision, il y a une logique de proximité et une finalité de service rendu. Offrir à toutes les étapes de la vie, professionnelle ou personnelle, une solution résidentielle adaptée est notre rôle.

A.N. : La vocation d'un groupe comme Plurial est de répondre à toutes les demandes spécifiques – qu'elles émanent des particuliers, des entreprises ou des collectivités locales. Nous avons les équipes professionnelles, le savoir-faire, la culture mais aussi le poids financier et la politique de R&D nécessaires à l'éclosion de solutions innovantes... et sur-mesure !

A PROPOS DU GROUPE PLURIAL

Le Groupe Plurial met à disposition des habitants d'Alsace, de Lorraine, de Champagne-Ardenne et d'Île-de-France un parc immobilier de plus de 65 000 logements répartis sur l'ensemble du territoire, et leur propose une offre complète de services à valeur ajoutée : logements à destination des jeunes salariés, meublés pour les cadres en mutation, accompagnement des salariés et de leurs familles lors de leur arrivée dans leur nouvelle région...

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires Effort Rémois

149 558 750 €

Entretien courant (charges locatives et entretien non récupérables dont gros travaux entretien maintenance)

5 358 365 €

Gros entretien

7 409 541 €

Investissements Amélioration

20 517 382 €

Remise en état des logements à la relocation

5 801 127 €



CONSTRUIRE & AMENAGER



La Houblotte à Tinguieux



P récurseur en matière de construction durable, L'Effort Rémois favorise depuis plusieurs années le développement durable dans le cadre de ses programmes de construction et de réhabilitation. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, recherche de techniques innovantes, passage aux énergies renouvelables : autant de graines semées par L'Effort Rémois pour faire fructifier un habitat sain et limiter les charges de ses clients. C'est pour parvenir à ces objectifs que L'Effort Rémois travaille main dans la main avec les collectivités locales afin d'œuvrer pour l'amélioration de l'environnement : une démarche ambitieuse mise au service de la dynamique du développement durable en Champagne-Ardenne.

CHIFFRES CLÉS



BBC

La norme d'aujourd'hui & le confort de demain

Avec 45 000 demandes de certification « BBC Effinergie » au premier semestre 2010 sur le territoire, les bâtiments basse consommation (BBC) sont en passe de devenir le standard des constructions de demain. Précurseur en matière de logements novateurs et écologiques en Champagne-Ardenne, L'Effort Rémois a entrepris en 2010 la conduite de plusieurs programmes en accord avec ces nouvelles ambitions de construction et de bien-être.

Résolument tournés vers le futur, les bâtiments basse consommation permettent déjà de réaliser des économies d'énergies et donc de réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement. C'est dans cette perspective qu'architectes, bureaux d'études, entreprises et industriels s'efforcent de repenser les logements BBC et remettent au goût du jour certains matériaux naturels un temps oubliés comme le bois, désormais support de la haute technologie écologique en matière de construction.

Désireux d'appliquer le concept de développement durable au bâtiment, L'Effort Rémois a reconsidéré les procédés de construction. Parmi les matériaux respectueux de l'environnement, le bois présente toutes les garanties pour satisfaire les nouveaux critères en vigueur dans le bâtiment : réponse aux attentes en matière de confort et de sécurité, réduction des coûts de construction, d'exploitation mais aussi d'entretien. Autant de caractéristiques qui font prendre une nouvelle dimension à nos futures constructions.

WARMERVILLE, UN PROJET PILOTE

Parmi les premières réalisations en bois de L'Effort Rémois, se trouvent les sept maisons à ossature bois de Warmeriville, un projet mené en partenariat avec l'architecte Jean-Philippe Thomas.

Ces maisons ont été réalisées en panneaux KLH : des planches d'épicéa empilées en couches croisées et collées entre elles. Le bois reste apparent sur 90% des murs intérieurs, toutes les cloisons des pièces dites « sèches », et sur les plafonds du rez-de-chaussée. À l'extérieur, les panneaux sont recouverts d'un bardage en fibrociment James Hardie pour l'isolation thermique. Afin de renforcer leur caractère écologique, les maisons sont équipées d'un poêle à granulés en complément des convecteurs électriques et un panneau solaire installé sur le toit viendra alimenter le logement en eau chaude.



Maisons en bois à Warmeriville.
Architecte : Jean-Philippe Thomas
Suivi de chantier SOCREL : Sandra Moutiers

HOME & SENS, LA MAISON À OSSATURE BOIS DU GROUPE PLURIAL

C'est à l'occasion de la foire de Châlons en Champagne en 2010 que le Groupe Plurial a lancé Home & Sens, sa première gamme de maisons à ossature bois. Au total, sept modèles de maisons ont été imaginés par l'architecte Franck Plays. Destinées à la vente aux particuliers, ces maisons offrent une superficie allant de 63 à 120 m² ainsi que de nombreuses variantes.

Construits en résineux avec des finitions en plâtre à l'intérieur et une isolation en laine minérale, ces pavillons répondent aux normes de la Haute Performance Energétique (HPE) et se démarquent par une performance supérieure de 10% aux objectifs fixés par la réglementation thermique 2005.

Home & Sens s'inscrit dans une démarche de développement et de diversification de la construction pour s'adapter aux attentes des habitants. Grâce à elle, le Groupe Plurial conforte sa position de leader régional sur la HQE et matérialise l'image de qualité architecturale et environnementale qui le caractérise.



Modèle "Evolutys"



Maison vague à Sillery.
Architecte : Patrick Nadeau.
Suivi de chantier SOCREL :
Benoît LABOUROT.

2010 EN BREF

Les maisons modulables, pour un habitat recomposable

L'Effort Rémois déploiera son programme Maisons 2020 à Sillery en écho au projet Reims 2020.

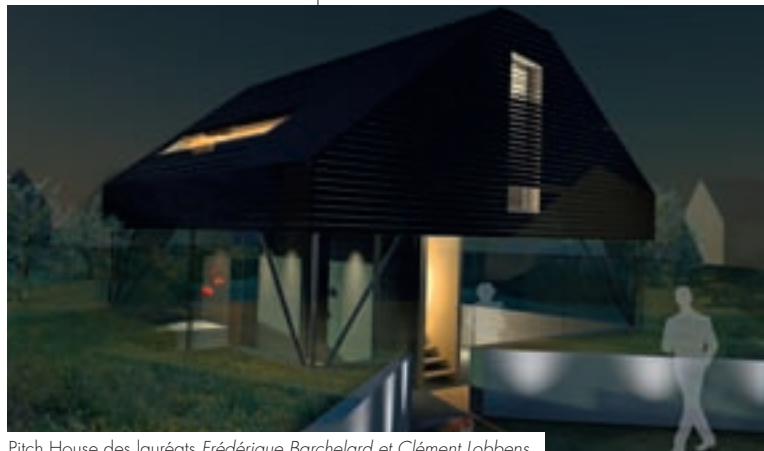
Le principe est simple : construire des logements pouvant évoluer en fonction de nos besoins et des stades de notre existence. Le Groupe a donc désigné cinq jeunes architectes pour imaginer et conceptualiser l'habitat de demain. Parmi ces onze logements avant-gardistes se trouvera la célèbre Maison-Vague composée d'une coque de 135 m² parfaitement isolante et recouverte de plantes vivaces.

2^e édition du concours Sweet Eco-Home (témoignage d'Alain Niboyet)

« Sweet Eco-Home est un concours innovant qui récompense la qualité architecturale d'un projet dans le respect des normes environnementales. Il offre au lauréat une opportunité unique : celle de voir son projet réalisé par le Groupe Plurial. Pour cette 2^e édition, nous avons choisi le thème de la maison basse consommation de 2020. Nous sommes heureux de mener à bien des projets de construction en phase avec les orientations du Grenelle de l'environnement et de tester différents matériaux et systèmes pour créer l'habitat de demain. »

LES AVANTAGES DU BOIS

- Un matériau chaleureux, vivant et esthétique
- Une grande solidité
- Une architecture évolutive
- Une ambiance naturelle, saine et conviviale
- Une température et une humidité de l'air optimales
- Un excellent isolant thermique et acoustique
- Une durée de chantier considérablement réduite
- Une capacité de stockage du carbone et de neutralisation de très grandes quantités de CO₂



Pitch House des lauréats Frédérique Barchelard et Clément Lobbens.

D'acier et de paille...

Ossature en acier d'un côté, isolation à base de paille de l'autre... C'est à Bétheny, au lotissement La Couturelle, que L'Effort Rémois innove dans la construction de logements tournés vers le futur. Les architectes François Wüstner et Stephan Brakmann évoquent ces nouveaux matériaux.



L'implication de L'Effort Rémois dans la recherche de techniques nouvelles, et le partenariat noué avec Profil du Futur S.A concourent à un développement prometteur des maisons en acier. »

FRANÇOIS WÜSTNER
Architecte à Reims.

François Wüstner, vous êtes architecte à Reims et vous avez réalisé pour L'Effort Rémois six maisons en acier. Des maisons... en acier, c'est une nouvelle façon de bâtir ?

Cette méthode appartient à la « filière sèche » de la construction (comme le bois, par exemple), assez employée au nord de l'Europe, par opposition à la « filière humide » (par coulage de béton ou d'éléments maçonnés) plus traditionnelle en France notamment. En réalité, toute la structure de la maison, son squelette en quelque sorte, est en acier - à l'instar des bâtiments industriels, par exemple -, et c'est sur cette structure que l'on fixe les cloisons intérieures et le bardage constituant les « murs » extérieurs.

Quels sont les avantages d'une maison en acier ?

La construction est plus précise et plus rapide : les mesures de la maison sont rigoureusement calculées à l'avance et tous les éléments sont préfabriqués et préparés en usine, il n'y a plus qu'à les assembler. L'isolation thermique est bien meilleure car on remplit le squelette de matière isolante, de même que l'isolation acoustique - le système Styltech répond d'ailleurs aux critères « hautes performances acoustiques » et « hautes performances thermiques » (voir encadrés).

En matière d'environnement et de développement durable, c'est aussi une construction « propre » car il n'y a pas de matériaux



Maison à ossature en acier.

lourds à transporter, de grue à installer, de béton à couler - hormis une simple dalle sur laquelle on pose la structure...

Mais il y a sans doute quelques inconvénients, non ?

Dans le bâtiment, le coût dépend souvent du délai. La diffusion plus large du procédé, encore très novateur, permettra à l'avenir aux entreprises locales de s'approcher davantage des délais constatés dans les pays voisins. La fluctuation du prix de l'acier est un autre paramètre déterminant.

Pensez-vous que ce type de construction soit appelé à se développer ?

Nous sommes en Champagne-Ardenne à la limite des deux cultures de construction, la filière humide et la filière sèche. Mais les hivers assez froids que nous connaissons militent en faveur de la maison en acier qui assure une excellente isolation thermique. L'implication de L'Effort Rémois dans la recherche de techniques nouvelles, et le partenariat noué avec Profil du Futur S.A. * concourent à un développement prometteur des maisons en acier.

* Profil du Futur S.A, filiale du Groupe Arcelor, fabrique des profilés en acier galvanisés.



Maison à isolation à base de paille. Suivi de chantier : Geoffrey Keller.

Stephan Brakmann : « Pas besoin de chauffage ! »

Parallèlement aux maisons en acier, L'Effort Rémois construit aussi à Bétheny dix maisons en bois qui seront isolées avec de la paille. C'est une grande première pour un bailleur social en Champagne-Ardenne. Dans chaque maison, 35 cm de paille couvriront murs et plafonds, ce qui représente environ 85 m³ de paille par habitation.

Stephan Brakmann* réalise ce programme exceptionnel dont il explique tout l'intérêt : « Une maison équipée d'une surisolation thermique en paille génère des économies considérables sur le plan de la consommation d'énergie. Tout simplement parce que dans une maison passive comme celle-ci, aucune énergie supplémentaire de chauffage n'est nécessaire, même en hiver ! Et si un convecteur d'appoint a néanmoins été prévu, c'est surtout pour... rassurer les nouveaux habitants ! »

* Architecte allemand réputé, établi à Fribourg, quartier Vauban, ville référence en Europe en matière de développement durable.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Haute performance acoustique

Le concept Styletech permet d'obtenir de remarquables performances acoustiques, sur les murs extérieurs ou les murs séparatifs de logements. Dans la version standard, les résultats obtenus sont supérieurs aux normes exigées par la nouvelle réglementation acoustique (NRA).

Haute performance thermique

Sur la plupart des ouvrages Styletech, l'isolation thermique s'effectue par l'extérieur, ce qui est plus efficace, et s'adapte aux conditions climatiques de chaque région.

Cette technique d'isolation permet d'obtenir facilement les offres Vivrélec du Label Confort Electrique de Promotélec et de réaliser des économies significatives d'énergie.

Vive la paille

Si la paille est un excellent isolant thermique, c'est aussi un matériau naturel, non traité chimiquement, qui assure une bonne régulation de l'humidité, et plutôt bon marché.

Apporter une réponse efficace aux besoins des décideurs locaux

ENTRETIEN

AVEC
Stéphane Jouniaux
(Chargé d'Opérations
Aménagement)

L'aménagement d'un terrain appelé à recevoir des équipements publics, de l'activité ou de l'habitat ne se fait pas... au petit bonheur la chance ! Il doit avant tout répondre aux besoins des décideurs locaux en matière de développement de leur commune – des attentes prises en compte au quotidien par les équipes de L'Effort Rémois : Stéphane Jouniaux, (Chargé d'Opérations Aménagement), Isabelle Legrand (également Chargée d'Opérations Aménagement), Valérie Binet (Projeteuse) et Blandine Renard (Responsable Programmes).



Stéphane JOUNIAUX et Blandine RENARD au Hameau Courtes Martin, à Reims.

Expliquez-nous en quoi consiste le métier « d'aménageur »...

Le point de départ est un terrain nu-propriété de L'Effort Rémois qui propose un projet à une commune, ou propriété d'une commune qui demande à L'Effort Rémois d'intervenir. Il faut alors le viabiliser (délimitation de parcelles, réseau de voirie, espaces verts...) pour en faire une zone prête à construire. A partir de l'esquisse de viabilité réalisée par l'aménageur - nous faisons généralement des parcelles entre 400 et 800 m², modulables selon les besoins - débute une phase d'échanges avec les élus sur le possible projet. C'est une étape très importante permettant de valider les perspectives d'urbanisme et l'usage futur des lieux. Après accord, une présentation est faite aux riverains, pour qu'ils

s'approprient aussi ce projet. Ensuite, le Chargé d'Opérations prend contact avec les services techniques, demande le permis d'aménager, et lance les appels d'offres auprès des entreprises qui seront chargées de la construction.

Selon la nature et l'ampleur du projet, nous pouvons faire appel à un architecte urbaniste pour le plan masse et le découpage, et à un paysagiste pour agrémenter le futur environnement.

Aménage-t-on de la même façon en ville qu'à la campagne ?

Non, bien sûr. Les pavillons sont plus demandés à la campagne tandis qu'en ville le manque d'espace privilégie les immeubles collectifs. De même, dans une petite commune, le nouvel espace

aménagé doit être relié au centre du village pour faciliter la vie des nouveaux habitants ; dans une grande ville, l'objectif est plutôt de réhabiliter d'anciennes friches industrielles, en périphérie, en veillant à l'homogénéité par rapport aux quartiers voisins.

Mais, quoi qu'il en soit, notre savoir-faire apporte une réponse sur-mesure aux attentes des décideurs locaux.

Selon vous, quel est le critère d'un aménagement réussi ?

La satisfaction des futurs habitants concernant leur cadre de vie.

On sort des alignements qui prévalaient dans les années 70/80 pour faire des choses qui prennent mieux en compte le cadre de vie et l'humain.



Ancien hôpital de Saint-Dizier : L'Effort Rémois mise sur l'innovation

La reconversion de l'ancien site hospitalier de Saint-Dizier prévoit la création de logements et d'immeubles de bureaux. Si une telle mixité, dans le cadre d'un aménagement global, est appelée à se développer, il s'agit là d'une démarche exemplaire par sa complexité et son ampleur.

Grâce à ses compétences d'aménageur et à son expérience dans le montage d'opérations complexes, l'Effort Rémois s'est vu attribuer en 2009 la reconversion de l'ancien hôpital général de Saint-Dizier, sur un site de 7,4 ha à deux pas du centre ville. Entre démolitions, réhabilitations et constructions, 170 logements - appartements et maisons individuelles - seront proposés à la location (160) ou à l'accession à la propriété (10), l'ensemble du programme de logements représentant une surface habitable de 14083 m². Mais, dans le même temps, quelques 8700 m² de bureaux, à vocation sociale notamment (on y trouvera l'Etablissement Français du Sang, le Conseil Général, Pôle Emploi,...) vont être également aménagés soit en réhabilitation, soit en construction - et c'est aussi la première fois dans son histoire que le bailleur social rémois réalise des immeubles spécifiques entièrement dédiés au tertiaire.

TOUTES LES SPÉCIALITÉS

Si le site n'est pas à proprement parler labellisé "éco-quartier", l'idée est bien de lui en donner la dimension, avec des bâtiments neufs basse consommation (BBC) et la valorisation de son potentiel environnemental. Relié au centre ville par une passerelle qui traversera la Marne, le nouveau quartier s'ouvrira ainsi vers la ville, créant de la transparence et du lien entre les habitants.

L'Effort Rémois innove avec un projet de cette envergure, dans lequel toutes ses spécialités se trouvent engagées. L'étude urbaine de la reconversion du site est l'œuvre conjointe de l'architecte et urbaniste parisien Jean-Paul Deschamps et du paysagiste et urbaniste lillois Philippe Thomas. Le GIE Champagne-Ardenne Aménagement intervient pour sa part en qualité d'aménageur.



Site de l'ancien CHU à Saint-Dizier.

L'avenir est aux éco-quartiers

Née voici une vingtaine d'années dans les pays du nord de l'Europe, l'idée d'éco-quartier repose sur les principes du développement durable : habitat non polluant et économe en énergie, utilisation de matériaux de construction naturels, gestion des eaux pluviales, etc... Principes auxquels on peut certainement ajouter une autre dimension fondamentale, la participation de la population : l'esprit de citoyenneté des habitants, leur usage des équipements innovants doivent être stimulés et encadrés dans la durée par notre gestion de proximité.

Si, en matière d'éco-quartier, le projet phare est celui de Remafer (Zac Dauphinot, à Reims), d'autres se font jour dans le périmètre d'intervention de l'Effort Rémois, tant à Reims (Hameau des Courtes Martin, quartier Sainte-Anne) qu'à Vitry-le-François.

L'ÉCO-QUARTIER REMAFER À REIMS UN PROJET PHARE

Les projets d'éco-quartiers ont pour vocation de mettre en œuvre les notions de développement durable et d'innovation. En ce sens, les engagements de l'Effort Rémois sont bien de créer - tant pour les citadins que pour les ruraux - un habitat «écologique», non polluant, peu énergétique, visant à une réduction des charges pour les futurs habitants, avec un environnement préservé, sain et confortable.

Le projet Remafer, à Reims, répond à ces préoccupations et a été distingué à ce titre, dans la catégorie «écoconstruction»,



Eco-quartier Dauphinot-Remafer à Reims.

par le concours EcoQuartiers du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, qui met en exergue le caractère exemplaire d'un projet en matière de développement durable. Cette friche industrielle de 11,2 hectares verra sortir de terre quelques 650 logements (dont 150 maisons individuelles), tous aux normes BBC, ainsi que 5 000 m² de surfaces commerciales et artisanales. Cet éco-quartier mixera habitat et activités, logements collectifs et maisons individuelles, locatif et accession à la propriété, mais également les populations puisque les logements seront destinés tant aux jeunes couples qu'aux familles et aux personnes âgées. L'éco-quartier privilégiera les matériaux de construction naturels et un cadre de vie verdoyant où piétons et cyclistes auront toute leur place (liaisons douces). Le début des travaux est prévu à l'automne 2011. Environ 2 000 résidents, locataires ou propriétaires, commenceront à emménager fin 2013 ou début 2014 dans ce quartier qui disposera aussi d'un parc urbain de 2 hectares, ouvert au public.

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

EN COURS À :

- Beaumont-sur-Vesle (lotissement Les Champs d'Agent), 4 ha, 24 lots.
- Cernay-les-Reims (Les Dridis), 5 ha 14 lots.
- Fagnières (Le Champ aux Ecus), 23 ha, 114 lots.
- Fismes (Le Cheval Blanc), 21 ha, 180 lots.
- Reims (ZAC Dauphinot), 9 ha, 554 logements collectifs et individuels.
- Reims (éco-quartier Le Hameau des Courtes Martin), 4 ha, 220 logements collectifs et individuels.
- Reims (éco-quartier Remafer), 11 ha, 650 logements individuels et collectifs.
- Saint-Brice-Courcelles, 8 ha, 200 logements collectifs et individuels.
- Tinquieux (La Haubette), 5 ha, 500 logements collectifs et individuels.
- Vanault-les-Dames, 10 ha, 100 lots.

À L'ÉTUDE :

- Auve, 4 ha, 15 lots.
- Berru, 10 ha, 80 lots.
- Bétheny, 14 ha.
- Condé-sur-Suippes, 12 ha, 100 lots.



Eco-quartier Les Promenades des Courtes Martin à Reims.

« Les projets d'éco-quartiers ont pour vocation de mettre en œuvre les notions de développement durable, et d'innover. »

LA PRESSE EN PARLE...

À propos du concours EcoQuartiers lancé en 2008-2009 par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement Durable (L'Effort Rémois étant primé pour le projet Remafer) :

« Le processus de création de deux éco-quartiers sur d'anciennes friches industrielles au nord de Reims donne l'occasion d'intégrer toutes les composantes du développement durable et d'innover. »
(*Reims Métropole Magazine* - Mai 2010)

À propos de la réhabilitation du site de l'hôpital de Saint-Dizier :

« Le jeu consiste du reste pour L'Effort

Rémois à permettre aux habitants de se réapproprier ce lieu qui était replié sur lui-même. »

(*Le Moniteur* - Novembre 2010)

À propos du projet d'éco-quartier Dauphinot-Remafer à Reims :

« Invités à faire des propositions sur les équipements qui pourraient être mis en place dans cet éco-quartier, les habitants du secteur devront s'en persuader : habiter dans un éco-quartier, c'est devenir adepte d'une nouvelle philosophie. »

(*L'Union* - Mars 2010)



RENOVER & ENTRETIENIR



ORL, quartier Croix du Sud



Bien gérer le quotidien, prendre soin des équipements, des jardins et des parties communes, améliorer l'existant, l'entretenir, le rénover, lui donner une seconde vie, c'est aussi préparer l'habitat de demain. Principes fondateurs du contrat social qui lie l'Effort Rémois avec les habitants de la région, la maîtrise de l'espace et de la consommation d'énergie, l'optimisation des ressources, l'aménagement du territoire, l'urbanisme durable et la mixité sociale ont été au cœur de l'ensemble des actions menées en 2010.

Pour cela, il faut parfois démolir pour mieux reconstruire, repenser entièrement la voirie des quartiers, déménager des commerces, réaménager les espaces publics. Il faut bien sûr accompagner les locataires, répondre à leurs interrogations, être à l'écoute de leurs attentes. Mais quel que soit le projet imaginé, la finalité est toujours la même : l'amélioration de la qualité de vie et d'habitat pour le plus grand nombre.

CHIFFRES CLÉS

2916

états des lieux réalisés

5 801 127 €

dépensés pour la remise en état des logements

153

logements adaptés
pour personnes
à mobilité réduite

Bâtir le futur sur les traces de l'histoire

L'Effort Rémois s'est fixé pour ambition de multiplier et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux évolutions de la demande des clients et des partenaires locaux. La société a donc souhaité démolir 125 logements anciens en 2010 afin d'entreprendre la reconstruction de logements neufs, modernes, avec des normes de construction performantes. Retour sur le réaménagement de la barre d'immeubles du quartier Orléans à Châlons-en-Champagne.

L'Effort Rémois a achevé en octobre 2010 la réhabilitation du quartier Orléans. L'opération lancée début 2009 consistait notamment à scinder en deux l'ensemble immobilier de 8 étages. Traité dans le cadre de la rénovation urbaine et de la refonte du quartier de la gare, le quartier Orléans a profondément changé : 34 logements ont été démolis et 209 totalement rénovés.

Ces travaux ont permis d'aménager un cheminement piéton faisant la jonction avec l'avenue de Paris tout en ouvrant le quartier sur la promenade publique. Par ailleurs, ce programme de réhabilitation confié aux architectes Grzeszczak-Rigaud comprenait de multiples volets, notamment la mise en valeur des espaces extérieurs

et des parties communes, soutenue par un important travail de proximité de l'Agence de Châlons.

DES INTÉRIEURS ET DES EXTÉRIEURS RENSÉS POUR UN MEILLEUR CONFORT DE VIE

Huit halls ont été créés pour permettre aux habitants d'accéder aux jardins situés à l'arrière où furent installées des clôtures pour délimiter les espaces privés et les espaces publics et des aménagements pour les personnes à mobilité réduite. À l'intérieur, les portes palières et les ascenseurs ont été remplacés, l'électricité, la plomberie et les chaudières changées, les parties communes rénovées et des interphones installés. Enfin, l'ensemble immobilier bénéficie désormais de panneaux photovoltaïques

EN 2010, L'EFFORT RÉMOIS
a investi dans l'amélioration de l'habitat :

- Participation à la rénovation du parc ancien, notamment par la réhabilitation thermique.
- Maintien d'un haut niveau d'entretien et de sécurité.
- Poursuite du plan de rénovation des chaufferies.
- Identification des causes des charges collectives trop élevées.
- Installation de 50 poêles à granules dans les pavillons électriques.

et de parkings avec récupération des eaux pluviales et séparateurs d'hydrocarbures. À l'extérieur, 140 mm de polystyrène sont venus améliorer l'isolation tandis qu'une couverture était installée au-dessus du toit-terrasse.

Pour compenser la démolition des logements, 40 autres seront construits rue du Lieutenant-Loyer, dessinés par le cabinet d'architectes Fouqueray-Jacquet et livrés courant 2011. Le montant de l'opération de rénovation du quartier Orléans a atteint 7 875 000 €.

LES ACTIONS DE L'EFFORT RÉMOIS EN 2010

Rénovation de 40 logements sur Sézanne (Bâtiments Brie & Ile de France) : rénovation de l'isolation, toitures et terrasses, chaufferie, remplacement des menuiseries, installation d'une rampe pour handicapés, mise aux normes électriques, remplacement des appareils sanitaires et de la porte du hall. (789 000 €, livraison mars 2011)

Reims : réhabilitation thermique extérieure de 90 logements (Barthou Louvois) pour un budget de 540 000 € et de 111 logements (Beethoven) pour un budget de 760 000 €.



Rénovation rue d'Orléans à Châlons-en-Champagne.



Démolition de deux immeubles du faubourg Saint-Pierre à Sézanne

Il ne reste plus rien des bâtiments « la Lorraine » et « le Roussillon », situés faubourg Saint-Pierre à Sézanne. Les deux immeubles ont été démolis par « grignotage », un procédé de démolition étage par étage en commençant par le haut de l'édifice. Au total, ce sont 48 logements inhabités depuis plus d'un an (32 pour le Roussillon, 16 pour la Lorraine) qui ont été détruits pour un montant de 232 000 €, un chantier de « requalification du patrimoine » pour la Maintenance de l'Effort Rémois et l'Agence de Sézanne.

Réhabilitation Saint-Dominique à Châlons-en-Champagne

En 2010, l'Effort Rémois a entrepris des travaux de mise à niveau de la rue des Sept Moulins et de la rue Saint Sauveur. Ont été démolis un espace de stationnement en rez-de-chaussée ainsi que le plancher bas et la structure porteuse dans le but de reconstruire un plancher haut sur l'espace de stationnement conservé en sous-sol. Enfin, les accès aux locaux professionnels et privés ont été restructurés et les façades rénovées.

Lancement de la deuxième phase de Croix du Sud (550 logements pour 13 000 000 €).

Remplacement de 675 chaudières individuelles gaz.

Lancement des premiers sites équipés de conteneurs enterrés pour le tri sélectif Place des Fleurs à Bétheny et Chanoine Lallement à Reims (74 000 €).

« Ça change la vie un balcon ou un jardin d'hiver »



Quartier Croix du Sud en construction dans les années 70.

Construit dans les années 70, le quartier Croix du Sud avait, de l'avis général, bien besoin d'un coup de neuf. Dans ce quartier « d'entrée de ville », L'Effort Rémois a initié en 2009 un grand projet de rénovation urbaine qui verra, à l'horizon 2016, plus de 1650 logements remis au goût du jour. Isolation, chauffage, électricité mais aussi ravalement extérieur, pose de balcon ou de jardin d'hiver, optimisation de la voirie et réorganisation des commerces de proximité : retour en images sur la 1^{ère} phase d'un chantier qui va changer la vie de plusieurs centaines de familles.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 9 ans de chantier (3 phases de 3 ans)
- 16 immeubles concernés
- 1650 logements rénovés
- 2 immeubles détruits
- 36 logements en construction (phase 1)
- 11 millions d'euros de budget au total (phase 1)



Démolition du quartier Croix du Sud

« D'avril 2009 à décembre 2010, nous avons accompagné un à un les locataires dont les logements allaient être détruits. À quelques exceptions près, nous n'étions pas confrontées à des personnes installées depuis trop longtemps : l'attachement au quartier n'était donc pas trop important. Il nous a tout de même fallu expliquer à chacun les raisons de cette démolition, **écouter leurs attentes et cerner leur envies afin de trouver LA bonne solution de relogement** en fonction de leurs moyens. Un travail de longue haleine effectué en partenariat avec le service attribution et les services sociaux ».

SANDRINE SARRET & ISABELLE VERMEIRSCHÉ,
Médiatrices Alpha Logement.

« La question à l'origine était simple : que peut-on apporter aux habitants du quartier en termes de qualité de vie ?

La première phase concerne la réhabilitation de 450 logements ainsi que la démolition de deux immeubles - et la construction en parallèle de 36 logements. Tout a commencé par une grande période de concertation, pendant laquelle nos équipes et celles de la ville ont pu présenter aux habitants le projet et ses conséquences pour chacun ».

EMMANUEL PICARDAT, Responsable de l'Agence de l'Effort Rémois Croix du Sud.



« Pendant un an, nous avons suivi l'ensemble des habitants concernés par ces travaux de rénovation. Il nous a fallu **répondre à leurs nombreuses interrogations** sur les délais, l'organisation des travaux, les avantages mais aussi les coûts en termes de charges, la répercussion sur l'APL et l'ATL. Et puis, il y avait la question des balcons, ceux qui en avaient, ceux qui n'en avaient pas, et même, plus rares, ceux qui n'en voulaient pas. Certaines visites n'étaient pas évidentes, nous n'étions pas toujours les bienvenus, mais au final, on a senti naître un véritable enthousiasme pour ce projet ».

LARRY CHARVET, Chargé de Clientèle ORU Croix du Sud.



Pierre Dumont, Emmanuel Picardat, Isabelle Vermeirische, Sandrine Sarret & Larry Charvet.



« L'Effort Rémois a mis un point d'honneur à ce que le projet bénéficie des dernières techniques et technologies de construction durable : panneaux photovoltaïques, armature en zinc, bardage bois, ... Dans le cadre de la charte d'insertion, nous avons également employé cinq personnes du quartier dans la phase de démolition des bâtiments. Dans l'ensemble, **les gens sont ravis et fiers de la transformation de leur quartier**, nous n'avons eu que des retours positifs... à l'exception de quelques éternels insatisfaits ! ».

PIERRE DUMONT, Chargé d'Opérations ORU Croix du Sud.



EVOLUER



Qu'il s'agisse de qualité de vie dans les logements et dans les quartiers, de relation avec les clients, fournisseurs, les associations, les collectivités, les entreprises, L'Effort Rémois met tout en œuvre pour répondre aux attentes qui s'expriment aujourd'hui en matière d'habitat. Afin de mesurer le degré de satisfaction de ses locataires, L'Effort Rémois a réalisé une nouvelle enquête en 2010.

Administrée par téléphone auprès de 2039 personnes, cette enquête a révélé que 88% des personnes interrogées témoignent de leur satisfaction globale concernant les prestations de L'Effort Rémois. Plus particulièrement, 95% des locataires nouvellement installés se disent satisfaits de leur logement et 84% jugent satisfaisant l'état du logement au moment de l'emménagement. Enfin, un chiffre explicite : 91% conseilleraient L'Effort Rémois à un proche en recherche de logement.

Une belle moisson de chiffres qui vient récompenser l'implication de nos collaborateurs au contact de la clientèle et renforcer la volonté de L'Effort Rémois de poursuivre ses initiatives à tous les niveaux pour les futures récoltes !

CHIFFRES CLÉS

23 740
logements locatifs

88%
des locataires
satisfaits

Je bêche, tu plantes, il ou elle cueille...

Donner une valeur ajoutée à un quartier, en y apportant du lien social : les jardins familiaux de Chanoine-Lallement illustrent parfaitement cet objectif, développé par L'Effort Rémois et l'association Alpha Logement.



Peu importe la taille d'un quartier : l'important est de faire germer les idées intéressantes.

Pour les 190 logements de Chanoine-Lallement, cette valeur ajoutée est venue d'un terrain sans destination particulière, derrière un immeuble, que L'Effort Rémois et Alpha Logement ont eu l'idée de transformer en jardins familiaux. Une opération de ce type avait déjà été réalisée, voici 25 ans, à Croix du Sud. Alors pourquoi ne pas en remettre le principe au goût du jour ? Techniquement réalisable, il fallait pourtant s'assurer que les habitants s'approprient le projet et le fassent vivre. « *Et nous sommes là au cœur de la mission d'Alpha Logement* », explique Alain Chevallier, Responsable d'Alpha Logement.

Comme il était nécessaire qu'une structure prenne en charge ces jardins, une section « jardins familiaux » a été créée au sein de l'association des habitants du quartier

Chanoine-Lallement. « *Par l'intermédiaire de leur association, ce sont les locataires eux-mêmes qui gèrent les jardins familiaux. Nous leur en avons remis les clés une fois les aménagements nécessaires réalisés et c'est l'association qui a attribué les parcelles.* » Bien entendu, Alpha Logement reste partenaire de l'association et la soutient dans son activité.

A travers des réalisations de ce genre, l'objectif est de recréer un nécessaire climat de sociabilité dans un monde où chacun a tendance à se replier sur lui-même.

RECRÉER UN CLIMAT DE SOCIABILITÉ QUAND CHACUN A TENDANCE À SE REPLIER SUR LUI-MÊME

A Chanoine-Lallement, où règne déjà une certaine convivialité autour des jardins familiaux, il semble que l'on soit sur la bonne voie. « *Nous créons du lien social, assure Alain Chevallier, et nous cherchons ainsi à analyser, quartier par quartier, les actions et activités qui confèrent ce 'plus'. D'ailleurs, les associations de quartier nous connaissent et nous appellent pour les aider dans leurs projets...* »

3 QUESTIONS À Guillaume Goglin (Chargé d'Opérations Maintenance)

Alain Chevallier, Responsable Alpha Logement, et
Guillaume Goglin, Chargé d'Opérations Maintenance



PLUS LOIN, AVEC ALPHA LOGEMENT

Alpha Logement est une association qui intervient exclusivement pour le compte de L'Effort Rémois, dans des domaines qui ne sont pas de la compétence directe du bailleur social, en accompagnement de l'évolution de ses métiers. Elle est née au début des années 70, avec un objectif d'animation des nouveaux quartiers.

Aujourd'hui, l'action d'Alpha Logement s'applique dans quatre domaines principaux : l'emploi et l'insertion professionnelle, l'éducation, la prévention de la délinquance, l'accompagnement de la vie quotidienne.

Quel a été votre rôle dans l'aménagement des jardins familiaux à Chanoine-Lallement ?

Il fallait transformer un terrain nu d'environ 1 800 m², pour le préparer à devenir un jardin potager de 16 parcelles de 100 m² chacune, à peu près. Nous avons préalablement procédé à un désherbage, avant de délimiter les parcelles et de lancer la construction de cabanes de jardins posées chacune sur une dalle en béton (pour une meilleure durée dans le temps), dans un style homogène, en bois naturel.

Chaque parcelle est clôturée et se trouve raccordée au réseau d'eau de la ville, avec robinet et compteur individuels, récupérateur d'eau (environ 500 litres), bac à compost. Le terrain, qui dispose aussi de quelques espaces communs (pour une superficie de 200 m²), a également été préparé pour être cultivé (décompactage de terre, engrais...). Nous l'avons livré « prêt à l'emploi ».

L'association des habitants du quartier Chanoine-Lallement a-t-elle participé à la réalisation de ces jardins familiaux ?

Nous avons effectivement présenté ce projet, avant le début des travaux, à l'association du quartier, et avec l'Agence, nous avons tenu compte des suggestions qui ont été émises à cette occasion.

Quel a été le montant de cette réalisation ?

Le coût de l'aménagement des jardins a représenté un budget de 71 000 €. Bien entendu, nous restons en relation avec l'association de quartier pour intervenir en cas de problème (adduction d'eau, défaut éventuel de construction d'une cabane, ...).

Améliorer la qualité de vie au cœur du quartier

Dans un monde où le renouvellement urbain et la construction dans le respect des nouvelles normes sont au cœur de tous les projets, la gestion des espaces collectifs mérite souvent qu'on lui consacre autant d'attention. Si la qualité de vie s'évalue dans un premier temps en fonction du logement, elle dépend également de l'environnement extérieur qui l'entoure.



À PROPOS DE L'ASSOCIATION 2 MAINS

Avec plus d'une vingtaine de salariés, l'association 2 Mains est loin d'être une simple association de Croix-Rouge.

Présente aussi bien sur Reims que sur Châlons-en-Champagne et Vitry-le-François, cette structure a pour objectifs d'amener vers l'emploi des personnes en rupture sociale et professionnelle âgées de 16 à 30 ans mais aussi de répondre aux difficultés d'accès à la formation et à l'emploi auxquelles sont confrontés les jeunes issus de zones urbaines sensibles.

Soucieux d'améliorer la qualité de vie de ses locataires, L'Effort Rémois a répondu à la demande des habitants du quartier Croix-Rouge en facilitant l'ouverture d'un café associatif.

Mené en étroite collaboration avec la Ville de Reims et l'association 2 Mains, ce projet a finalement vu le jour le 8 juin 2010 dans l'ancienne bibliothèque pour tous, située avenue Léon Blum. Café pas comme les autres, le Bistroquet a pour vocation d'être

un véritable lieu d'échanges et de rencontres au sein du quartier Croix-Rouge, un service de proximité unique pour ses habitants. Ouvert à tous, le Bistroquet est un bar sans alcool qui propose également un service de restauration rapide ainsi qu'un programme d'animations très variées telles que des soirées à thèmes, des petits concerts ou encore la retransmission de matches de football sur écran géant. Enfin, afin d'impliquer encore plus les jeunes du quartier dans ce projet, certains

d'entre eux ont été choisis pour donner vie à l'établissement et s'assurer de son bon fonctionnement.

Concernant le financement du projet, 60% ont été financés par L'Effort Rémois (19650 €) alors que les 40% restants (13040 €) ont été pris en charge par la Ville de Reims. L'association 2 Mains quant à elle, s'est chargée de décorer, d'équiper les locaux et de recruter le personnel : elle gère entièrement Le Bistroquet.

EN BREF

Réhabilitation du quartier Jacquart : du grand art !

Les logements avaient déjà bénéficié d'une grande mise aux normes comprenant l'électricité, les tuyauteries, l'installation de double vitrage phonique et thermique, le changement des chaudières, l'isolation des pignons d'immeubles et des aménagements intérieurs spécifiques aux personnes à mobilité réduite. Le quartier Jacquart est désormais riche d'un nouvel espace vert. Créé par L'Effort Rémois en partenariat avec Alpha Logement, la Ville de Reims et l'association des locataires « Renouveau Jacquart » après 4 années de discussions,

ce parc d'un hectare fait le ravissement des nombreux habitants de l'îlot Jacquart. Dans ce quartier qui se trouve à une quinzaine de minutes du centre-ville, ils peuvent désormais profiter d'un cadre calme et verdoyant où poussettes, piétons et vélos peuvent cohabiter sans souci. Pensé multi-générationnel, le parc compte un terrain de pétanque, plusieurs aires de jeux, un belvédère en mélèze ainsi qu'un petit bois en devenir. Un superbe cadeau pour les habitants qui comptent bien profiter de ce petit coin de verdure.

Mise en place d'un service Sinistres

Quand on est locataire, il n'y a rien de plus ennuyeux qu'un sinistre. Pour y faire face, la Direction a décidé de mettre en place un service Sinistres en optimisant le fonctionnement administratif, financier, technique, juridique et organisationnel. Sur le plan administratif, l'objectif est de faciliter les relations avec les interlocuteurs externes et internes du Groupe, améliorer la traçabilité des dossiers et répertorier l'ensemble des sinistres couverts et non couverts. Au niveau financier, le Groupe Plurial a voulu créer une vision globale sur les mouvements de trésorerie et contrôler la gestion de la franchise et des éléments économiques de son contrat.

Les dossiers sinistres sont pris en charge et suivis sur l'ensemble du patrimoine en collaboration avec les Chargés de Clientèle des différentes agences. Basé à la Régie Technique de l'avenue Edmond Michelet à Reims, le service a été mis en place en septembre 2010.



Réhabilitation du quartier Jacquart à Reims





Les logements de Champagne accompagnent le parcours résidentiel des futurs propriétaires en constituant des maisons individuelles « à la mesure ».



ACCOMPAGNER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL



Construire. Loger. Mais aussi accompagner. L'Effort Rémois joue un rôle sécurisant auprès des locataires qu'il suit dans leur parcours résidentiel grâce à une gamme de produits diversifiés et à des dispositifs d'accompagnement personnalisés.

Engagé dans une démarche de qualité de service, L'Effort Rémois propose des services adaptés à chaque demande, à chaque profil et à chaque étape de la vie, professionnelle comme personnelle. Tout est mis en œuvre pour trouver des solutions sur mesure, des solutions qui prennent en compte les nouvelles tendances et qui intègrent aussi bien les besoins des personnes âgées que des personnes à mobilité réduite.

CHIFFRES CLÉS

2965

locataires logés
(1^{ères} demandes et mutations)

46

logements du patrimoine
vendus en 2010

68

réalisations d'accession
sociale avec
le PASS FONCIER

« Le secret de notre réussite ? Le bouche-à-oreille »

De grands projets qui émergent à Reims et dans sa périphérie, la cotisation 1% agricole qui prend toute son ampleur, une nouvelle offre de logements attractifs à destination des cadres en mobilité... Sur le front de la collecte Action Logement et des services proposés aux entreprises par PLURIAL ENTREPRISES avec L'Effort Rémois, l'année 2010 aura été plus que jamais placée sous le signe de l'accompagnement du parcours résidentiel du salarié. Retour sur douze mois riches en événements avec Marie-France Philippot, Chargée des Relations Entreprises dans la Marne.



Marie-France Philippot, Chargée des Relations Entreprises dans la Marne

Quelles ont été les principales tendances de l'année 2010 ?

Avec l'émergence de grands projets à Reims, la mobilité des cadres a été l'une de nos principales préoccupations.

Pour cette cible, la qualité de l'accueil est essentielle : les entreprises sont extrêmement sensibles à notre réactivité et à la qualité des produits proposés en location, notamment les meublés.

Nous avons d'ailleurs accompagnés les dirigeants du nouveau magasin IKEA qui s'est installé dans la ZAC de Thillois.

Comment les entreprises choisissent-elles leurs partenaires Action Logement ?

Il y a plusieurs cas de figures. D'un côté, il y a les entreprises qui cotisent chez nous et qui nous remontent régulièrement les besoins de leurs salariés en matière de logement. Je suis ainsi le point de contact pour les salariés d'environ 250 entreprises installées dans la Marne. De l'autre, il y a les entreprises non-cotisantes qui peuvent avoir des besoins ponctuels auxquels Plurial et L'Effort Rémois sont seuls à pouvoir répondre : nous nous tournons alors vers leurs collecteurs pour trouver un terrain d'entente.

LA VENTE DE PATRIMOINE

En 2010, L'Effort Rémois a réalisé ses 46 ventes principalement sur Reims et Châlons-en-Champagne pour un chiffre d'affaires de 4,5 millions d'euros. La vente de patrimoine répond à une réelle attente des locataires, permettant de les accompagner dans leur parcours résidentiel.

Quels sont les principaux attraits du Groupe pour les entreprises ?

La qualité de notre offre de services et de nos produits, indéniablement. Nous avons une excellente réputation auprès des entreprises, et le bouche à oreille joue énormément, notamment chez les cadres dirigeants. Bien sûr, quand on parle de bailleur social, certains ont encore l'image négative du logement HLM des années 70, mais cela évolue vite et en notre faveur. Il n'y a qu'à voir l'excellent retour que nous avons à propos de nos programmes de maisons à ossature bois : la diversification de notre parc n'est pas passée inaperçue et nos clients sont de plus en plus demandeurs.

On parle souvent d'accompagnement du parcours résidentiel du salarié : qu'est-ce que cela signifie concrètement au quotidien ?

Tout simplement que nous suivons le salarié tout au long de sa vie « résidentielle ». Prenons le cas d'un jeune salarié en emploi temporaire : nous l'aidons à trouver son



Pass-Foncier : Chemin des Coquelicots à Bétheny.

EN BREF

Dernier bilan pour le Pass-Foncier

Après 4 années de bons et loyaux services, le Pass-Foncier tire sa révérence. Mis en place pour faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, le dispositif se termine pour L'Effort Rémois par 61 réalisations d'accession sociale dans la Marne et 7 dans la Haute-Marne en 2010. MCCA a ainsi construit 17 logements à Bétheny (Le Chemin des Coquelicots), 9 appartements à Reims (Le Patio, rue Marcel Thil), 12 Villas Vertes à Fagnières (lotissement Le Champ Aux Ecus), 5 logements individuels à Val de Vesle (Les Carrés de Vuez) et 3 logements à Sillery (lotissement de la Haute Ville). Du côté des logements de Champagne, 7 logements individuels ont vu le jour à L'Etang Picard de Fismes et un 1 logement à Vitry-le-François. 7 logements seront construits par des promoteurs privés.

Des meublés pour les jeunes salariés

En 2010, L'Effort Rémois a poursuivi sa politique d'accompagnement des jeunes salariés lors de leur installation. Plusieurs programmes de logements pour jeunes salariés (logements meublés et à loyers modérés) ont ainsi vu le jour, notamment rue Prieur de la Marne à Reims.

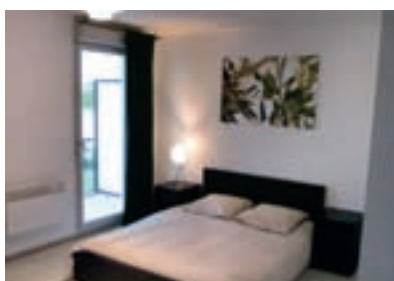
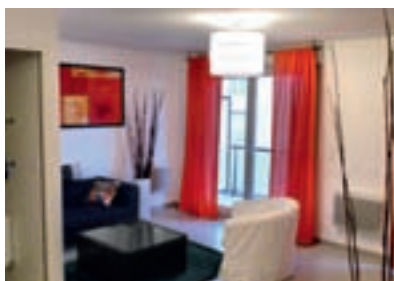
Conseil en financement : le Groupe Plurial aide les accédants à la propriété

En primo-accession ou en accession simple, le Groupe Plurial propose aux futurs propriétaires un accompagnement gratuit en matière de conseil en financement à chaque étape : de l'étude de capacité d'emprunt au déblocage des fonds en passant par l'analyse du projet, la vérification de sa faisabilité, l'optimisation du plan de financement et le montage du dossier bancaire. Le client peut, s'il le souhaite, mandater le Groupe Plurial pour rechercher un financement.

premier logement meublé puis, en fonction de l'évolution de sa situation professionnelle comme personnelle, nous sommes en mesure de l'assister dans chacun de ses projets : location d'un bien plus grand, accession à la propriété, etc. A chaque étape nous sommes présents, qu'il s'agisse de l'aider dans son déménagement, à monter ses dossiers ou même pour financer son projet.

C'est à ce niveau que se fait le travail avec L'Effort Rémois ?

Tout à fait. Je suis le référent du salarié jusqu'à ce qu'il soit logé : ensuite, les différentes filiales comme L'Effort Rémois prennent le relai pour une parfaite coordination avec les services de location et de gestion. Notre objectif est de capitaliser sur la proximité de nos effectifs avec les clients : le Groupe Plurial a une double vocation de généraliste et de spécialiste de l'habitat. Nous sommes en mesure de répondre à toutes les demandes, tout en apportant une réponse précise et experte à chaque fois.



Logements meublés pour les jeunes salariés rue Prieur de la Marne.

L'Effort Rémois : des solutions adaptées au confort de tous

Parce que l'habitat doit être en mesure de s'adapter aux besoins de chacun, y compris ceux de nos aînés et des plus fragiles, L'Effort Rémois s'efforce de créer des logements sur-mesure pour faciliter la vie de ceux qui en ont le plus besoin.

Veilleissement de la population, volonté des personnes âgées de rester autonome le plus longtemps possible, baisse des revenus, adaptation aux nouvelles exigences environnementales... Les experts s'accordent pour le dire, l'habitat des seniors est un secteur qui va connaître de grandes évolutions dans les années à venir. Engagé sur ce segment porteur depuis déjà de nombreuses années, L'Effort Rémois multiplie aujourd'hui les actions et les projets, tout en s'inscrivant dans le prolongement de sa démarche d'accompagnement du parcours résidentiel des salariés. L'objectif : faciliter la vie quotidienne de nos aînés, en créant un patrimoine approprié à leurs besoins.

UN PARTENARIAT POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES SENIORS

De cette volonté d'apporter une réponse adaptée et évolutive pour le parcours résidentiel des personnes âgées, est né un partenariat entre L'Effort Rémois et la société en ingénierie des lieux de vie adaptés aux seniors, Vivalib. La société s'est donc vue confier le rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage auprès des promoteurs sur la base d'un cahier des charges précis. Afin de fournir aux personnes âgées des logements parfaitement adaptés à leur situation, L'Effort Rémois et Vivalib se sont efforcés de corriger les facteurs générateurs de chute et d'automatiser un certain nombre de fonctions devenues physiquement contraignantes. Bien qu'elles aient été

proposées dans le but d'améliorer le confort des habitants, ces solutions ont également été étudiées afin de préserver au mieux l'autonomie de la personne. Qu'il s'agisse de bon sens ou d'équipements plus techniques, tout a été pensé en étroite collaboration avec des professionnels expérimentés dans l'accompagnement des personnes âgées.

LES PROGRAMMES DU GROUPE PLURIAL en partenariat avec Vivalib

- *Les Luminelles, Zac Jeanne d'Arc* : 9 logements livrés au 1^{er} semestre 2011.
- *Fleurs de Champagne, rue Sébastopol* : 9 logements livrés au 1^{er} semestre 2011.
- *L'Atrium, rue Marcel Thil* : 7 logements livrés au 2^e semestre 2011.
- *Bouzy, boulevard Henry Vasnier* : 8 logements livrés au 2^e semestre 2011.
- *Les Parentèles (EPADH), ZAC Dauphinot* : 13 logements adaptés aux malades d'Alzheimer livrés en 2012.



Foyer pour la société Les Parentèles - ZAC Dauphinot à Reims. Architecte : Jacquet.



DES SOLUTIONS LOGEMENT QUI N'OUBLIENT PERSONNE

Parce que s'investir dans l'offre de logement seniors implique aussi de prendre en compte un certain nombre de spécificités et notamment les maladies, l'Effort Rémois a choisi d'aménager des logements spécifiquement adaptés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Une première pleinement en phase avec la mission sociale de l'organisme, qui consiste à intégrer les publics les plus divers dans son parc immobilier, sans pour autant négliger les personnes souffrant d'un handicap.

Résultant d'une longue observation des malades d'Alzheimer dans leur rapport au

monde et à leur environnement, ces appartements nouvelle génération sont équipés des dernières technologies en termes de domotique et de téléassistance. Destinés à des patients bénéficiant d'une certaine autonomie, ils sont également pourvus de revêtements de sols uniformes, d'éclairages indirects, de volets électriques, de cheminements lumineux à déclenchement automatique la nuit, de WC surélevés ainsi que d'éviers, de lavabos et de douches dont l'accès a été optimisé.

Enfin, la domotique permettra à ces logements de s'adapter aux différents occupants qui s'y succéderont : un caractère évolutif qui fait toute la différence.



Un foyer pour adultes autistes à Cormontreuil

L'Effort Rémois s'est vu confier la construction d'un foyer d'accueil médicalisé pour adultes autistes pour l'association Les Papillons Blancs. Situé à Cormontreuil, l'établissement pourra accueillir 35 résidents âgés d'au moins 20 ans et domiciliés dans la Marne. Parmi ces 35 résidents, 30 seront internes et 5 seront accueillis pendant la journée. Entièrement de plain pied, le foyer sera composé d'un pavillon administratif, d'un espace de stimulation et de relaxation ainsi que de six unités de vie, chacune pouvant accueillir 5 personnes. Véritable lieu de vie pour les adultes autistes, l'établissement offre également aux personnels l'opportunité de procéder à des études comportementales afin de mieux comprendre cette maladie. Lancés en juin 2010, les travaux devraient se terminer courant 2011 et permettraient ainsi à l'établissement d'ouvrir ses portes au 2^e semestre. Dans un département où la prise en charge des adultes autistes n'était jusqu'ici assurée que par le Foyer Jean-Pierre Burnay à Fagnières, l'ouverture d'un tel établissement est attendue avec impatience.

Du BBC pour les seniors

Suite à un concours lancé par la mairie, l'Effort Rémois a aménagé 7 logements destinés aux seniors à Saint-Martin-sur-le-Pré. Ces maisons BBC à ossature bois d'une superficie allant de 65 m² à 75 m² sont pourvues de pompes à chaleur, de panneaux solaires, d'équipements domotiques ainsi que d'une isolation acoustique des murs particulière.



Foyer pour l'association "Les Papillons Blancs" à Cormontreuil.



Logements pour seniors à Chigny-les-Roses.



CAHIERS INTERNES MANAGER





Professionalisme et humanisme ne sont pas simplement des repères de notre action pour offrir une meilleure qualité de vie aux habitants. Ce sont également des valeurs appliquées en interne.

En 2010, L'Effort Rémois a naturellement continué sa politique d'accompagnement de ses salariés, en misant sur la transversalité et la fidélisation de ses équipes.

De la finalisation du premier projet de GED à l'accueil de nouveaux salariés, de la formation du personnel à l'accompagnement des seniors, du management de la qualité en Agence à l'aménagement de locaux rénovés pour les salariés de proximité et personnels d'entretien, L'Effort Rémois a multiplié les initiatives afin d'offrir à chacun des conditions de travail optimales.

CHIFFRES CLÉS

294
salariés

544 000 €
investis pour
le fonctionnement
professionnel

Gestion Électronique des Factures : mise en place réussie

Lancé fin 2008, le premier projet de GED (Gestion Electronique des Données) de L'Effort Rémois a vu le jour en 2010. Celui-ci concernait la numérisation et la gestion informatique de l'ensemble des factures, en vue d'améliorer les délais de paiement et donc la relation avec les fournisseurs. Retour sur ce projet phare avec l'équipe qui l'a piloté : Ghislain Gagnoux, Responsable des Systèmes d'Information ; Christophe Ujma, Responsable de la Gérance ; et Christine Sekulic, Responsable de la Comptabilité.



Ghislain Gagnoux, Christine Sekulic et Christophe Ujma

Pourquoi avoir choisi les factures comme premier projet de GED au sein de L'Effort Rémois ?

Christine Sekulic : A L'Effort Rémois, nous avons une politique de règlement des factures à 30 jours à date de réception. Sur une année, cela représente entre 55 et 60 000 factures à gérer. Avant l'implantation de la GED, nous avions un problème d'identification de la date de réception car entre la réception du courrier et sa transmission au service comptable pour traitement, il pouvait se passer plusieurs jours. Il fallait donc mettre en place un nouveau processus de traitement plus efficace et plus transparent.

Ghislain Gagnoux : Nous avons trois objectifs avec ce projet : optimiser la relation fournisseur, assurer la traçabilité

des données, et parvenir à un traitement des données en temps réel ou presque. Pour cela, nous avons décidé de nous appuyer sur une solution informatique de numérisation des données adossée à notre ERP* propriétaire, ISIS, et sur un nouveau cycle de traitement des factures.

Christophe Ujma : Dans un premier temps, les factures sont numérisées à réception par le service Accueil de L'Effort Rémois, en utilisant l'un des deux postes de travail reliés au scanner dans le local dédié. Elles sont ensuite pré-enregistrées par le service Comptabilité, avec assistance d'un logiciel de lecture automatique de documents (LAD), avant d'être envoyées en validation auprès des services concernés via ISIS qui fournissent le visa nécessaire au paiement.

Quelles ont été les grandes étapes du projet ?

UC : En parallèle de la création du comité de pilotage, un groupe de travail d'une trentaine de personnes a été constitué afin d'identifier précisément les besoins de chaque service. Après analyse de l'existant, nous avons défini le périmètre du projet, validé le circuit de traitement des factures et d'harmonisation des flux souhaités, et enfin rédigé un cahier des charges particulièrement complet et précis.

GG : L'appel d'offres a été lancé en septembre 2009, aboutissant fin 2009 au choix de la solution ITSoft pour la numérisation. Le développement et l'intégration de l'outil à notre ERP se sont déroulés sur le 1^{er} semestre 2010, et la première session de formation regroupant une dizaine de



personnes des services Courrier et Accueil a eu lieu fin juin. Début juillet, les premières factures ont été numérisées. Les derniers calages et formations ont eu lieu à l'automne, et au 1^{er} décembre nous étions passés au 100% GED pour les factures.

Comment le projet a-t-il été accueilli en interne et en externe ?

CS : Très bien dans les deux cas. La prise en main de l'outil est très simple, un seul et même écran est utilisé pour le visa, les imputations comptables et les recherches multicritères, ce qui a permis une appropriation de l'outil extrêmement rapide par l'ensemble des collaborateurs concernés. Et du côté des fournisseurs, ils ont tout de suite vu la différence ! Nous avons beaucoup moins d'appels de relances pour des factures à payer, et dans tous les cas, nous pouvons apporter une réponse précise et rapide grâce à la traçabilité des données.

GG : La mise en place des systèmes d'alertes et de tableaux de bord a été très appréciée car cela permet une traçabilité complète des factures. On peut les

annoter, laisser un commentaire, et on sait en permanence où est la facture et qui doit agir pour la traiter. Cela permet des relances précises et un gain de temps conséquent.

UC : Nous avons eu une phase de rodage très constructive. Le comité de pilotage est resté à l'écoute des remontées et nous ferons d'ailleurs bientôt une évaluation complète de l'outil afin de clôturer officiellement la période de mise en place.

D'autres projets de GED sont-ils en cours d'étude ?

GG : Le modèle est adaptable à tout type de document, et il pourrait effectivement être possible de le dupliquer pour certains sujets comme le traitement des réclamations, ou l'édition des baux. Sans être arrêtées à ce jour, de nombreuses perspectives peuvent être envisagées pour l'avenir.

UC : l'important est de ne pas tomber dans le systématisme : si pour la gestion des factures, il y avait un réel besoin et un réel bénéfice à la GED, ce n'est pas

forcément le cas pour tous les documents. Nous veillerons surtout à ne pas tomber dans le gadget, certaines sociétés sont tombées dans le piège...

* ERP, Entreprise Ressource Planning ou PGI en français pour Progiciel de Gestion Intégré.

LE PROJET EN CHIFFRES

- 250 factures traitées par jour
- Entre 55 000 et 60 000 factures par an
- ½ journée de numérisation quotidienne, par roulement de 5 personnes
- 163 personnes formées à l'utilisation de l'outil de GED
- 50 000 € de budget d'investissement pour la mise en place de la plateforme GED (logiciels, scanners, serveurs et postes de travail)

EFFECTIFS EN PROGRESSION

Malgré un contexte économique contrasté, L'Effort Rémois poursuit son développement. Au cours des dernières années, les effectifs de l'entreprise sont ainsi passés de 241 en 2005 à 294 salariés au 31 décembre 2010. Avec 9 femmes (dont 4 cadres, 3 employées, 2 agents de maîtrise) et 11 hommes (dont 1 ouvrier, 2 cadres au forfait, 3 cadres et 5 employés) recrutés en 2010, L'Effort Rémois fait preuve d'une véritable volonté de parité dans sa politique de recrutement.

L'année dernière, 10 personnes ont quitté l'entreprise (6 démissions et 4 départs en retraite), et 20 stagiaires ont été accueillis.

QUELQUES CHIFFRES

- 20 nouveaux salariés
- 280 CDI + 14 CDD, soit 294 salariés
- Age moyen : 42,5 ans
- Ancienneté moyenne : 12 ans

L'ÎLE DE FRANCE, UNE AMBITION NOUVELLE POUR LE GROUPE PLURIAL

Déjà 8^{ème} groupe collecteur d'Action Logement, le Groupe Plurial s'est fixé pour objectif de construire ou d'acquérir 5 000 logements en Ile-de-France d'ici à cinq ans. Ce sont L'Effort Rémois (Reims) et d'autres filiales du Groupe qui procéderont à ces acquisitions ou à ces constructions pour servir le CIL. Une expansion géographique qui s'explique non seulement par une volonté de proposer aux entreprises adhérentes un parc locatif en région parisienne, mais également par la nécessité de s'adapter à la structure économique de ces entreprises, dont beaucoup ont leur siège social en région parisienne.

De nombreux logements seront de nouveau sur le marché en raison d'une restructuration des organismes collecteurs du 1% logement. Plusieurs opérations ont déjà été réalisées, parmi lesquelles on compte le rachat de 28 pavillons à Nandy (Seine-et-Marne), 636 logements à Sainte-Geneviève-des-Bois. Le Groupe Plurial, à travers ses filiales immobilières, a prévu une programmation de 150 logements par an.

TELEX

- L'Effort Rémois s'est efforcé de mettre en application l'accord national de branche sur la classification des emplois.

Beaucoup de questions ont été soulevées suite à la signature de l'accord d'entreprise du 30 juin 2010 sur ce sujet. Elles donneront lieu, en 2011, à des réunions avec l'ensemble du personnel permettant de rappeler les valeurs internes, la connaissance partagée des emplois et la nécessité de renforcer le travail transversal. Depuis toujours, l'entreprise encourage les évolutions personnelles de ses collaborateurs, tout en affirmant la priorité donnée à la réalisation des objectifs collectifs.

- Les travaux de rénovation des locaux professionnels (siège social, agences, régie technique etc) et les études sur la construction d'un nouveau siège se sont poursuivis en 2010.
- En 2010, 544 000 € ont été investis pour l'entretien des locaux professionnels et l'amélioration des conditions de travail.
- Concernant les obligations d'emploi de personnes handicapées. L'entreprise a satisfait à son obligation légale et n'a donc pas eu à verser de contribution à l'AGEFIPH.
- Un groupe de travail au niveau des Ressources Humaines des différentes filiales a été constitué. Des négociations ont été menées, notamment à propos de l'ancienneté, des mutuelles, des retraites, de la mobilité interne, des formations communes et du statut commun du personnel.

HOME&SENS
maisons à ossature bois

VOTRE MAISON À OSSATURE BOIS



ISYS **CONSTRUCTION BBC**

MAISON TYPE 4 DE 85 M²
MAISON TYPE 5 DE 95 M²

Déclinaison avec une extension possible permettant d'accroître la surface et de créer une chambre supplémentaire au RdC

CONTACT
HOME & SENS
03 26 82 35 42
06 13 75 27 91
www.homeetsens.fr

PLURIAL
Action Logement

LES VILLAS FORESTA
SILLERY

MAISONS INDIVIDUELLES en lotissements



✓ 11 maisons individuelles
✓ Jardins et garages privatifs

CONTACT
MCCA
03 26 820 815
06 11 83 89 10
www.mcca.fr

PLURIAL
Action Logement

Millésime



Résidence de haut standing
Au cœur des Maisons de Champagne dans un cadre prestigieux qui allie espace et bien être...

La douceur de vivre
Du type 1 au Type 5, avec terrasse ou balcon, cette nouvelle réalisation est sécurisée et verdoyante. Tout est question de fluidité dans les 20 appartements que compte la résidence.

Les volumes parfaitement agencés offrent de belles superficies. Profitant de nombreuses transparences créés par les ouvertures des façades les appartements sont lumineux.

Des prestations de qualité
Pour votre confort et la pérennité de votre habitat, PLURIHABITAT PROMOTION a opté pour des équipements et revêtements intérieurs de choix.

'LE CLOS Millésime' vous offre à la fois une qualité de vie sereine et la proximité immédiate du centre-ville.



Dans ce quartier résidentiel prisé, idéalement situé sur le site Piper-Heidsieck, PLURIHABITAT PROMOTION vous propose 'LE CLOS Millésime', une résidence de prestige de 20 appartements spacieux et lumineux.



Rue de Bouzy 51100 Reims

Plurihabitat Promotion
6 rue eliderot - 51100 Reims
T. 03 26 35 35 50
P. 06 16 56 05 91
www.sacclo.com

PLURIAL
Action Logement

Ce document est une réalisation de la Direction Marketing et Communication qui adresse ses remerciements à :

François Wüstner, Stephan Brakmann, Geoffrey Keller, Stéphane Jouniaux, Blandine Renard, Pierre Dumont, Emmanuel Picardat, Isabelle Vermeirsche, Sandrine Sarret, Larry Charvet, Guillaume Goglin, Alain Chevallier, Marie-France Philippot, Olivia Baude, Aurélie Rezende, Alexina Moreau, Corinne Didier, Ghislain Gagnoux, Christophe Ujma, Christine Sekulic, Dominique Sagon, les membres du Comité de Direction, l'ensemble des Responsables de Services, ainsi que l'ensemble des salariés pour avoir permis la réalisation de ce document.



7, rue Marie Stuart
51100 Reims
Tél. 03 26 04 98 11
Fax 03 26 04 98 12
www.effort-remois.com

