

205^{M€}
de chiffre d'affaires
en 2016

**NOUS PARTAGEONS PLUS
QUE L'HABITAT**

ACTION LOGEMENT

Grandir

ACTION GLOBALE

Construire

PROMOTION

CHANTIERS LOCATIFS

PLAN STRATÉGIQUE
DU PATRIMOINE

RÉHABILITATION

Améliorer

640
logements
réhabilités

QUARTIER LIBRE

Imaginer

MAISONS DU FUTUR

Connecter

RÉSEAUX SOCIAUX

CAP NUMÉRIQUE

JARDINS PARTAGÉS

Ouvrir

594
logements locatifs
néufs

Soutenir

TOIT SOLIDAIRE

ADIE

RÉPARATION VÉLOS

L'ÉDITO

Une entreprise en mouvement ne vieillit pas, elle grandit. C'est ce que PLURIAL NOVILIA a une nouvelle fois démontré en 2016, après plus de 70 ans d'existence sous diverses formes. Parce que nous nous nourrissons des enjeux de notre époque ; parce que l'énergie de nos équipes nous pousse à faire évoluer nos métiers et nos pratiques ; parce que la vision et les ambitions de notre actionnaire exigent que nous nous dépassions, PLURIAL NOVILIA grandit avec et pour ses clients et partenaires.

Que ce soit sur nos territoires historiques de Champagne-Ardenne, ou sur la zone tendue de l'Île-de-France où les expertises de tous les bailleurs doivent se coordonner pour répondre aux urgences, nous continuons à imprimer notre style et nos valeurs dans chacun de nos projets. Plus que jamais, nous voulons **mettre la proximité et l'innovation au service de l'humain et de son développement.**

Partenaire engagé des collectivités territoriales, nous accompagnons leurs mutations afin de leur permettre de répondre aux nouvelles aspirations de leurs habitants. **Nous imaginons d'autres manières de construire, plus adaptées, plus connectées, plus ouvertes,** afin de mettre le logement au cœur d'une vraie dynamique à la fois collective et individuelle.

« PLURIAL NOVILIA continue à imprimer son style et ses valeurs dans chacun de ses projets. »

Pour tout cela, notre entreprise se transforme. Nous embrassons pleinement les révolutions techniques et technologiques pour **simplifier le quotidien de nos équipes et de nos clients**, mais nous n'oublions pas non plus que nous sommes là pour **créer du lien social**, notamment dans les quartiers. Nous mettons notre énergie et notre créativité à imaginer des passerelles entre les générations, à créer des tremplins vers la culture ou vers l'emploi. Nous grandissons, ensemble, avec la volonté de ne délaissier personne.

Jean-Claude WALTERSPIELER, Président de PLURIAL NOVILIA
Alain NICOLE, Directeur Général de PLURIAL NOVILIA

Siège de Plurial Novilia à Reims (51)



412

logements financés
par l'État en
Île-de-France
en 2016

205

M€
de chiffre
d'affaires 2016

Grandir

ACTION LOGEMENT, UN ACTIONNAIRE ENGAGÉ

Avec près de 33 000 logements, PLURIAL NOVILIA est la 4^{ème} ESH de par sa taille sous l'égide d'Action Logement. L'entreprise s'inscrit dans le prolongement de la stratégie nationale de son actionnaire, en construisant **des logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale, notamment dans les zones tendues**, et en contribuant aux enjeux actuels d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Action Logement accompagne les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, et propose des services et aides financières qui **facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi des salariés** - qu'ils soient jeunes actifs, en mobilité ou en difficulté.

LA CONSTRUCTION AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Construction de programmes d'habitat innovant, réhabilitation de l'existant, aménagement de grandes zones urbaines, acquisition en VEFA dans les zones tendues : **PLURIAL NOVILIA a poursuivi en 2016 le développement et l'amélioration de son parc immobilier.**

UNE PRÉSENCE RENFORCÉE EN ÎLE-DE-FRANCE

Désormais bien implanté en Île-de-France, PLURIAL NOVILIA poursuit sa politique de **développement de patrimoine avec 412 logements financés en 2016**. L'objectif 2017 a été porté à 500, en locatif social mais également en accession sociale à la propriété. À l'horizon 2025, PLURIAL NOVILIA prévoit de gérer un parc de 5000 logements en Île-de-France.

UNE OFFRE ADAPTÉE EN CHAMPAGNE-ARDENNE

Sur ses bassins historiques, PLURIAL NOVILIA développe **une offre de produits élargie** afin de répondre à des publics exigeants : maisons individuelles en accession à la propriété ; logements de plain-pied ou résidences adaptées pour les seniors ; colocation pour les étudiants ou les jeunes actifs... Le bailleur a également intégré en 2016 **le patrimoine et les équipes de la Maison Ardennaise**, un partenaire de longue date présent dans les Ardennes et dans la Meuse qui gère 995 logements, notamment en milieu rural.



Programme VEFA -
rue du Pré à Massy
(91)

Programme VEFA - rue de la République à Romainville (93)



89,4%

de clients
satisfaits*

*Enquête de satisfaction menée du 9 janvier au 3 février 2017 auprès d'un échantillon de 2908 clients par le cabinet d'études EFFICIENCE 3.

1116

logements financés
par l'État sur 2016

594

logements livrés
en 2016

AMÉNAGER LES VILLES DE DEMAIN

Partenaire de l'aménagement des territoires, PLURIAL NOVILIA accompagne activement les collectivités locales dans leur réflexion autour de l'urbanisation, des dynamiques collectives et de la mixité sociale. L'entreprise travaille en collaboration avec la ville de Bétheny sur les Promenades de Damoiselle (14 hectares pour 330 logements et 125 parcelles libres). À Cormontreuil, les 11,5 hectares de la zone de Montépillo propose 350 logements en locatif, en accession ou en parcelle libre. À Tinquieux, 220 logements sont en cours d'aménagement sur les 12 hectares du secteur des Satiniers, ainsi que 400 logements et commerces sur 3 ha à l'entrée de la ville. Enfin, PLURIAL NOVILIA s'est vu confier l'aménagement de 8 hectares supplémentaires sur la ZAC de Bezannes (environ 300 logements).



Le Bois Montépillois à Cormontreuil (51)



Résidence Claude Truchet à Bétheny (51)

Construire

Créateur de lien social et de nouvelles dynamiques urbaines, le logement social est au cœur du développement des territoires. PLURIAL NOVILIA construit un habitat à l'image de la société : multiple, ouvert, innovant. Nous nous nourrissons des dernières technologies pour apporter plus de confort et plus d'économies aux habitants. Nous investissons dans la construction de logements passifs ou à énergie positive, nous nous entourons d'architectes réputés et de start-up innovantes pour imaginer d'autres manières d'habiter, adaptées aux envies de chacun.

L'ÎLOT COLBERT, RENAISSANCE D'UN SITE HISTORIQUE

La réhabilitation de la Caserne Colbert de Reims s'est achevée en 2016 après **plus de 3 années de travail qui auront mobilisé toutes les équipes de PLURIAL NOVILIA**. Le site a été préservé, réhabilité et modernisé afin de créer une nouvelle dynamique pour le quartier, grâce à une mixité de commerces, logements, espaces verts et locaux d'entreprises – dont le nouveau siège de PLURIAL NOVILIA. Au total, l'Îlot Colbert accueille 137 logements répartis dans 4 bâtiments distincts.



L'HABITAT POUSSÉ À REMA'VERT

L'année 2016 aura été marquée par **des étapes majeures dans l'avancée de l'aménagement du 1^{er} écoquartier labellisé de Reims** : 67 logements locatifs ont été livrés ainsi qu'une chaufferie biomasse qui desservira tout le quartier ; 2 autres opérations en locatif collectif ont été lancées et 2 programmes commercialisés – Neo'Vert (32 logements) et Garden City (22 logements). REMA'VERT accueillera à terme près de 700 logements, mais aussi une salle associative, des commerces et de nombreux services de proximité.



« PLURIAL NOVILIA construit un habitat à l'image de la société : multiple, ouvert, innovant ».

UNE RÉSIDENCE SOCIALE « SENIOR » ADAPTÉE ET CONNECTÉE À BÉTHENY

La résidence sociale Claude Truchet à Bétheny propose 72 logements dédiés aux seniors - 50 maisons de plain-pied et un collectif de 22 logements en R+1. Le projet a bénéficié du savoir-faire de PLURIAL NOVILIA en matière **d'adaptation de l'habitat pour les publics vieillissants** : accessibilité, intégration d'éléments adaptés au quotidien (douches sans seuil, sanitaires rehaussés...), objets connectés. Le bâtiment collectif bénéficie également d'une salle de convivialité animée par l'ARFO, l'Association de Résidences Foyer qui gère la résidence.

640

logements
réhabilités
en 2016

25 M€

investis chaque année
dans la réhabilitation
du patrimoine

Améliorer

L'habitat n'est pas statique : il est le miroir de la société et de l'époque. Parce que notre parc immobilier doit évoluer avec son temps, nous avons mis en place un plan ambitieux de réhabilitation et de modernisation du patrimoine. Il ne s'agit pas simplement de rénover le bâti : il s'agit d'en repenser les fondamentaux, de l'adapter aux nouvelles attentes des habitants et des collectivités, afin qu'il s'inscrive dans une dynamique nouvelle, porteuse de lien social.

UN PLAN POUR AMÉLIORER LE QUOTIDIEN ET PRÉPARER L'AVENIR

PLURIAL NOVILIA a finalisé en 2016 l'**audit de son parc immobilier** lancé dans le cadre du plan stratégique de patrimoine. Ce grand chantier transversal a permis de mesurer l'attractivité commerciale, urbaine, technique et sociale des 30 000 logements gérés par l'entreprise. Le diagnostic constitue un socle pour fixer les objectifs et les priorités de rénovation et d'adaptation du patrimoine **en matière d'accessibilité, d'économies d'énergie, de traitements des espaces extérieurs ou encore de sécurité.**

40 %

de baisse de
consommation après
réhabilitation



Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : livraison de 200 logements réhabilités, avec construction de 51 logements supplémentaires en toiture.



Quartier Québec Montréal, Épervay (51) : livraison de 39 pavillons réhabilités.



Rue du Bel Air, Reims (51) : livraison fin 2016 de 20 logements réhabilités.

« Il ne s'agit pas simplement de rénover le bâti mais d'en repenser les fondamentaux afin de l'adapter aux nouvelles attentes des habitants et aux besoins des collectivités »

DES OBJECTIFS REVUS À LA HAUSSE

La Direction du Patrimoine de PLURIAL NOVILIA s'est réorganisée en 2016, avec la **création d'un Pôle dédié à la réhabilitation**. Celui-ci a désormais la charge de piloter la rénovation de 800 à 1000 logements par an, répartis sur l'ensemble du parc immobilier du bailleur – en Champagne-Ardenne comme en île-de-France.

Imaginer

Chaque projet est l'occasion pour PLURIAL NOVILIA de repousser le champ des possibles. Pourquoi se contenter de reproduire les mêmes schémas quand les techniques et les technologies actuelles permettent de s'affranchir de toutes les limites ? Que ce soit au sein d'un logement individuel adapté ou dans un programme collectif à l'imagination débridée, nous mettons le bâti au service d'un idéal à la fois plus dynamique et plus solidaire.

« L'habitat innovant se nourrit autant des évolutions technologiques que des aspirations sociales ».

KONEKTI RÉINVENTE L'HABITAT

KONEKTI, ce sont 3 programmes distincts et complémentaires qui verront le jour en 2018 à Bazannes, 3 projets qui **réinventent l'habitat dans toutes ses facettes**, en mettant les technologies de pointe au service d'une adaptabilité optimale du bâti à la vie de ses occupants. Domotique pour le confort et la sécurité du quotidien, télémédecine intégrée pour les seniors, organisation de l'espace inspirée des cinq continents : KONEKTI va puiser dans l'innovation locale et internationale pour imaginer d'autres manières de vivre le logement.

10 VISIONS DU FUTUR À BAZANCOURT

10 maisons individuelles, **10 déclinaisons au design unique d'une même approche de l'habitat** : les « Maisons du Futur » de Bazancourt sont l'antithèse des lotissements pavillonnaires où tous les bâtiments se ressemblent. Qu'elles soient « galerie », « ronde », « tente » ou « patio », ces habitations accueilleront dès 2017 leurs premiers locataires, des familles qui pourront profiter de ces combinaisons originales d'espaces, avec large séjour ouvert, nombreuses chambres et jardin.

Perspective d'une maison KONEKTI



QUARTIER LIBRE, UN ÉPHÉMÈRE QUI BOUSCULE DURABLEMENT

Pendant 3 mois, les 2000 m² de l'ancien siège de PLURIAL NOVILIA ont été le théâtre de la **plus grande expérimentation collective jamais organisée sur Reims**. Mis en place avec l'association Velours, Quartier Libre a réuni artistes, associations et entrepreneurs pour des échanges d'idées et des sessions de travail à esprits ouverts. En permettant à des acteurs locaux qui se croisent rarement de se côtoyer quotidiennement, ce laboratoire de la diversité locale a permis d'écrire le 1^{er} chapitre d'une histoire qui n'est pas prête de s'arrêter.

Connecter

Dans un environnement en mouvement perpétuel, l'habitat n'est pas le seul à se transformer. Les relations au quotidien, les liens qui unissent les gens, les manières de s'informer et de communiquer changent. Afin d'accompagner les nouveaux usages de nos clients et de nos partenaires, nous imaginons au quotidien d'autres outils et d'autres services, à la fois plus modernes et plus connectés, mais toujours créateurs de lien et à l'écoute de l'humain.

UN NOUVEAU SIÈGE POUR PLURIAL NOVILIA

Les équipes de PLURIAL NOVILIA se sont installées au mois d'avril 2016 dans le nouveau siège situé 2 Place Paul Jamot à Reims. Afin de renforcer la dynamique collective, **les locaux regroupent désormais la quasi-totalité des équipes** (à l'exception de la régie et des agences de proximité) afin d'offrir un meilleur accueil, un meilleur accompagnement et un meilleur service aux locataires comme aux partenaires du bailleur. Accessible par tous, le bâtiment offre des conditions de travail optimales pour les salariés : luminosité, espaces partagés, salles de réunion et bureaux individuels plus nombreux... Un cadre propice à l'imagination et à l'innovation.

« PLURIAL NOVILIA imagine des outils et des services à la fois plus modernes et plus connectés, mais toujours à l'écoute de l'humain ».



← 2 Maisons Connectées,
Projet KONEKTI à Bezannes
(51)

QUAND LE DIGITAL FLUIDIFIE LE QUOTIDIEN

Lancé en 2015, le projet d'entreprise « Cap Numérique » de PLURIAL NOVILIA vise à **mettre le digital au cœur de trois grands objectifs opérationnels** : l'amélioration de la relation client ; l'optimisation de la performance commerciale ; et la création de lien social. Du management 2.0 à l'intégration du BIM aux projets de construction, de la mise en place d'un nouvel espace client à la refonte du site Internet en passant par une stratégie renforcée sur les réseaux sociaux : au total, ce sont 12 groupes de travail qui ont été lancés en 2016 et qui déboucheront dans les prochains mois sur de nouveaux outils et de nouvelles méthodes de travail – plus collaboratives et plus connectées.



Ouvrir

Accession à la propriété
en hausse de

70%
sur 2 ans

Devenir propriétaire, changer pour un logement plus adapté à sa vie et à ses envies : pour PLURIAL NOVILIA, l'habitat ouvre le champ des possibles. Si les parcours résidentiels ne cessent d'évoluer et de se diversifier, nos équipes de proximité restent à l'écoute des attentes de nos clients pour trouver les meilleures solutions, celles qui leur ressemblent et qui répondent à leurs aspirations.

UNE ACTIVITÉ EN HAUSSE

Avec 62 ventes de patrimoine et 114 réservations, l'activité commerciale s'est maintenue à un haut niveau en 2016.

VENTE DE PATRIMOINE

Près de 200 **produits** mêlant collectif et individuel, **issus du parc** de PLURIAL NOVILIA, ont ainsi été mis en vente afin de répondre aux enjeux d'accession des jeunes ménages et favoriser la mixité sociale.

ACCESSION SOCIALE

De son côté, l'**accession sociale** a confirmé sa bonne dynamique, renforcée en cela par

le dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) qui permet au plus grand nombre de devenir propriétaire avec le minimum de risque et d'apport. Au total, les réservations ont plus que doublé depuis 2013, et le bailleur entend bien poursuivre sa croissance en s'appuyant sur des produits parfaitement adaptés au marché – en Champagne-Ardenne mais également en Île-de-France où la demande est extrêmement forte.

UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ RENFORCÉ

La création d'une nouvelle Direction du Réseau d'Agences en 2016 est venue renforcer la politique de proximité promue par PLURIAL NOVILIA depuis de nombreuses années. Parmi ses 13 agences de proximité, l'organisation de 7 de ses agences décentralisées a évolué début 2017 dans un objectif constant d'amélioration de notre qualité de service. Ces dernières pilotent désormais les différents processus métiers comme notamment la location et les états-des-lieux en transversalité avec les responsables de services.

114

logements réservés
en 2016 dont 50 en promotion
privée et 64 en accession
sociale à la propriété



L'agence de proximité
à Serris (77)



Programme de vente
de patrimoine Allée Edouard
Deketelaere à Reims (51)



62

ventes de patrimoine
en 2016

Soutenir

À travers les actions du service Développement Social Urbain, PLURIAL NOVILIA s'investit aux côtés de ses locataires et crée les conditions d'un épanouissement individuel et collectif. Tout au long de l'année, nous soutenons les initiatives de terrain, celles qui créent du lien, décroissent, ouvrent les portes et les esprits. Jardins partagés, ateliers thématiques, aide à la création d'entreprise, retour à l'emploi : nous soutenons toutes les formes d'une solidarité active et engagée.

UN APPART POUR LES ASSOCIATIONS SPARNACIENNES

Avec l'**Appart de Bernon**, PLURIAL NOVILIA met un **logement solidaire à disposition des associations locales** qui souhaitent organiser des projets à destination des habitants. Chaque structure peut réserver son créneau et mettre en place des ateliers thématiques. Entre ateliers cuisine et initiations au bricolage, le lieu se réinvente tous les jours au gré des initiatives et des envies des habitants.

L'AGRICULTURE SAISONNIÈRE EST DE RETOUR EN VILLE

Rénové en 2016, le bâtiment du Toit Solid'Air qui a vocation à accueillir les plus démunis, géré par l'Armée du Salut, accueille la 1^{ère} ferme urbaine de Reims. Basé sur l'aquaponie, une technique écologique de production, ce concept permet aux pensionnaires de **cultiver des fruits et légumes frais en plein cœur de la ville** - des produits de saison, garantis sans OGM et sans pesticides, qu'ils pourront consommer ou vendre.



« Être fier de son quartier, s'y sentir bien, avoir les moyens d'y travailler et de s'y épanouir, tout cela crée un lien social durable et communicatif »

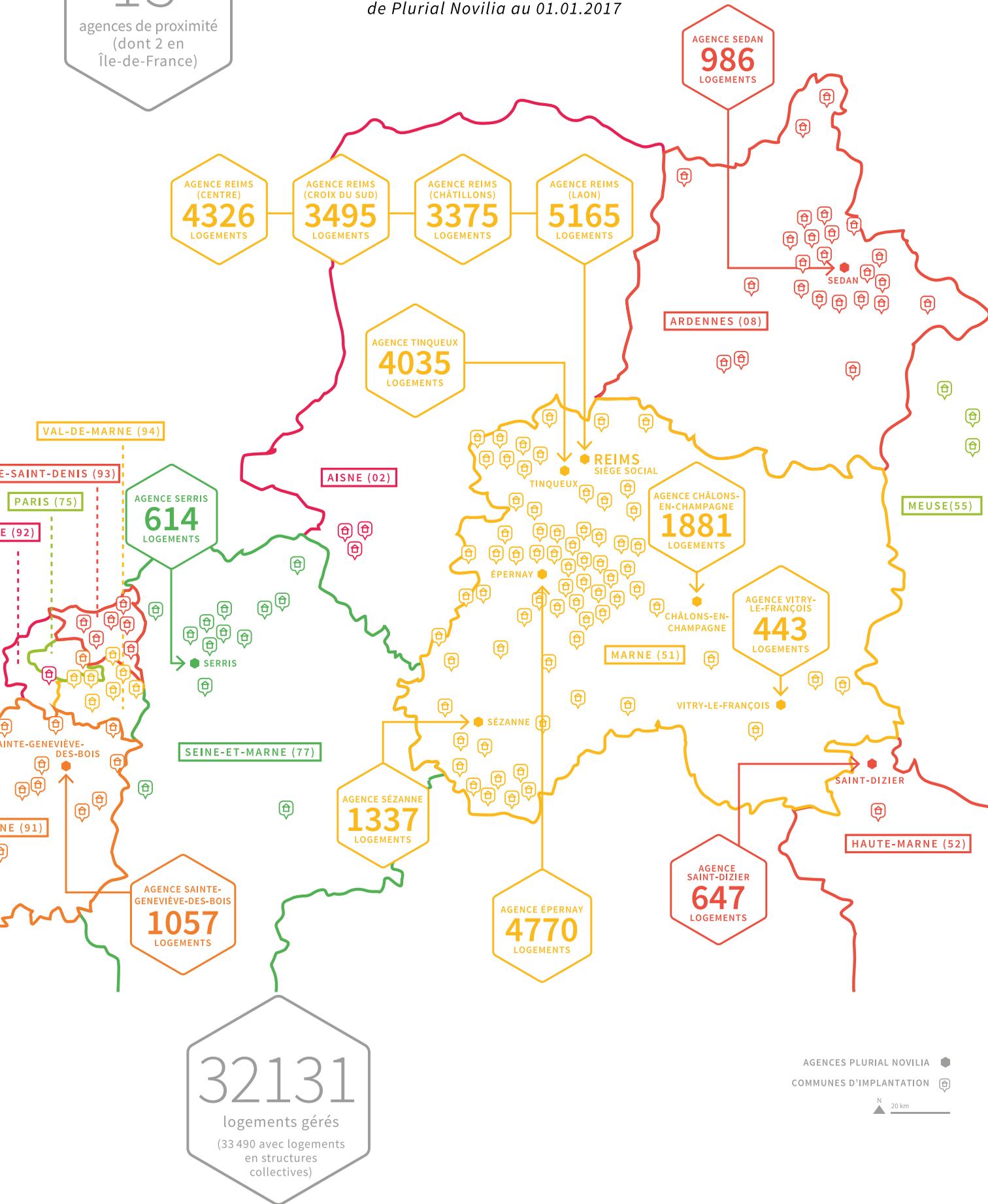
DES MICROCRÉDITS POUR LANCER SON ACTIVITÉ

PLURIAL NOVILIA a mis en place un partenariat avec l'ADIE, association reconnue d'utilité publique spécialisée dans le microcrédit, afin d'**accompagner les porteurs de projets des quartiers prioritaires de la ville**. Deux sessions ont été organisées à Croix-du-Sud en 2016, permettant de suivre une douzaine de personnes pour déjà 3 créations d'entreprise effectives et 3 retours à l'emploi salarié.

13

agences de proximité
(dont 2 en
île-de-France)

PATRIMOINE LOCATIF de Plurial Novilia au 01.01.2017



Nous avons encore plus de projets à partager

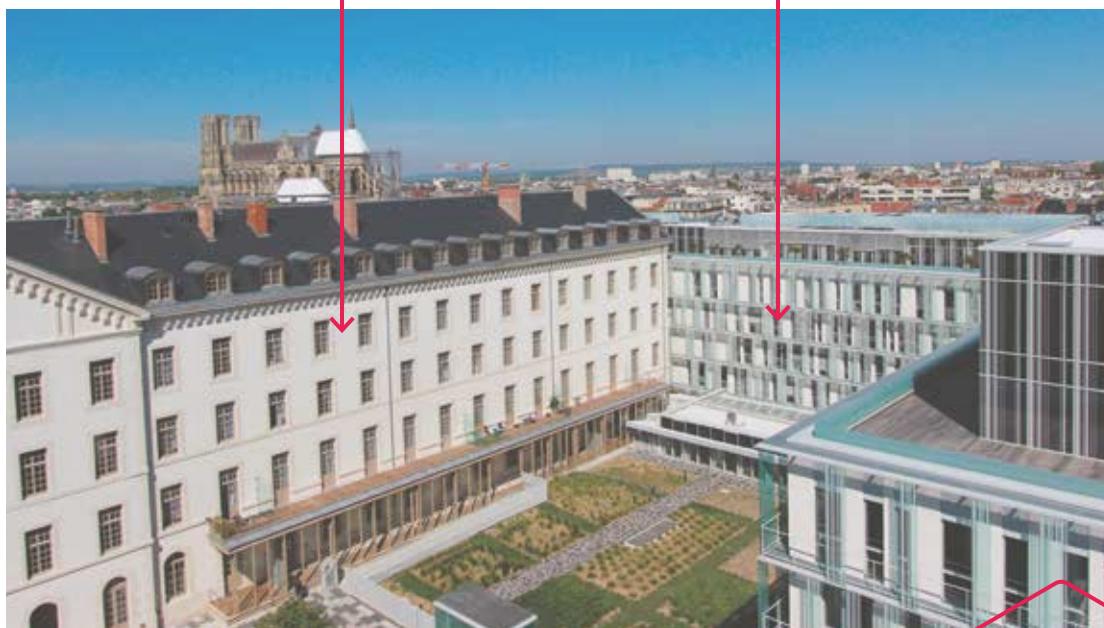
Pour plus d'articles et de photos sur l'année 2016 de PLURIAL NOVILIA,

connectez-vous sur :
WWW.EMPREINTE-PLURIALNOVILIA.FR

et découvrez l'intégralité de notre rapport d'activité en format digital.

Aile Nord :
Caserne rénovée

Siège
PLURIAL NOVILIA



Îlot Colbert à Reims

383
salariés
au 31.12.2016

PLURIAL NOVILIA
2 place Paul Jamot | CS 80 017 | 51723 REIMS Cedex
Tél. 03 26 04 98 11 | plurial-novilia.fr

