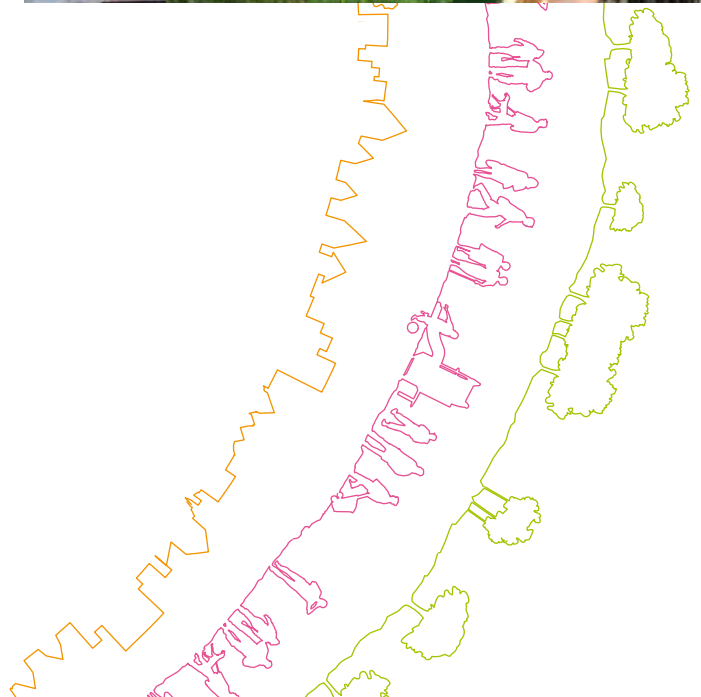
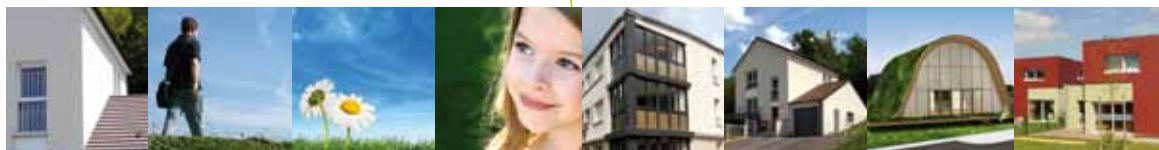




 **Plurihabitat**
L'EFFORT REMOIS



EMPREINTES2008

SOMMAIRE

CONSTRUIRE   04

RENOVER-ENTRETENIR   08

EVOLUER   12

MANAGER   16

ACCOMPAGNER-SECURISER   20

CHIFFRES CLES 2008

2 811 locataires logés
(1^{ères} demandes
et mutations)

215 logements locatifs livrés

569 logements en chantier

36 programmes en cours

22 627 logements
locatifs

39 logements locatifs vendus

148 logements adaptés
pour personnes
à mobilité réduite

129 millions d'euros
de chiffre d'affaires

LE GROUPE PLURIAL EN CHIFFRES

570 salariés

40 000 logements
gérés

1 120 logements livrés

1 000 logements déposés au titre
de la programmation 2008

227 millions d'euros
de chiffre d'affaires consolidé

1,2 milliard d'euros
d'actif net immobilisé





Alain NICOLE, Directeur Général

Jean MARTIN, Président

DE VOUS A NOUS

Développement durable... Ce défi mondial ne peut être relevé que si chacun d'entre nous fait de son mieux en permanence. Promouvoir ce concept ne suffit pas, encore faut-il être et agir "socialement responsable".

Prenant appui sur ses valeurs fondatrices (l'innovation sociale et architecturale) et sur son expérience, Plurihabitat L'Effort Rémois peut revendiquer avec fierté une longue tradition d'implication et de partenariat au service des hommes et des territoires de la région Champagne-Ardenne. Nous poursuivons notre engagement en ce sens dans nos différents métiers.

Parce que l'on ne peut dissocier l'activité d'une entreprise et son impact sur la société alentours, l'action de Plurihabitat L'Effort Rémois est désormais déclinée en cibles de mobilisation : construire, rénover-entretenir, évoluer, manager et accompagner-sécuriser. Chaque cible recouvre les 3 volets : économique, social et environnemental. Ainsi, tout au long de la chaîne de valeur, nous nous attachons à renforcer solidement notre intégration sociale et environnementale dans un monde en constante évolution. En choisissant de travailler avec Plurihabitat L'Effort Rémois, les élus, nos partenaires et nos clients peuvent affirmer qu'ils reconnaissent et apprécient les efforts que nous mettons en œuvre.

Le développement durable et la responsabilité sociale ne doivent pas être cantonnés aux seuls efforts de quelques-uns. Nous avons tous un rôle déterminant. Plurihabitat L'Effort Rémois a déjà beaucoup progressé ces dernières années et notre objectif, pour celles à venir, sera de réduire encore la consommation énergétique de nos immeubles, de favoriser toujours plus le parcours résidentiel de nos clients et de conforter l'accession sociale. Convaincus que la protection efficace de l'environnement et la conscience de notre rôle, économique et social, sont indispensables à la réussite de notre entreprise sur le long terme, nous veillons notamment, lors de la conception et la construction de nouveaux immeubles et maisons, à ce qu'ils contribuent également à la préservation des ressources. Grâce aux efforts de nos équipes et au travers de nos réalisations, nous progressons pas à pas vers un futur où il fait bon vivre sur notre précieuse planète.

"Dans un contexte de crise conjoncturelle et structurelle, soutenir le secteur du bâtiment et préserver la situation de nos clients est un devoir pour nous. Avec un patrimoine de près de 23 000 logements, nous avons bien conscience de notre rôle. Hier, aujourd'hui et pour demain, nous travaillons sur la durée."

CONSTRUIRE



Résidence Cazin Martin Peller, à Reims



Résidence Martin du Gard, à Tinquieux

Participer à l'aménagement du territoire, accueillir de nouveaux habitants, imaginer le paysage bâti de demain, celui que nous transmettrons aux générations futures, sont des préoccupations quotidiennes qui orientent nos recherches et guident nos activités. En 2008, Plurihabitat L'Effort Rémois a construit 215 nouveaux logements dans 15 villes et villages marnais. De plus, la programmation de 425 logements a été lancée sur 17 communes différentes, en s'attachant toujours à diversifier son offre pour répondre aux besoins de chacun : locataires, futurs propriétaires, jeunes et moins jeunes, plus ou moins mobiles ou porteurs de handicap.

Cette nouvelle offre est importante à plus d'un titre :

- Elle s'adapte à l'évolution des attentes de nos clients en termes de confort, d'intégration locale et de proximité;
- Elle traduit la volonté des collectivités de nous aider à soutenir l'économie régionale et nous ne relâchons pas nos efforts en 2009 ;
- Elle nous permet de travailler dans la durée sur des exigences de performance et de relations équilibrées avec l'ensemble de nos partenaires, qui, en cette période difficile, comptent sur Plurihabitat l'Effort Rémois.

En matière d'aménagement foncier, nous avons poursuivi en 2008, l'aménagement sur des principes écologiques et paysagers du Champ aux Ecus à Fagnières, de la ZAC de La Haubette à Tinquieux, de la ZAC Dauphinot à Reims et de la ZAC des Bords de Vesle à Saint-Brice-Courcelles.

Courant 2008, l'aménagement d'une zone d'activités a démarré sur la commune d'Ormes pour y accueillir des entreprises.

ECONOMIE

UNE PRIORITE : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Consolider les secteurs du bâtiment et de l'immobilier est une vraie priorité. Aussi, répondant à la récente loi Boutin qui incite les bailleurs sociaux à racheter une partie du patrimoine privé en difficulté (30 000 logements en France), Plurihabitat l'Effort Rémois, dès l'automne 2008, a signé des contrats de réservation et obtenu des financements pour la reprise de 5 programmes, représentant un investissement exceptionnel de 16 millions d'euros. Il s'agit de :

- 30 logements à Prunay ;
- 15 logements à Saint-Memmie ;
- 22 logements "L'Atrium" rue Marcel Thil à Reims ;
- 32 logements "Le Clos" rue des Crayères à Reims ;
- 13 logements "Les Jardins d'Emeraude" dans la ZAC Dauphinot.

De la même façon, Plurihabitat L'Effort Rémois reprendra 9 programmes sur 2009, soit 116 logements sur Reims, 23 logements sur Châlons-en-Champagne et 17 logements sur Saint-Dizier.

Acteur majeur en région Champagne-Ardenne, le Groupe Plurial s'est engagé globalement sur le rachat de 700 logements. Il en terminera la réalisation et les proposera à la location. Ces opérations vont permettre de maintenir nombre d'emplois dans les entreprises du bâtiment, du second oeuvre et parmi les artisans locaux.



Lotissement de l'Etang Picard à Fismes

Le modèle architectural respectera l'identité régionale. A Reims comme à Tinquex, les constructions seront en parpaing traditionnel avec un toit à 4 pans à Tinquex et un toit plat à Reims.



LE CARRE DE L'HABITAT, CONCEPT INEDIT EN CHAMPAGNE-ARDENNE

Construction intermédiaire entre la maison individuelle et l'appartement, le Carré de l'Habitat optimise l'espace disponible et facilite l'accès à la propriété pour les jeunes couples ou familles monoparentales en leur proposant un foncier abordable, une solution rapide de logement, à un coût maîtrisé et sans les inconvénients de la copropriété. Né en Alsace, ce concept déclinable en ville comme à la campagne est diffusé dans la région via une licence exclusive Plurihabitat.

Sur une parcelle de 1 500 m² (2 constructions), un Carré développe une surface moyenne de 2 x 345 m² pour créer 8 logements de 58 à 106 m². La distribution des pièces est identique dans chacun : séjour avec cuisine ouverte et WC au rez-de-chaussée, 3 chambres et une salle de bain à l'étage. Chaque logement dispose d'un jardin arboré, engazonné et clôturé, d'un garage double en sous-sol et d'un car port.

Cette formule rationnelle et économique est lancée à Tinquex sur la ZAC de la Haubette, et en projet sur la ZAC du Hameau de l'Est à Reims.



A Tinquex, le prix de vente du logement dans un Carré devrait s'établir à 225 000 € TTC en moyenne.

POUR UN BIEN-ETRE DURABLE

SYNERGIE AVEC LES ASSOCIATIONS

Plurihabitat l'Effort Rémois a tissé des liens depuis les années 1970, en créant pour leur compte des programmes adaptés à leurs besoins.



CONSTRUCTIONS

- Des foyers pour les jeunes travailleurs (Paindavoine) et les travailleurs migrants (Pont Assy) ;
- Des résidences ou programmes dédiés aux personnes âgées à Bétheny, Bezannes, Châtillons, Cormontreuil, Coubertin, Dorgelès, Fismes, Gueux, Jonchery-sur-Vesle, Louvois, Saint-Brice-Courcelles, Witry-les-Reims ;
- L'institut médico-éducatif Ville en Selve ;
- Le foyer d'accueil pour infirmes moteurs cérébraux à Saint-Brice-Courcelles ;
- Une résidence pour les personnes à mobilité réduite rue Colbert Martin à Fismes où des alarmes sont reliées à l'hôpital local.

RÉNOVATION, MODIFICATION

- La transformation de l'ancienne clinique des Bleuets rue Raymond Guyot à Reims en résidence pour personnes âgées ;
- L'extension du foyer pour infirmes moteurs cérébraux de Saint-Brice-Courcelles avec la construction de 3 logements.

MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE

Pour le mieux-vivre de certaines populations et pour le compte d'associations, nous avons assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée de 3 projets :

- Le foyer d'accueil pour infirmes moteurs cérébraux à Val de Murigny ;
- L'institut médico-éducatif l'Eoline à Val de Murigny géré par l'association Les Papillons Blancs ;
- La Maison d'accueil spécialisée rue Simon Dauphinot à Cormontreuil.

D'autres, étudiés en 2008, vont être lancés :

- Un foyer pour autistes à Cormontreuil (2010) ;
- "Les Parentelles", foyer pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, dans la ZAC Dauphinot (2012) ;
- Un foyer pour l'Union Nationale des Amis et Familles de Malades Psychiques - UNAFAM - (ZAC Dauphinot 2012).



18 logements du studio au type 2 (30 à 40 m²) seront loués courant 2009, rue Prieur de la Marne et rue Charlier, dans un quartier central de Reims.

DES SOLUTIONS INDIVIDUELLES POUR LES JEUNES TRAVAILLEURS

Plurihabitat l'Effort Rémois a élargi son offre locative aux jeunes travailleurs débutants qui ont souvent des difficultés à trouver un logement, facteur essentiel d'insertion dans la vie professionnelle.

Une résidence de 18 appartements leur est exclusivement réservée : jeunes en formation (apprentis y compris), jeunes salariés en mission, mais également salariés de moins de trente ans en difficulté d'hébergement. Grâce au financement Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI), ils bénéficient d'un loyer à moindre coût (200 à 250 € mensuels). Conçus par l'architecte Rodolphe Gissingier, chaque appartement a sa propre terrasse et une place de stationnement lui est affectée.

ENVIRONNEMENT

DES MAISONS TRES ECONOMES EN ENERGIE

MAISONS PASSIVES

Première pour un bailleur social en Champagne-Ardenne, Plurihabitat l'Effort Rémois construit 10 maisons locatives d'un genre nouveau à La Couturelle à Béthény avec le bois pour ossature et la paille pour un haut niveau d'isolation thermique : 35 cm de paille couvrent murs et plafonds. On redécouvre ce vieux matériau, naturel, non traité chimiquement et plutôt bon marché. Pour pallier sa mise en œuvre relativement complexe, les panneaux préfabriqués sont pré-assemblés en atelier puis montés sur le chantier. Le dépôt du permis de construire en novembre 2008 a signé les débuts prometteurs de fortes synergies régionales :

- La paille ouvre un nouveau débouché aux agriculteurs ;
- Les enseignants-chercheurs du Lycée rémois François Arago, labellisé Lycée des Métiers du BTP, mettent leur expertise au service de notre organisme : l'équipe R&D assure le suivi du chantier, préconise les pistes d'amélioration et capitalisera sur le retour d'expérience pour industrialiser le process.

DE LA MAISON BASSE CONSOMMATION A LA MAISON PASSIVE

La réglementation fait la distinction entre maisons basse consommation et maisons passives :

- Les premières ne doivent pas consommer plus de 50 kWh d'énergie par an et par mètre carré ;
- La barre est placée plus haut avec les secondes : la consommation ne doit pas dépasser 15 kWh/an/m². Un véritable exploit technique et un vrai progrès en termes d'économies d'énergie, quand on sait que certains logements anciens peuvent consommer jusqu'à 300 kWh/an/m² !



Les 10 maisons passives de La Couturelle développent chacune 98 m² habitables sur 2 niveaux. Conforme à la réglementation pour les personnes handicapées, ce programme exceptionnel a été conçu par Stephan Brakmann, architecte allemand de renom.

MAISONS BASSE CONSOMMATION

Social, économique, écologique : les 13 logements en 6 bâtiments à ossature bois avec toiture traditionnelle en tuiles, à Saint-Brice-Courcelles (ZAC des Bords de Vesle), respectent scrupuleusement les 3 critères du développement durable. Avec le concours d'Emmanuel Coste, architecte qui a réalisé La Bonne Maison avec le photographe Yann Arthus-Bertrand, Plurihabitat l'Effort Rémois concilie respect de l'environnement et diminution des charges pour ses locataires. Les bâtiments ne consommeront pas plus de 50 kWh/an/m².

PERFORMANCE PLURIELLE

- Façades au sud ;
- Ossature en bois, bardage extérieur en bois et en panneaux de fibre-ciment ;
- Sur-isolation traditionnelle en laine minérale ;
- Triple vitrage selon les orientations ;
- Volets roulants et brise-soleil orientables pour protéger de l'ensoleillement ;
- Ventilation double flux avec récupération de 90 % de la chaleur ;
- Poêles à bois (granulés) ;
- Capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude sanitaire ;
- Panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité ré-injectée ensuite dans le réseau.



Livrables en 2010, les 6 maisons mitoyennes à un étage proposeront à la location 5 types 3 (de 85 m²) et 8 types 4 (de 115 m²).

Architecte Emmanuel Coste

RENOVER ENTRETENIR



Rénovation du quartier Orléans à Châlons-en-Champagne

Soigner et moderniser notre patrimoine est une mission essentielle.

Comme chaque année, Plurihabitat L'Effort Rémois a encore engagé en 2008 d'importants programmes de rénovation et d'entretien. Globalement, sur ce pan d'activité, plus de 27 millions d'euros ont été consacrés aux dépenses d'entretien, courant ou majeur et aux dépenses d'investissement y afférant.



Rénovation de la place de la Croix du Sud, à Reims

DEPENSES 2008

Entretien courant y compris remise en état des logements
Gros entretien
Investissements amélioration

TOTAL 27 577 408 €

ECONOMIE

UNE BOUFFEE D'AIR POUR L'ECONOMIE LOCALE

L'ampleur de ces travaux a favorisé le développement et le maintien d'emplois dans de nombreuses entreprises essentiellement d'origine régionale. 20^{ème} entreprise de la Marne par l'importance de son chiffre d'affaires, L'Effort Rémois paie chaque année à ses fournisseurs quelques 52 000 factures avec un délai de règlement préférentiel (objectif 45 jours à réception de la facture). A ces millions d'euros injectés dans l'économie locale, il faut ajouter l'allègement du budget de nos clients qui, grâce à ces interventions, constatent une baisse de leurs consommations.

COTE RENOVATION

4 programmes ont été engagés en 2008 :

- Le quartier Narcisse Brunette à Reims : 500 000 € ;
- 2 résidences pour personnes âgées : à Bétheny et Dorgelès à Reims (pour un montant total de 1 142 000 €) ;
- Le quartier Valmy à Châlons-en-Champagne (200 000 €).

COTE ENTRETIEN

Le budget d'entretien et d'amélioration de l'année 2008 s'élevait à 1 218 € par logement soit une enveloppe globale de plus de 27 millions d'euros.



Rénovation du quartier Orléans, à Châlons-en-Champagne.



Rénovation du quartier Croix du Sud, à Reims : pose des balcons.

ASSUMER SON ROLE SOCIAL

Plurihabitat L'Effort Rémois s'y emploie volontairement. Le partenariat noué depuis plusieurs années avec les centres d'aide par le travail de l'agglomération rémoise s'est renforcé : Cormontreuil, Saint-Brice-Courcelles et notamment l'ESAT de Jonchery-sur-Vesle. Les travailleurs handicapés qui officient à Jonchery interviennent par exemple sur la remise en état des logements vacants destinés à être reloués : évacuation de meubles, changement de revêtements de sol, remise en peinture ou encore pose de papier peint.

Ponctuellement, les ESAT entretiennent les espaces verts, de la taille au fleurissement en passant par le désherbage.

A la responsabilité sociale de notre entreprise, fait écho ici, un vrai service de proximité, car les chantiers menés par les travailleurs handicapés, motivés et appliqués, sont très encadrés et contrôlés. Cette présence est aussi rassurante qu'efficace.



**" LOGER CEUX QUI EN ONT LE PLUS BESOIN, C'EST BIEN...
FOURNIR DU TRAVAIL A CEUX QUI EN ONT LE PLUS BESOIN, C'EST ENCORE MIEUX "**

POUR ALLER ENCORE PLUS LOIN

Plurihabitat L'Effort Rémois étudie, pour 2009, de nouvelles formes de collaboration avec les établissements et services d'aide par le travail pour renforcer sa vocation sociale. De la pose de clôtures à la reprise de tags, de la mise sous pli au routage de courriers, etc. Le cadre strict des marchés publics, qui interdit à un donneur d'ordres de favoriser les entreprises locales au détriment d'autres candidats, permet néanmoins de réserver des lots spécifiques ou d'introduire une clause d'insertion. Il s'agit plus ici de structurer une complémentarité des services proposés et fournis aux locataires.



 ENVIRONNEMENT

ADAPTER NOTRE PATRIMOINE

Au-delà des considérations éthiques, face à la montée inéxorable du prix des énergies, notre Plan stratégique de Patrimoine, vision à 5 ans, intègre la maîtrise des consommations. Cette optimisation énergétique a une triple action :

- Réduire le budget des ménages et augmenter leur solvabilité ;
- Sensibiliser et faire adhérer nos clients à cette démarche d'avenir : nous mettons en œuvre des actions de communication pédagogique ;
- Renforcer l'attractivité de notre patrimoine en nous différenciant.



Le renforcement de l'isolation concerne l'ensemble des réhabilitations effectuées. Ici la rénovation du quartier Croix du Sud, à Reims.

REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

Pierre à l'édifice, la mise en place d'un partenariat avec EDF nous a permis de remettre gratuitement 650 ampoules basse consommation aux locataires entrants.

Dans le même temps, sur notre parc électrique, qui comprend 2 000 logements, nous avons engagé un plan de baisse des charges de 35 % sur 5 ans.

Autre pas important en matière de développement durable, nous avons lancé le premier ordre de service pour l'installation de 50 poêles à granulés de bois dans 50 pavillons équipés de chauffage électrique. Il ne s'agit pas de remplacer l'équipement existant mais de le compléter avantageusement. Avec le remplacement des fenêtres et une isolation renforcée, l'ensemble de ces travaux d'améliorations s'élève à 8 000 € par logement.

La réduction énergétique est une préoccupation de tous les instants qui demande une attention permanente et une veille constante des techniques innovantes.



FAIRE EVOLUER LE SECTEUR DU BATIMENT

Le partenariat mis en place avec le salon **SABINE** qui réunit tous les acteurs du bâtiment autour du développement durable en Champagne-Ardenne, permet au Groupe Plurial des rencontres et des partages de savoir-faire qui ont pour objectif de faire évoluer le secteur du bâtiment.



EVOLUER



Rue Mauduit, à Cormicy

Avec un parc locatif de 22 627 logements, Plurihabitat L'Effort Rémois affirme d'année en année sa démarche citoyenne au service de la Région et au sein du Groupe Plurial. Ce patrimoine n'existerait pas sans l'étroit partenariat nourri avec le tissu des collectivités locales.

Par ailleurs, au plan social, nous soutenons Alpha Logement, structure de médiation associative que l'organisme a créé il y a plusieurs décennies et qui joue un rôle primordial.

Enfin, dans la prolongation de notre Charte d'engagement qualité présentée en juillet 2007, nous avons développé un outil Extranet complet en direction de nos nombreux partenaires afin d'assurer le meilleur suivi des traitements des Ordres de Services (OS).



Plantation de fleurs avec les enfants du quartier Chanoine Lallement, à Reims

ECONOMIE

FACILITER LES ÉCHANGES AVEC NOS PARTENAIRES

APPELS D'OFFRES

Dans toutes ses activités (construction, rénovation, entretien) Plurihabitat L'Effort Rémois a mis l'accent sur la fluidité de la gestion des dossiers et des projets, garante d'efficacité. Ainsi, le service Marchés s'est employé à mettre tous les appels d'offres en ligne sur Internet.

Au cours de l'année 2008, toutes catégories confondues, 29 appels d'offres ont été lancés pour un montant total de 63 678 624 € H.T.



EXTRANET

Gain de temps pour les entreprises, un Extranet est venu renforcer et compléter les moyens déjà utilisés pour le suivi des Ordres de Service : le téléphone et fax dans le cadre du suivi des interventions et le passage en agence.

L'Extranet facilite la bonne transmission de l'information sur l'état d'avancement des travaux et la réactivité dans le traitement des OS. Le dispositif actuel permet de renseigner les dates de rendez-vous et la réalisation des travaux tout en gérant les cas particuliers tels que les reports de rendez-vous ou les travaux effectués partiellement. Il présente l'avantage d'apporter aux interlocuteurs concernés, en temps réel, toutes les explications nécessaires et les données complémentaires (nouveau RV, etc).

ONZE MAISONS AVANT-GARDISTES

Le projet Maisons 2020 a pour cadre le lotissement communal de Sillery en cours de construction, "La Haute Ville", 63 parcelles qui touchent le bourg. Carte blanche a été laissée à cinq architectes sélectionnés sur concours pour le caractère novateur de leurs projets et leur jeune âge.

Cinq projets ont vu le jour :

- 1 - La Maison-Vague de Patrick Nadeau
- 2 - La maison modulable de Frédéric Coqueret
- 3 - L'âme du foyer selon Xavier Humbert
- 4 - La Bimaison de Gaëtan Engasser
- 5 - Les maisons à géométrie variable de Samuel Delmas (projet sélectionné par le Commissaire de l'Exposition "vers de nouveaux logements sociaux" qui se tient à la Cité de l'Architecture à Paris jusqu'en juin 2010).



La Maison-Vague
de Patrick Nadeau, à Sillery

L'âme du foyer selon Xavier Humbert

La maison modulable de Frédéric Coqueret



UN HABITAT QUI S'ADAPTE AUX MODES DE VIE

Plurihabitat L'Effort Rémois envisage la réalisation de logements à configuration variable qui pourront être cloisonnés ou décroisonnés selon la mobilité des occupants. La configuration des pièces pourra être modulée en fonction de l'évolution de la famille ou des envies du moment. Les espaces et équipements seront adaptables et réutilisables comme des placards démontables pour retrouver la largeur d'un couloir ou une zone de giration pour un fauteuil roulant...

De nouvelles idées germent qui prendront vite forme, telles un principe de logements semi-collectifs qui encouragera un autre style de voisinage.



ACCOMPAGNEMENT ET ANIMATION

L'accompagnement et l'animation des quartiers sont au cœur de notre action. L'association loi 1901 Alpha Logement créée en 1990, elle-même fille de la structure L'Eveil née dans les années 1960, en est le pivot.

Alpha Logement soutient les associations de quartier, avec des moyens financiers notamment, pour proposer des animations et aider les populations dans différents domaines :

- L'emploi et l'insertion professionnelle telle le développement des "chantiers jeunes" sur le quartier des Châtillons à Reims ;
- L'éducation avec des opérations orientées vers le respect de l'environnement : plantations de fleurs avec les enfants des écoles des différents quartiers, interventions au Collège Georges Braque pour une sensibilisation des jeunes au coût des dégradations ;
- La prévention de la délinquance : accompagnement des animations et des activités sportives, tout particulièrement pendant les vacances (Espace Eau dans le quartier des Châtillons) ;
- L'amélioration de la vie quotidienne avec l'appui aux fêtes de quartiers et le développement des activités (centre aéré de l'association Etoile Croix du Sud...)...



Animation Espace Eau du quartier des Châtillons.

PREVENTIVE OU CURATIVE, LA MEDIATION EST OMNIPRESENTE.

EN CAS DE SITUATION COMPLEXE D'ORDRE RELATIONNEL DANS UN IMMEUBLE, ALPHA LOGEMENT RENCONTRE LES FAMILLES ET ORGANISE DES RENCONTRES ENTRE LES DIFFÉRENTS PROTAGONISTES.



Animation athlétisme dans le quartier Baussonnet, à Reims

AGENCES

Alpha Logement accompagne les agences qui gèrent les groupes immobiliers. Lorsque l'une d'entre elles rencontre des familles en situation exceptionnelle (que ce soit d'ordre financier, comportemental, voire psychiatrique), l'association spécialisée apporte une aide complémentaire afin de répondre à la problématique personnelle ou familiale.

FAMILLES

Alpha Logement accompagne les familles lors des plans de relogement au cours des opérations de renouvellement urbain, du premier au dernier jour, de la recherche d'un nouveau logement jusqu'au suivi après emménagement.

En 2008, les quartiers Wilson et Les Epinettes à Reims ont été concernés : 63 familles ont été relogées.

ENVIRONNEMENT

L'OUTIL INFORMATIQUE AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

C'est un axe que Plurihabitat L'Effort Rémois étudie particulièrement depuis quelques années. En 2008, plusieurs actions ont été mises en place et les résultats sont immédiatement visibles.

Si la formation et la communication doivent accompagner la démarche en interne, on parlera plus de sensibilisation vis-à-vis de nos partenaires et fournisseurs et de pédagogie à l'externe, avec nos clients. L'enjeu est passionnant.



DANS LES RELATIONS CLIENTS, UNE REFLEXION EST ENGAGÉE SUR LES E-SOLUTIONS EN REMPLACEMENT DES DOCUMENTS PAPIER : ENVOI D'AVIS D'ECHEANCE PAR MAIL...

"Ecofont"

Tous les salariés équipés d'un poste informatique peuvent utiliser la typographie "ECOFONT" qui permet d'économiser 20 % d'encre.



MAITRISE DES CONSOMMATIONS D'EAU

La campagne d'individualisation des compteurs d'eau, réalisée en 2008 avec la Communauté d'agglomération de Reims, Reims Métropole, permet désormais une meilleure maîtrise des consommations d'eau. L'installation de compteurs individuels sur l'ensemble du patrimoine présente en effet différents avantages pour le consommateur : une facture personnalisée, une consommation juste (jusqu'à 30 % d'économies la première année), un gain de temps avec le relevé électronique à distance de la consommation, et une gestion optimisée grâce à la mensualisation de la facture d'eau. Parallèlement, une action de sensibilisation est régulièrement menée auprès des locataires dont la consommation nous semble excessive et des conseils leur sont apportés quant au contrôle de leurs installations et à leurs comportements au quotidien.

LE SERVICE INFORMATIQUE, MAITRE D'ŒUVRE EN LA MATIERE

Il a structuré et initié nombre d'actions mises en œuvre en 2008 :

- La sensibilisation et la mise en réseau des photocopieurs pour imprimer directement en recto/verso : le coût à la page et la consommation d'encre sont réduits d'autant ;
- La génération automatique de fichiers informatiques sous format PDF en remplacement du stockage papier dans les armoires (balances comptables, copie attestation travaux TVA 5,5 %, etc) ;
- La virtualisation des serveurs informatiques : 5 serveurs virtuels dans un serveur physique (Intranet, Extranet fournisseur, Gestion du blocage de navigation Internet, Environnement, Applicatif informatique de suivi des réclamations et problèmes techniques internes). Elle permet à un seul et même ordinateur physique d'exécuter différents systèmes d'exploitation. L'impact est donc positif sur l'environnement grâce à une moindre consommation d'énergie et un plus faible dégagement de chaleur.



MANAGER



Renforcer la pérennité de l'emploi et développer l'employabilité, ce crédo de Plurihabitat L'Effort Rémois a pris tout son sens en 2008. Forces vives de notre entreprise, les ressources humaines représentent 271 personnes au 31 décembre. Et si le management est souvent réduit, dans une traduction rapide, à la conduite des salariés, Plurihabitat L'Effort Rémois dépasse de loin cette acception.

Le management recouvre la formation, le développement des équipes, les mutations internes, la création de postes, l'intégration de nouvelles équipes, la prise en charge de stagiaires aussi bien que l'insertion professionnelle.



Lotissement de l'Etang Picard à Fismes



Les Bords de Marne à Vitry-le-François

La formation tout au long de la vie doit pouvoir donner à chacun un niveau d'employabilité qui lui permette d'évoluer selon ses besoins et aspirations.

7 postes créés
en Contrat à Durée Indéterminée

19 stagiaires accueillis et formés

3 personnes intégrées
sous contrat d'insertion professionnelle

ECONOMIE

220 000 € POUR 317 FORMATIONS

Ces chiffres clés illustrent un pan de la politique managériale de Plurihabitat L'Effort Rémois : la formation professionnelle et ses dépenses annexes, transports, hôtellerie, restauration ainsi que les coûts salariaux correspondants. 30^{ème} entreprise de la Marne par l'importance de ses effectifs, Plurihabitat L'Effort Rémois consacre à la formation professionnelle un budget 2 fois supérieur à son obligation légale.

En 2008, cette formation professionnelle s'est concentrée sur 3 grands axes :

- L'adaptation au poste de travail pour 135 personnes ;
- L'évolution des emplois ou le maintien dans l'emploi pour 107 personnes ;
- La sécurité pour 75 personnes.

L'ensemble représente 4 004 heures de stage.



Rendez-vous annuel : visite des dernières livraisons par le personnel.

PRÉSERVER L'EMPLOI

La reprise du patrimoine de l'OPAC de la Marne a signifié l'intégration de 9 nouveaux collaborateurs, un autre moyen de se remettre en cause et de progresser. Le rachat de patrimoine est une philosophie différente mais complémentaire de la construction. Il s'agit bien d'optimiser notre couverture territoriale et de proposer une solution logement au plus grand nombre de salariés, tout en préservant l'emploi. Cette reprise a fourni à Plurihabitat L'Effort Rémois une excellente occasion de renforcer les synergies :

- En interne, différents services se sont mobilisés pour assurer la formation de cette nouvelle équipe aux différentes procédures en place dans l'entreprise ;
- A l'externe avec les autres acteurs régionaux du logement, tels Plurihabitat Le Toit Champenois avec lequel s'est opérée une harmonisation des procédures informatiques. Les mêmes services de Plurihabitat L'Effort Rémois ont formé leurs homologues de la filiale du Groupe Plurial.



ACCOMPAGNER LE DIF

Le Droit Individuel à la Formation (DIF) a pour objectif de permettre à tout salarié de se constituer un crédit formation de 20 heures par an, cumulable sur six ans dans la limite de 120 heures. L'initiative d'utiliser les droits à formation ainsi acquis appartient au salarié, mais la mise en œuvre du DIF requiert l'accord de l'employeur sur le choix de l'action de formation. La formation a lieu hors du temps de travail sauf disposition conventionnelle contraire ; elle est prise en charge par l'employeur selon des modalités particulières. Le DIF étant un droit reconnu au salarié, celui-ci est libre ou non de l'utiliser.

En 2008, Plurihabitat L'Effort Rémois a accompagné 4 salariés dans leurs démarches essentiellement orientées vers la communication, le management ou encore la rénovation urbaine.

L'OUVERTURE ET LE RESPECT DE L'AUTRE

Ce sont les principes de base de la diversité. Plurihabitat L'Effort Rémois cultive cette diversité depuis ses origines. Nous réunissons différentes cultures sans considération de niveau hiérarchique et constatons combien, au quotidien, l'échange et le partage sont porteurs d'émulation autant que de compréhension de l'autre.

UN AUTRE MOYEN DE BIEN PREPARER LE FUTUR : MARIER JUDICIEUSEMENT LES COMPETENCES, ANTICIPER ET SURVEILLER LEUR EVOLUTION

REMERCIER NOS EQUIPES

La reconnaissance du travail effectué et l'intérêt porté aux conditions de travail encouragent la motivation et l'appropriation. La politique de ressources humaines de Plurihabitat L'Effort Rémois a appuyé cette orientation en 2008 :

- Alain Nicole, Directeur Général, au nom de Plurihabitat L'Effort Rémois, a récompensé 7 salariés méritants le 23 janvier 2009 : 4 médaillés du travail argent, 2 médaillés or et un grand or.
- L'accord d'intéressement signé en 2006 a permis de distribuer 448 784,67 € en 2008 à l'ensemble des salariés.



MIEUX INFORMER

Un vaste travail de création de l'outil Intranet a permis de renforcer et démultiplier le partage de l'information et a favorisé un réel déploiement de la communication. Grâce à une arborescence complète, sobre et efficace, les collaborateurs ont rapidement à disposition les données qui les intéressent, aussi bien pour les dossiers qu'ils traitent que pour eux-mêmes (dernières réalisations, actualités de l'entreprise, trombinoscope...).

ENVIRONNEMENT

UNE DEMARCHE COMMUNE

Les engagements au titre de la démarche HQE, Haute Qualité Environnementale, font partie intégrante du Plan stratégique de patrimoine à 5 ans du Groupe Plurial. Au sein du Groupe Plurial, le groupe de travail dédié a officié tout au long de l'année. L'objectif est d'orienter 25 % de la production de l'organisme en HQE.



Dans le cadre du projet de développement, un groupe de travail s'est constitué et s'est réuni régulièrement pour définir les grandes orientations de la démarche HQE.

Chargé de repérer, d'initier et de suivre les opérations, il a élaboré un cahier des charges en 2008 selon une démarche globale :

- En matière de réhabilitation ;
- En matière de construction neuve ;
- En matière d'aménagement ;
- Dans notre gestion interne ;
- Sur la sensibilisation des salariés (Effort'Eco) ;
- Sur la sensibilisation des clients-locataires (Agir Tous Ensemble).

"NOTRE ENGAGEMENT PORTE UN NOM : EFFORT'ECO"

C'est le fruit du travail transversal interne sur le développement durable. A été pris en compte l'impact potentiel de chaque activité sur les partenaires de l'entreprise et son environnement. Cette philosophie de développement durable permet à chacun d'impulser des idées nouvelles et d'être force de proposition. La démarche relève d'un défi : que chaque collaborateur soit partie prenante et agissante.

La mise en place de la démarche Effort'Eco s'accompagne d'une estimation des consommations dans l'entreprise (papier, énergie...) et des objectifs chiffrés seront communiqués au personnel selon les différents thèmes.

Dans un premier temps, nous avons abordé la réduction des déchets et afin de réduire notre consommation de gobelets jetables (35 000 à l'année), une tasse "réutilisable" a été offerte à chaque salarié.



"Chaque jour j'y pense"



ACCOMPAGNER SECURISER



Résidence Colbert Martin, à Fismes

Plurihabitat L'Effort Rémois accompagne le parcours résidentiel en développant une offre d'habitat et de services adaptée aux besoins et personnalisée.

Nous accompagnons et soutenons le financement des projets et encourageons la vente de logements HLM car c'est un moyen privilégié d'accéder au statut de propriétaire. L'assurance de ne pas se trouver démunie quand survient un accident de la vie, seule cette certitude va aider les ménages à revenus moyens ou faibles à se lancer dans l'aventure de l'accession à la propriété. Pour effacer cette crainte du lendemain, Plurihabitat L'Effort Rémois a créé le Pack Primo-Accession, sorte de kit du futur propriétaire.

Accompagner les personnes tout au long de la vie se traduit également par une sécurisation renforcée des personnes qui avancent en âge. Avec elles, nous repensons le logement et pour elles nous développons de nouveaux services destinés à maintenir le lien social, leur indépendance et leur mobilité.

Enfin l'opération volontaire "Agir tous ensemble" allie le respect de l'environnement à la qualité de vie des habitants. Au travers d'une forte politique de sensibilisation, elle promeut les comportements responsables.

Favoriser le
parcours résidentiel,
c'est d'abord garantir
contre les aléas de la vie.

ECONOMIE

FACILITER LA PRIMO-ACCESSION

Solution rassurante qui aide les primo-accédants à acquérir plus facilement, le Pack Primo-Accession limite le coût initial de l'opération au seul montant de la construction, le prix du terrain étant préfinancé par le Groupe Plurial. Le principe, qui repose sur le Pass-Foncier, est favorable aux familles à revenus modestes. En 2008, Plurihabitat L'Effort Rémois a peaufiné cette initiative lancée au plan national en 2007. Le Pack Primo-Accession accompagne à chaque instant et à chaque étape via un interlocuteur unique : de l'analyse du projet à sa mise en place.



Une des maisons proposées dans le cadre du Pack Primo-Accession, à Fismes

LA CERTITUDE D'ABOUTIR

Les personnes qui peuvent bénéficier de ce dispositif...

- N'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années ;
- Disposent de ressources inférieures aux plafonds du Prêt Social Location Accession (PSLA) ;
- Bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales.

Plurihabitat L'Effort Rémois propose, en accord avec les collectivités, une liste de communes, un catalogue de maisons individuelles et de logements collectifs.

HABITAT ET ACCESSION

Devenir propriétaire de son logement est souvent une aspiration profonde mais les acquéreurs potentiels (ressources inférieures aux plafonds PLUS et résidence principale) ont besoin d'être rassurés. C'est pourquoi, en cas d'accident de la vie (décès d'un membre du ménage, chômage supérieur à un an, invalidité reconnue, divorce...) Plurihabitat L'Effort Rémois a mis en place une garantie de rachat pendant 15 ans à compter de la vente, selon certaines modalités.

En 2008, 39 locataires ont acheté leur logement pour un prix moyen de 95 000 € :

- 11 dans la Résidence Les Polygones ;
- 9 dans le quartier des Châtillons ;
- 6 à Tinquieux ;
- 4 dans la Résidence Coubertin ;
- et 9 dans d'autres quartiers.



HABITAT ET SERVICE DES AINES

A doucir le vieillissement et faciliter le quotidien des personnes de plus de 80 ans ou de celles de plus de 70 ans vivant seules est l'objectif du dispositif Habitat et Service des Aînés qui existe depuis 2006. Plurihabitat L'Effort Rémois compte près de 2 800 locataires de plus de 70 ans dont la moitié vivent seuls. Leur apporter un service d'écoute, être disponible et les accompagner concrètement sont de vraies missions.

Logements pour personnes âgées rue des Mésanges, à Gueux



Plurihabitat L'Effort Rémois a élargi son offre locative pour les seniors afin de leur permettre de vivre en parfaite autonomie et en toute sérénité. Pour la plupart situées à proximité des pôles commerciaux, médicaux et culturels, ces résidences de plain-pied sont aménagées à l'intérieur comme à l'extérieur de manière à apporter sécurité et confort à la personne âgée : WC rehaussés, barres d'appui dans les sanitaires, volets électriques, interphone, garage attenant à ouverture électrique, jardins privatifs... 2 autres programmes ont été livrés courant 2008 : 23 appartements à Fismes et 6 pavillons à Gueux.

148 ADAPTATIONS DE LOGEMENTS REALISEES EN 2008 POUR FACILITER LE QUOTIDIEN DES AINES

Un technicien polyvalent de Plurihabitat L'Effort Rémois a effectué une trentaine de petites interventions par mois en 2008.

Sur un simple coup de fil, il se déplace gratuitement au domicile de la personne âgée pour effectuer une liste de petits travaux : un robinet qui goutte, un meuble lourd à déplacer, un remplacement de serrure ou encore une tringle qui cède.



RÉPONDRE AUX ATTENTES DE NOS AÎNÉS

En 2008, Habitat et Service des Aînés a recherché et conclu plusieurs partenariats qui permettent d'apporter du bien-être et de répondre aux besoins des personnes âgées :

- Avec l'ARADOPA, association d'aide à domicile œuvrant sur Reims et les environs : pendant les opérations de remise aux normes des ascenseurs, une aide est proposée aux personnes âgées logées en étage pour les déplacements indispensables tels que les courses, un rendez-vous médical...
- Avec l'hôpital de Fismes : un ergothérapeute met à disposition son savoir-faire et conseille sur l'aménagement du logement, une mutation, un retour au domicile après hospitalisation...
- Avec l'association EVOLIB, Plurihabitat L'Effort Rémois a proposé à ses locataires de plus de 65 ans de les emmener gratuitement au Marché de Noël sur la place d'Erlon à Reims. Une trentaine de personnes ont apprécié cette initiative. Cette première réussite n'est que le début d'une belle collaboration.



Partenariat avec EVOLIB pour le marché de Noël

ENVIRONNEMENT

SENSIBILISER NOS CLIENTS

Au-delà des considérations éthiques, les préoccupations environnementales relèvent de la responsabilité sociale et commerciale de Plurihabitat L'Effort Rémois. Aussi l'optimisation énergétique est-elle au cœur de toutes nos actions :

- C'est un facteur d'adhésion morale et de reconnaissance de nos clients ;
- C'est un axe de solvabilisation important pour le budget des ménages ;
- C'est un critère de différenciation concurrentielle qui permet de maintenir l'attractivité de notre patrimoine.



AGIR TOUS ENSEMBLE, UN BILAN CLIENTS-LOCATAIRES TRES POSITIF

L'action "Agir tous ensemble" initiée en 2007 pour sensibiliser les clients au développement durable a pris un véritable envol en 2008. Lors d'une récente enquête, les locataires ont largement plébiscité cette communication sous forme de fiches informatives préconisant des actions concrètes diffusées chaque mois avec l'avis d'échéance du loyer.

95 % des locataires interrogés lors de l'enquête de satisfaction ont apprécié la démarche et 90 % souhaitent qu'elle se poursuive. Mieux encore: les deux tiers des locataires ont déclaré que les informations et conseils apportés les ont incité à modifier leurs comportements, et donc à devenir plus "citoyens".

Un panel de bonnes pratiques pour :

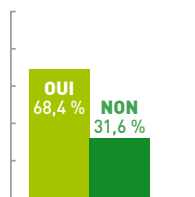
- Faire moins de bruit ;
- Consommer moins d'énergie ;
- Réduire la consommation d'eau ;
- Sourire à ses voisins ;
- Acheter judicieusement ;
- Préserver les espaces communs ;
- Optimiser l'utilisation des équipements ;
- etc.

Ensemble, le journal trimestriel diffusé à l'intention des locataires et le site www.effort-remois.com s'en font l'écho régulier pour encourager les bons gestes quotidiens.

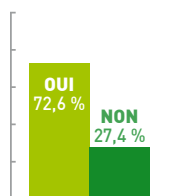


RESULTATS DE L'ENQUETE SATISFACTION

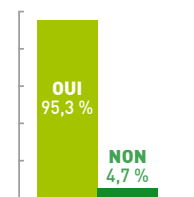
1 - Depuis 2 ans, votre bailleur mène une action de sensibilisation auprès de ses locataires pour les sensibiliser aux gestes simples du développement durable et de la qualité de vie, avez-vous lu les fiches jointes chaque mois à votre avis d'échéance ?



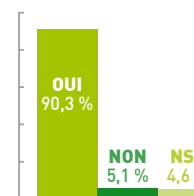
2 - Vous ont-elles encouragé à modifier certaines de vos habitudes ?



3 - Globalement, avez-vous apprécié la démarche réalisée tout au long de l'année ?



4 - Pensez-vous que cette démarche est utile et doit se poursuivre ?





www.effort-remois.com

7, rue Marie Stuart - BP 324 - 51061 REIMS CEDEX

Tél. 03 26 04 98 11 - Fax 03 26 04 98 12



Rédaction: Terres d'expression - Crédit Photo: Jean Marie Lecomte, Fotolia
Pour respecter l'environnement ce document a été imprimé sur papier recyclé avec des encres sans métaux lourds Juin 2009

www.smartson.com

SMARTSON
COMPTON