

empreinte

LE RAPPORT ANNUEL DE PLURIAL NOVILIA 2014

**NOUVELLE VILLE,
NOUVEAUX BESOINS,
NOUVEL ACTEUR.**



PLURIAL NOVILIA



14

04 FAITS MARQUANTS

06 « NOUVELLE VILLE, NOUVEAUX BESOINS, NOUVEL ACTEUR »

par Jean-Claude Walterspieler & Alain Nicole

08 STRATÉGIE & RESSOURCES HUMAINES

par Stanislas Jobbé Duval

10 UN ACTEUR D'ENVERGURE ET DE PROXIMITÉ

12 DE GRANDES RESPONSABILITÉS AU NIVEAU LOCAL

DOSSIER « NOUVELLE VILLE, NOUVEAUX BESOINS, NOUVEAUX PROJETS »

16 QUAND LA VILLE RÉPOND AUX ASPIRATIONS DE CHACUN

17 CE QUE LES COLLECTIVITÉS ATTENDENT DES BAILLEURS

18 L'INTERGÉ, UN PROJET POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS

20 LOGEMENTS & SERVICES : DES CONCEPTS INNOVANTS QUI DEMANDENT DE L'ANTICIPATION

22 PLURIAL IMMO RÉINVENTE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

24 QUAND LA VILLE UNIT TOUTES LES POPULATIONS

25 LE DSU, UN OUTIL INDISPENSABLE POUR « MIEUX VIVRE ENSEMBLE »

26 4 ACTIONS POUR CRÉER DURABLEMENT DU LIEN SOCIAL

28 LE LOGEMENT AU SERVICE DE L'EMPLOI DES JEUNES

30 AUTONOMIE, SOLIDARITÉ : MIEUX VIVRE CHEZ SOI DANS SON QUARTIER

32 UN DISPOSITIF POUR LUTTER CONTRE LES EXPULSIONS LOCATIVES

34 QUAND LA VILLE S'ADAPTE AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET DE LEURS SALARIÉS

35 CE QUE LES ENTREPRISES ATTENDENT D'ACTION LOGEMENT ET DES BAILLEURS

36 « NOUS AVONS BEAUCOUP DE DEMANDES DE SALARIÉS À FAIBLES REVENUS EN ILE-DE-FRANCE »

38 DESSINE-MOI LA VILLE DE DEMAIN

40 CHANGER PROFONDEMENT ET DURABLEMENT LE CADRE DE VIE

42 QUAND LA VILLE CHANGE DE VISAGE

IMPLANTATION DU PATRIMOINE DE PLURIAL NOVILIA



12 MOIS D'ÉCHANGES ET D'AVANCÉES MAJEURES



JANVIER

Stanislas Jobbé Duval est nommé Directeur Général Délégué de PLURIAL NOVILIA.



MARS

Le 1^{er} Atelier du Partage se tient à Croix-du-Sud et réunit une vingtaine de passionné(e)s du tricot.



JUIN

La nouvelle résidence ACOBHA CAMPUS est inaugurée à Croix Rouge.



JUIN

Le rapprochement entre L'EFFORT REMOIS et LE TOIT CHAMPENOIS est officialisé lors d'une conférence de presse.



JUIN

Les Jardins de la Fontaine, le nouveau programme d'écoquartier de Brasles, est présenté au public.



JUILLET

PLURIAL'MOVE, le service de voitures électriques en auto-partage du Groupe Plurial, est lancé à Reims sur 4 sites.



OCTOBRE

Inauguration des 54 logements de la Résidence des Charmilles, située au cœur du Pôle de formation PREMICA à Reims.



NOVEMBRE

L'InterGé, le Pôle Intergénérationnel de la rue Farman à Bétheny, est inauguré.



DÉCEMBRE

Pose de la première pierre d'un 1^{er} programme locatif de 67 logements de l'écoquartier REMAVERT; lancement d'un projet d'« habitat participatif » de 10 logements en accession sociale. Le même jour, Madame Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, annonçait officiellement les résultats de la deuxième Commission Nationale de la Labellisation des EcoQuartiers qui a retenu le programme à l'étape 2 du processus « Engagé dans la labellisation Ecoquartier ».



DÉCEMBRE

Le nom PLURIAL NOVILIA est dévoilé. Une campagne d'affichage dans la presse et dans certaines villes est lancée simultanément dans la Marne.



DÉCEMBRE

Ouverture des nouvelles agences de Sézanne et de Reims Centre (rue Gambetta) par Alain Bouré, vice-président de PLURIAL NOVILIA, Stanislas Jobbé Duval, directeur général délégué de PLURIAL NOVILIA et Catherine Vautrin, présidente de Reims Métropole.



NOUVELLE VILLE, NOUVEAUX BESOINS, NOUVEL ACTEUR

LA VILLE EST UN TERRITOIRE EN PERPÉTUELLE ÉVOLUTION. AU GRÉ DES ENVIES ET DES BESOINS DES POPULATIONS ; AU GRÉ DES INNOVATIONS TECHNIQUES ET TECHNOLOGIQUES ; AU GRÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES ÉGALEMENT... LA VILLE NE CESSE DE CHANGER DE VISAGE ET C'EST CE QUI REND NOTRE MÉTIER SI UNIQUE ET SI PASSIONNANT CAR LE RÔLE D'UN GROUPE COMME PLURIAL ET DE L'ENSEMBLE DE SES FILIALES EST D'ACCOMPAGNER CES CHANGEMENTS, DE RÉPONDRE AUX NOUVEAUX BESOINS, DE DÉVELOPPER LES NOUVEAUX USAGES.

«
Quand la ville évolue,
il faut des acteurs
mobilisés pour sa
réussite collective »

« Tout cela est passionnant mais également exigeant car nous avons une obligation de résultat à chaque instant. Qu'il s'agisse d'accompagner les collectivités territoriales, les entreprises et leurs salariés, ou de manière plus générale l'ensemble des populations, nous devons être à la fois ambitieux et innovants, efficaces et pragmatiques, à l'écoute et réactifs. Pour cela, il faut être exigeant avec soi-même et savoir se remettre en question : c'est ce que le Groupe PLURIAL a fait depuis plusieurs années, et les bons résultats que nous affichons aujourd'hui sont le résultat de cette démarche.

Nous avons parié sur l'innovation, et c'est l'innovation qui nous permet d'avancer. La grande réflexion transversale menée depuis 2012 a porté ses fruits, et les initiatives imaginées par nos équipes commencent à voir le jour. Service de voiture électrique en autopartage ; habitat participatif ; création de lien social dans les quartiers ; accession sociale pour les jeunes, habitat adapté pour les seniors... autant de manières originales de faire rimer habitat avec modernité.

598

LOGEMENTS LOCATIFS
LIVRÉS EN 2014*

874

LOGEMENTS MIS
EN CHANTIER DANS L'EXERCICE*

191 M€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES*

31 216

LOGEMENTS LOCATIFS
GÉRÉS À FIN 2014*

*Il s'agit de chiffres clés consolidés du périmètre
l'Effort Rémois et le Toit Champenois

JEAN-CLAUDE WALTERSPIELER

PRÉSIDENT DE PLURIAL NOVILIA



ALAIN NICOLE

DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE PLURIAL ET DE PLURIAL NOVILIA



Nous avons choisi de mieux nous structurer, et c'est notre nouvelle organisation qui nous permet de gagner en proximité, en efficacité et en pragmatisme. Certaines filiales du Groupe se sont rapprochées, notamment l'Effort Rémois et le Toit Champenois pour former PLURIAL NOVILIA, et nous avons mené un vrai travail transversal d'optimisation de nos frais de gestion.

Nous avons choisi de continuer à investir, car le logement reste notre cœur de métier. Avec 1410 logements locatifs livrés en 2014 et une programmation annuelle de 2000 logements, le Groupe est dans une vraie dynamique de construction – malgré un contexte économique compliqué et de nombreux freins qui restent à lever au niveau national.

Enfin, nous avons choisi de nous lancer de nouveaux défis, notamment à travers le projet PLURIAL 2.0 qui va nous permettre de faire entrer l'ensemble de notre offre dans l'ère du numérique. De la domotique à la télémédecine, des services dématérialisés au travail collaboratif, nous devons intégrer les nouveaux usages nés avec les nouvelles technologies et en inventer d'autres, propres à nos métiers. Demain, il suffira par exemple de flasher un code avec son téléphone pour signaler qu'un ascenseur est bloqué.

C'est cet état d'esprit qui permet à PLURIAL d'être un groupe en bonne santé, en phase avec les attentes des populations et avec les préoccupations des collectivités, des entreprises et de l'ensemble des acteurs de terrain. Quand la ville évolue, il faut des acteurs mobilisés, prêts à évoluer avec elle, à accompagner ces changements... et pleinement engagés pour sa réussite collective.



« NOUS SOMMES PLUS FORTS ET MIEUX ORGANISÉS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES COLLECTIVITÉS, DES ENTREPRISES ET DES POPULATIONS »

UNE NOUVELLE ENTITÉ, UN NOUVEAU NOM, DE NOUVELLES AMBITIONS... MAIS DES MISSIONS ET DES VALEURS QUI RESTENT PROFONDÉMENT ANCRÉES DANS LE QUOTIDIEN DES ENTREPRISES ET DE LEURS SALARIÉS. APRÈS 15 ANNÉES DE PROJETS COMMUNS ET DE RÉUSSITES AU SEIN DU GROUPE PLURIAL, L'EFFORT RÉMOIS ET LE TOIT CHAMPENOIS ONT FINALISÉ LEUR RAPPROCHEMENT EN 2014. STANISLAS JOBBÉ DUVAL, REVIENT SUR LA NAISSANCE DE CE NOUVEL ACTEUR MAJEUR.

STANISLAS JOBBÉ DUVAL

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

QU'EST-CE QUI A MOTIVÉ CE RAPPROCHEMENT ?

C'est l'union naturelle de deux entreprises qui se ressemblent, qui partagent des valeurs communes, et qui se sont rendu compte qu'elles seraient plus fortes et plus efficaces ensemble pour relever les défis de demain. Nous sommes à une période charnière pour le logement en France : pour répondre au problème du mal-logement, il faudra avoir construit 750 000 nouveaux logements sociaux sur l'ensemble du territoire d'ici à 2017. Parallèlement, les financements publics sont revus à la baisse, les attributions se complexifient, Action Logement fait sa révolution... Dans ce contexte, il était important pour nous de nous réorganiser pour atteindre une taille et une efficacité optimales.

QUELS SONT LES ATOUTS DE LA NOUVELLE STRUCTURE ?

Nous sommes désormais plus forts et mieux organisés. Pendant un an, nous avons œuvré pour que ce rapprochement se traduise par plus de réactivité et plus de proximité pour nos clients et partenaires. Nous avons un meilleur maillage territorial, avec une présence plus dense et plus étendue et une organisation plus performante de nos métiers. Et surtout, nous avons la capacité et la santé financières pour faire ce que l'on attend de nous.

QUELS SONT LES CHANTIERS PRIORITAIRES DES PROCHAINES ANNÉES POUR PLURIAL NOVILIA ?

Il faut à la fois renforcer des fonctions clés comme le développement immobilier, la réhabilitation ou la gérance, et développer de nouveaux métiers autour du social. Nous avons d'ailleurs créé le service Développement Social Urbain, en début d'année. Parallèlement, nous investissons sur des secteurs sur lesquels il y a de vraies attentes de la part des élus : accession sociale à la propriété, transition énergétique, mixité sociale, logements adaptés pour les jeunes ou les seniors... Et bien sûr, nous renforçons notre patrimoine en Île-de-France pour continuer à accompagner le développement des entreprises.

CDI : 403 SALARIÉS	CDD : 15 SALARIÉS	AGE MOYEN : 43 ANS	ANCIENNETÉ MOYENNE : 12 ANS
---------------------------------	--------------------------------	------------------------------	---------------------------------------



COMMENT CE RAPPROCHEMENT A-T-IL ÉTÉ VÉCU EN INTERNE ?

Tout au long de l'année, nos équipes ont fait preuve de professionnalisme et de pragmatisme. Je tiens à leur rendre hommage car on sait que ce genre de projets demande beaucoup de travail et suscite beaucoup d'interrogations. Mais nous avons su mener à bien tous ces chantiers ensemble, tout en continuant à remplir nos missions auprès de nos locataires. Chacun a conscience qu'alors que la concurrence sur nos marchés historiques n'a jamais été aussi vive, être la 1^{ère} ESH de Champagne-Ardenne nous donne l'obligation d'être performants.

QUE SYMBOLISE CE NOUVEAU NOM ?

PLURIAL NOVILIA, c'est une nouvelle vision de la ville. C'est notre manière de dire que nous ne voulons pas nous enfermer dans le conventionnel, que nous sommes prêts à oser la nouveauté quand celle-ci est à la fois porteuse d'amélioration pour les habitants et pour l'environnement, et de développement pour les entreprises.



Le nouveau siège à Reims en cours de construction.

LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL AU CŒUR DU RAPPROCHEMENT

Le processus de rapprochement a été l'occasion pour PLURIAL NOVILIA de renforcer et de déployer à plus grande échelle un certain nombre d'initiatives liées à la qualité de vie au travail. Outre l'aménagement des agences de proximité (voir article page suivante), le déménagement du siège de la nouvelle société vers l'ancien site de la Caserne Colbert au 1^{er} trimestre 2016 a fait l'objet d'une réflexion toute particulière en matière de conditions de travail.

« En tant qu'acteur agissant pour la création de lien social au sein de l'habitat et l'épanouissement des salariés via leur logement, il est normal que nous appliquions en interne la même exigence en matière de qualité de vie au travail », souligne Stanislas Jobbé Duval. « C'est une démarche de management coanimée avec le CHSCT que nous inscrivons dans la durée, et que nous souhaitons adapter au fil du temps pour toujours mieux répondre aux attentes de nos équipes ».

Parallèlement, une mission d'évaluation des risques psycho-sociaux au travail a été initiée sur l'ensemble des sites. Celle-ci permettra de renforcer les orientations déjà identifiées avec les équipes et les représentants du personnel, et de mettre en place des actions de prévention.

UN ACTEUR D'ENVERGURE ET DE PROXIMITÉ

AVEC PLUS DE 31 000 LOGEMENTS À GÉRER, DES DEMANDES TOUJOURS PLUS POINTUES DE LA PART DES LOCATAIRES, ET DES MISSIONS NOUVELLES À REMPLIR AU SEIN DES QUARTIERS (NOTAMMENT EN MATIÈRE DE CRÉATION DE LIEN SOCIAL), NOTRE SOCIÉTÉ JOUE UN RÔLE CENTRAL DANS LA VIE DE LA CITÉ. LE RAPPROCHEMENT A ÉTÉ L'OCCASION POUR PLURIAL NOVILIA DE RÉAFFIRMER SA POLITIQUE DE PROXIMITÉ, ET DE RENFORCER NOTAMMENT LE RÔLE DE SES AGENCES TERRITORIALES.



Patrick SOMMET - Directeur Général Adjoint
et Hugues LHERMITTE - Directeur du Patrimoine

L'ACCUEIL ET L'ÉCOUTE AVANT TOUT

Lieux d'échange et de rencontres, les agences de proximité sont le centre névralgique de certains quartiers. Les gens y viennent pour s'informer, pour régler un problème, mais aussi simplement pour discuter, rencontrer quelqu'un qui saura les écouter. « Nous sommes dans un métier où les clients ont besoin de contact humain », explique Patrick Sommet, Directeur Général Adjoint, Direction de la Clientèle chez PLURIAL NOVILIA. « Que ce soit en face à face ou par téléphone, nous sommes les interlocu-

teurs quotidiens des populations, mais aussi des services sociaux, des services de la Mairie, des associations ».

Le concept des agences a donc été repensé autour de l'accueil des publics et du confort de travail des équipes : locaux plus lumineux, mieux agencés, salles de réunion, bureaux pour des discussions plus discrètes... L'impact sur la fréquentation ne s'est pas fait attendre : « les gens viennent plus facilement, même ceux qui ne nous connaissent pas. L'image poussiéreuse qu'ont certains de locatif social est loin derrière nous ».

DES AGENCES PLUS PETITES ET MIEUX SITUÉES

Autre choix stratégique, si le nombre d'agences et d'antennes a augmenté (respectivement 9 et 4) afin de garantir une meilleure couverture territoriale de l'ensemble du parc immobilier, une taille critique a été fixée afin de conserver une dimension humaine. Si l'équipe de la plus petite antenne est de trois personnes, la plus importante ne dépasse pas les 20 salariés. « Pour apporter un meilleur service, nous avons préféré structurer des agences plus petites, plus souples, plus réactives, mais aussi mieux situées », reprend Patrick Sommet.

« A Tinquex par exemple, nous avons juste déplacé nos locaux de 300 mètres mais beaucoup de personnes ont cru qu'il s'agissait d'une nouvelle ouverture. Être plus visible, c'est aussi donner l'opportunité aux gens de venir nous voir plus spontanément ».

UNE RÉPARTITION DES COMPÉTENCES REPENSÉE

Afin d'amener le même niveau et la même réactivité de service quelles que soient la taille de l'agence et sa situation, un travail d'adaptation et d'organisation des équipes a été réalisé à l'échelle de la Champagne-Ardenne et de l'Île-de-France. Une agence peut gérer à la fois la relation clientèle, les états des lieux et les attributions, ou rester sur sa mission de base, la relation clientèle. Les autres services restent centralisés au siège. En cas de besoin spécifique, les équipes du siège feront le déplacement pour venir épauler les équipes de terrain. Enfin certains services ont été dématérialisés (demandes, paiement de factures...) afin d'inscrire la relation client dans une approche vraiment 2.0 et de répondre à la frange la plus jeune de la population.

9
AGENCES
DE PROXIMITÉ

4
ANTENNES

125
PERSONNES
AU CONTACT
QUOTIDIEN DES
LOCATAIRES

90%
DE NOS CLIENTS
SONT SATISFAITS
DE NOS PRESTATIONS
D'UNE MANIÈRE
GLOBALE

* Enquête de satisfaction menée par E.I.S Concept
du 09 février au 27 mars 2015
auprès d'un échantillon de 2 908 locataires.



NOUVEAU SITE,
NOUVEAUX HORAIRES
ET NOUVEAUX SERVICES
À EPERNAY

STÉPHANE LEMPEREUR,
Responsable de la nouvelle agence d'Épernay

« Suite au rapprochement avec L'Effort Rémois, il a été décidé de regrouper les deux agences sparnaciennes au sein d'une seule et même agence, dans les locaux de l'ancien siège du Toit Champenois – tout en conservant l'antenne de Bernon pour un meilleur suivi de ce quartier. L'équipe a été renforcée, avec désormais 10 chargés de clientèle, et nous avons intégré de nouvelles missions ce qui justifie une vraie montée en compétences des équipes et rend le quotidien beaucoup plus intéressant. Le défi à relever était important car tout devait être opérationnel au 2 janvier et parfaitement transparent pour les locataires. Il a également fallu rassurer ces derniers car un déménagement peut être perçu comme un éloignement. Avec 45 minutes à 1 heure d'ouverture supplémentaire par jour, plus le samedi matin, nous sommes beaucoup plus disponibles pour répondre rapidement à leurs demandes ».



Agence de Tinqueux



Agence de Sézanne





DE GRANDES RESPONSABILITÉS AU NIVEAU LOCAL

ACTEUR INCONTOURNABLE SUR LE PLAN LOCAL, PLURIAL NOVILIA A PLEINEMENT CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE SON ACTIVITÉ SUR L'ÉCONOMIE ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION. CHAQUE ANNÉE, DE MULTIPLES INITIATIVES SONT PRISES POUR ACCOMPAGNER LES PARTENAIRES LOCAUX.

LAURENT ROUX

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT

QUEL IMPACT CE RAPPROCHEMENT A-T-IL SUR LA POLITIQUE LOCALE DE PLURIAL NOVILIA ?

En matière d'implication humaine et financière, nous allons être encore plus présents sur le territoire champardennais et en Île-de-France, avec une meilleure couverture territoriale et des équipes encore plus à l'écoute du terrain. PLURIAL NOVILIA a toujours été une entreprise pleinement engagée dans l'économie locale. Le rapprochement lui-même a représenté un investissement de près de 2,2 millions d'euros générant beaucoup de retom-

bées positives au niveau régional : travaux d'adaptation des sièges et agences, déménagement et transport, migration informatique et téléphonique, agences de création et de communication, supports d'affichage et médias locaux, cabinets juridiques, comptables et notaires, location de salles et restauration...

QUELS SONT LES SECTEURS OÙ PLURIAL NOVILIA EST LE PLUS ACTIF ?

La construction et la promotion immobilière sont financièrement nos principales activités, avec un budget d'investissement de

près de 100 millions d'euros sur l'année 2014 : 598 logements ont été livrés et 900 étaient en cours de réalisation fin 2014. Le rapprochement de nos deux entités va nous permettre d'agir de manière encore plus prépondérante au niveau régional dans tous les domaines : ce sera dès 2015 un volume d'affaires de 15 millions d'euros en maintenance, 6 millions d'euros en foncier et aménagement, plus de 50 millions en termes de charges locatives et d'entretien courant, et 10 millions supplémentaires pour la poursuite des grands programmes de renouvellement urbain (Croix-du-Sud, Châtillons, Bernon...).

COMMENT ACCOMPAGNEZ-VOUS LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Notre rôle important, l'action de proximité efficace de nos personnels, notre dialogue avec les habitants et les élus locaux nous donnent une vraie vision partagée de la gestion et de l'aménagement des territoires. Nous travaillons ensemble sur l'habitat au sens général, c'est-à-dire aussi bien sur les implantations, les types de construction, la politique d'entretien et de rénovation, les services, la propreté et les espaces extérieurs, et le lien social entre les habitants... Nous avons notamment une volonté de diversifier les programmes adaptés (séniors, étudiants...), en complétant l'offre de logements par des locaux à vocation médicale, commerciale, associative ou artisanale. Et de manière plus indirecte, à travers les 17 millions d'euros de taxes foncières acquittées chaque année, PLURIAL NOVILIA participe grandement au financement des investissements des collectivités locales.

COMMENT SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE ?

En 2014, près d'une entreprise partenaire sur huit a connu une défaillance économique sérieuse, et tous nos chantiers ont été impactés d'une manière ou d'une autre. PLURIAL NOVILIA propose de nombreuses initiatives pour aider ses prestataires : gestion des commandes par extranet fournisseur, paiement sous un mois à réception des factures, avances à la livraison des matériaux sur certains chantiers, travail sur les circuits d'approvisionnement pour permettre aux artisans et aux PME de se positionner de manière concurrentielle... Notre responsabilité est d'autant plus grande que beaucoup d'acteurs locaux sont à la fois nos prestataires, employeurs de nos locataires, et contributeurs de notre collecteur PLURIAL ENTREPRISES. Nous partageons donc de nombreux projets et objectifs au quotidien : la sécurité et la qualité des chantiers, l'employabilité des personnels, l'habitat des salariés, la manière dont le service logement peut les aider dans leur recrutement et leur développement... Tout cela donne une dynamique commune qui est largement bénéfique pour l'économie locale.

« Nous avons une vraie vision partagée avec nos partenaires sur la gestion et l'aménagement des territoires »

LES ATTENTES DE VOS PARTENAIRES ONT-ELLES CHANGÉ CES DERNIÈRES ANNÉES ?

Dans une conjoncture de faiblesse de l'activité et de l'emploi, avec la réduction constatée des dotations de l'État aux collectivités territoriales, il y a logiquement beaucoup d'attentes vis-à-vis d'un groupe solide, ambitieux et socialement attentif comme le nôtre. PLURIAL NOVILIA peut en effet mobiliser des ressources et compétences importantes pour avoir un effet de levier sur les achats, les marchés de travaux, soutenir la production, l'innovation et les embauches des entreprises, et ainsi contribuer à dynamiser l'activité régionale. Mais en tant que bailleur social, nous avons aussi une mission à remplir en matière de soutien aux associations et aux populations en difficulté.

CELA VOUS DONNE UNE RESPONSABILITÉ SUPPLÉMENTAIRE...

C'est une responsabilité que nous avons déjà et qui se trouve renforcée dans le contexte actuel. PLURIAL NOVILIA s'est toujours efforcée de nouer des partenariats économiques et sociaux, et d'entraîner dans sa croissance l'ensemble des acteurs locaux.



ALEXANDER MEDARD

RESPONSABLE HABITAT ET ACCESSION

PLUS DE

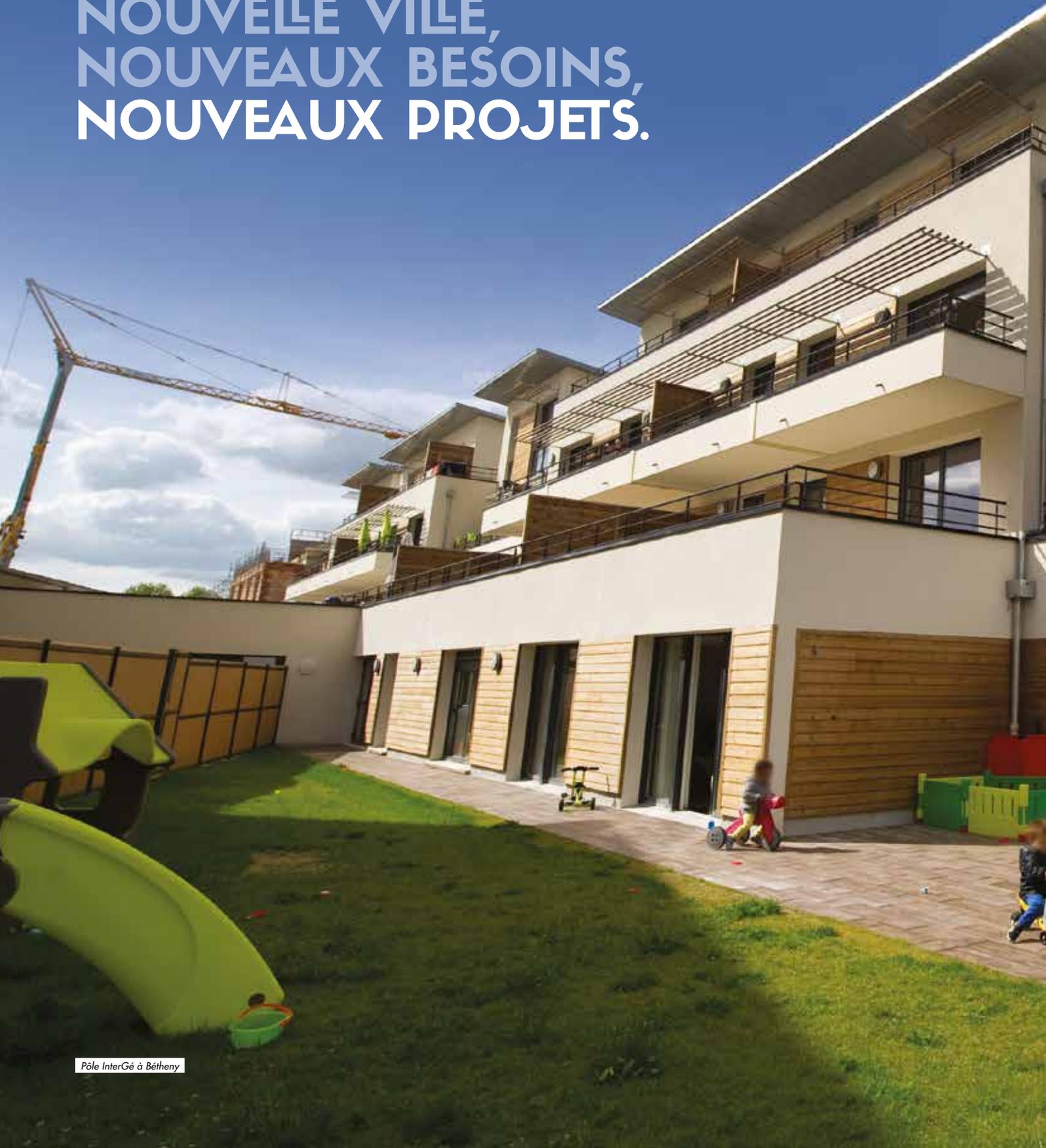
120
MILLIONS D'EUROS
INVESTIS EN 2014

598
LOGEMENTS LIVRÉS
DANS L'ANNÉE

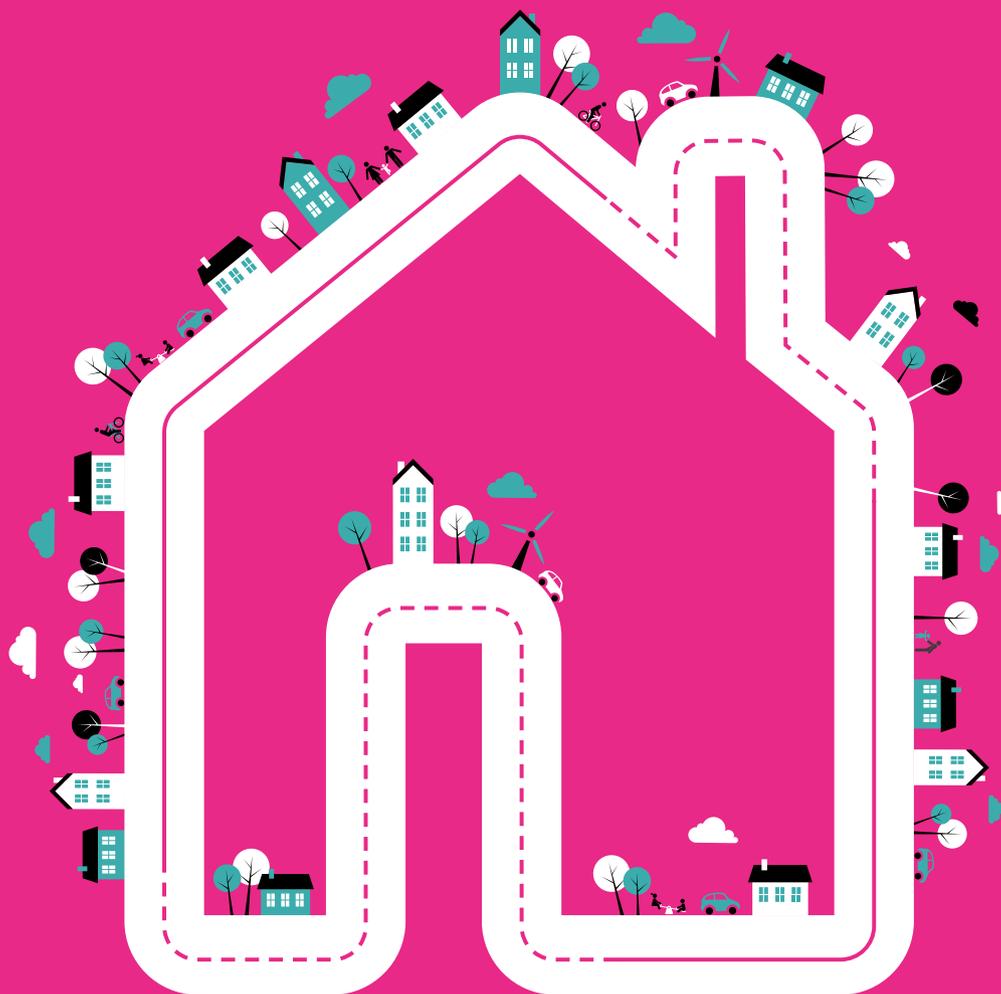
20
MILLIONS D'EUROS
INVESTIS DANS LE
GROS ENTRETIEN ET LA
RÉNOVATION DU PARC
IMMOBILIER

1 400
SALARIÉS
DES ENTREPRISES
COTISANTES LOGÉS

NOUVELLE VILLE, NOUVEAUX BESOINS, NOUVEAUX PROJETS.







QUAND LA VILLE RÉPOND AUX ASPIRATIONS DE CHACUN

EN MILIEU RURAL COMME URBAIN, LA VILLE EST RICHE DE SA DIVERSITÉ. POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES, LE DÉFI EST DONC DE RÉPONDRE AU QUOTIDIEN À DES ASPIRATIONS ET DES ENVIES AUSSI MULTIPLES QUE CONTRADICTOIRES. ENTRE UNE POPULATION QUI VIEILLIT MAIS SOUHAITE RESTER AUTONOME, UN TAUX DE NATALITÉ TOUJOURS FORT, UN POUVOIR D'ACHAT QUI STAGNE ET UN RÊVE DE PROPRIÉTÉ QUI NE SE DÉMENT PAS, CHAQUE PROJET IMMOBILIER DEVIENT UN PROJET DE VIE DANS LEQUEL LES BAILLEURS SOCIAUX ONT UN RÔLE ACTIF À JOUER.

CE QUE LES COLLECTIVITÉS ATTENDENT DES BAILLEURS

INTERLOCUTEUR QUOTIDIEN DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET TERRITORIALES, MICHEL FERRO A VU LES DEMANDES ÉVOLUER CES DERNIÈRES ANNÉES VERS UNE APPROCHE PLUS GLOBALE DU RÔLE DE CHAQUE BÂTIMENT DANS LA VIE DE LA CITÉ. DE SIMPLE PRESTATAIRE, LE BAILLEUR EST DEVENU UN PARTENAIRE À PART ENTIÈRE DU PROJET SOCIAL DE LA VILLE. LE DIRECTEUR PROMOTION ET AMÉNAGEMENT DE PLURIAL NOVILIA REVIENT SUR TROIS ATTENTES RÉCURRENTES ET RÉVÉLATRICES DE CETTE NOUVELLE RELATION.

MICHEL FERRO

DIRECTEUR PROMOTION ET AMÉNAGEMENT

« QUE L'ON RÉPONDE À TOUS LES BESOINS »

Les attentes des populations évoluent, la ville doit donc s'adapter et refléter ce changement. Fini l'habitat classique où le bailleur se contentait de livrer un bâtiment de manière quasi-indépendante : aujourd'hui, les demandes sont plus complètes et chaque projet doit s'intégrer à un projet de vie plus global. Locatif social, accession sociale à la propriété, équipements propres aux communes, services, création de lien social... PLURIAL NOVILIA répond à tous les besoins et s'entoure des bons spécialistes pour toute demande sortant de l'ordinaire.

« QUE L'ON SOIT IMAGINATIFS »

Les collectivités devant pour la plupart affronter des restrictions budgétaires, chaque projet revêt une importance capitale et il n'est désormais pas rare que les bailleurs se substituent en amont aux bureaux d'études. Cette étape permet à PLURIAL NOVILIA d'imaginer des solutions innovantes et des montages intéressants : co-maîtrise d'ouvrage ; projets alliant logement locatif, accession et locaux professionnels pour certains services publics...

« QUE L'ON S'ADAPTE AUX ATTENTES DE POPULATIONS SPÉCIFIQUES »

Toutes les communes étant confrontées au vieillissement d'une partie de leur population, PLURIAL NOVILIA a développé une offre complète de logements pour seniors : maisons individuelles adaptées (accessibilité, domotique...) ; petits immeubles collectifs ; résidences avec structures d'accueil... Une manière de s'adapter au niveau d'autonomie des personnes et de permettre aux populations de vieillir au sein de leur ville.

L'INTERGÉ, UN PROJET POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS

INAUGURÉ FIN 2014, LE PÔLE INTERGÉNÉRATIONNEL DE BÉTHENY EST UN PROGRAMME IMMOBILIER D'UN NOUVEAU GENRE, REGROUPANT DES LOGEMENTS (EN LOCATION ET EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ) MAIS ÉGALEMENT UN ENSEMBLE DE SERVICES ESSENTIELS À LA CRÉATION DE LA MIXITÉ ET DE LIEN SOCIAL : CRÈCHE MUNICIPALE, MÉDIATHÈQUE, SALLE COMMUNE... AU CŒUR DE CETTE RÉUSSITE, ON TROUVE UN PROJET DE VIE COMMUNE INÉDIT DANS LA RÉGION, IMAGINÉ CONJOINTEMENT PAR PLURIAL NOVILIA ET LES SERVICES DE LA MAIRIE.

L'InterGé

TOUS REUNIS / Accueillant célibataires, familles avec enfants, étudiants, retraités ou personnes à mobilité réduite, cet îlot intergénérationnel est parfaitement intégré au cœur de la dynamique de la ville.



29

logements locatifs classiques dont 7 logements aménagés spécifiquement pour personnes à mobilité réduite du T2 au T4 produisant des surfaces de 53 à 75 m²



Le programme a très vite suscité l'intérêt de la population, notamment des seniors qui hésitaient à déménager et qui sont ravis de se retrouver avec des gens plus jeunes qu'eux. L'équilibre du projet de vie repose sur la mixité des âges et des profils accueillis : cela demande un peu plus de concertation au moment des attributions, quelques réunions spécifiques, mais le résultat est là »

MARIELLE ZAJARA

RESPONSABLE DU SERVICE LOCATIONS

Les Ecavés

un site
aux multiples
facettes

Situés au Nord de Bétheny, en face du centre d'entraînement du stade de Reims, les 13 hectares du site des Ecavés vont accueillir dans les prochaines années plusieurs projets gérés de manière indépendante mais formant un ensemble exemplaire en matière de mixité sociale.

En plus de la réalisation du parc public (déjà finalisé) et d'un ensemble de 15 maisons en groupement conçues par MCCA, PLURIAL NOVILIA a cédé trois îlots : sur le premier, un promoteur privé va réaliser des maisons groupées à la vente ; sur le second, l'association Les Papillons Blancs installera un immeuble collectif accueillant des jeunes autistes ; et enfin sur le dernier, l'AR-FO, Association de Résidences Foyer, gèrera une soixantaine de maisons pour seniors. Des parcelles libres à la vente ont également été commercialisées. Les premiers habitants sont attendus pour le 1^{er} semestre 2016.



DES ANIMATIONS POUR CREER DU LIEN

La salle commune permet aux habitants d'organiser des animations culturelles (expositions, conférences, après-midi festifs...), coordonnées par un animateur recruté en partenariat avec PLURIAL NOVILIA.

**UNE MÉDIATHÈQUE
UNE SALLE COMMUNE
UN CENTRE « MULTI ACCUEIL »**
(crèche municipale)

QUALITE / Orientation, ouvertures au soleil, qualité des matériaux, disposition des pièces... cette construction bioclimatique permet d'optimiser le confort thermique uniquement par le soleil.



+ UN PROJET DE
16 logements en accession
à la propriété
(14 collectifs et 2 individuels)



LOGEMENTS & SERVICES : DES CONCEPTS INNOVANTS QUI DEMANDENT DE L'ANTICIPATION

SOLLICITÉ PAR LES COLLECTIVITÉS, PLURIAL NOVILIA RÉALISE RÉGULIÈREMENT DES PROJETS IMMOBILIERS COMBINANT LOGEMENT DANS TOUTE SA DIVERSITÉ (LOCATION, COLOCATION, ACCESSION) ET SERVICES À LA POPULATION : CRÈCHES, HALTE-GARDERIE, MAISONS MÉDICALES...
UNE APPROCHE PORTEUSE DE VALEUR AJOUTÉE POUR LA VIE QUOTIDIENNE,
MAIS QUI DEMANDE UNE ANTICIPATION PARTICULIÈRE.

CHRISTOPHE COURTAILLIER

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT

COMMENT INTÈGRE-T-ON UN VOLET SERVICES À UN PROGRAMME IMMOBILIER ?

Tout part de l'étude des besoins (commerces, professions libérales, associatif, petite enfance...), souvent relayée par la volonté affichée de la collectivité et par les différentes parties prenantes. C'est un travail qui se fait dès la phase de conception du projet : il faut si possible éviter de concevoir des bâtiments sans imaginer l'affectation future de certains locaux, notamment les pieds d'immeubles, afin d'obtenir un projet répondant parfaitement aux besoins des utilisateurs.

IL Y A DONC UN VÉRITABLE IMPACT DE CES SERVICES SUR LA PROGRAMMATION ?

Bien sûr. Prenons l'exemple d'une crèche que l'on souhaite installer au rez-de-chaussée d'un immeuble. Si l'on intègre pleinement cet équipement dès la phase de conception, on va pouvoir optimiser l'ensemble des aspects fonctionnels : définir les locaux, leurs superficies, leurs positions relatives (salles de repos, de restauration, d'activités, de service), soigner les flux et les accès (parking de type « dépose minute », accès des encadrants...), intégrer idéalement un jardin muni d'une aire de jeu sécurisée... Ce travail dirigé par la Maîtrise d'Ouvrage implique une forte mobilisation de l'architecte, du professionnel de la petite enfance, sans oublier le bureau de contrôle - les réglementations et normes étant particulièrement draconiennes sur ce sujet. Tout cela ne se fait pas à la dernière minute.

LES SERVICES À LA PETITE ENFANCE SONT PARMI LES PLUS DEMANDÉS CES DERNIÈRES ANNÉES...

C'est une conséquence de l'évolution de la société. Souvent, les deux parents travaillent et doivent trouver une solution pratique, proche du lieu d'habitation, pour faire garder leurs petits. Tout le monde n'a pas la chance d'avoir des grands-parents à proximité, et ceux-ci n'ont pas toujours envie de se reconverter en nounous. Il y a également de plus en plus de familles monoparentales pour qui les crèches et les haltes-garderies sont essentielles et les places disponibles sont actuellement insuffisantes. Créer un tel équipement c'est répondre à un besoin avéré.

ET À L'OPPOSÉ, PLURIAL NOVILIA TRAVAILLE ÉNORMÉMENT SUR L'AUTONOMIE DES SENIORS...

Là encore, il est logique que le logement s'adapte aux populations issues du baby-boom et qui approchent de la retraite. En poussant la réflexion, il est possible de garantir un maintien en autonomie plus long pour les seniors : logements de plain-pied ou avec ascenseurs, espaces larges pour circuler, salles de bain adaptées, barres d'appuis... Nous intégrons aussi de plus en plus d'éléments innovants comme la domotique, des chemins lumineux pour se lever la nuit. Certains logements sont même équipés de capteurs de chutes, permettant de prévenir immédiatement les secours et la famille. Nous expérimentons aussi des systèmes de télémédecine dans certaines résidences. L'idée est d'avoir des cabines de téléconsultation, où le patient pourra discuter à distance avec un professionnel, et faire certains tests grâce aux équipements en place : prise de poids ou de pouls, contrôle des tympans ou des mélanomes, électrocardiogramme...

QUELS SONT LES PROJETS LES PLUS AVANCÉS ?

Après l'InterGé et les Ecavés à Bétheny, nous continuons notre travail sur l'intergénérationnel, notamment à Bezannes avec un pôle qui regroupera des maisons à ossature bois pour les seniors, une maison commune abritant différents services (salle d'animation, restaurant, coiffeur...), et d'autres maisons en accession à la propriété destinées à des jeunes couples et des familles. Une résidence pour personnes âgées est prévue à Fismes, le Clos des Bords de Vesle à Muizon avec 26 logements pour personnes à mobilité réduite a récemment été inauguré.

« Pour qu'un projet
donne toute sa mesure,
tout le monde doit être
impliqué dès le premier
jour afin que chaque
besoin soit anticipé »

COMMENT SONT MENÉS CES PROJETS ?

Tout le monde est impliqué : les collectivités, les entreprises, les populations. Les logements atypiques que nous proposons parfois ne sortent pas de nulle part. Par exemple à Bezannes, nous sommes en train d'anticiper l'arrivée de la nouvelle clinique Courlancy en intégrant dans certains de nos projets des logements dédiés à la colocation et permettant de loger un grand nombre de personnes dans des conditions idéales et pour un loyer modique. Chaque locataire aura son espace dédié, sa chambre, son espace bureau, son cabinet de toilette, et le logement comportera une pièce commune confortable et chaleureuse. Là encore, nous ne nous contentons pas de reprendre des modèles éprouvés : nous inventons un nouveau modèle compatible avec les nouveaux besoins que nous avons identifiés.



Jérôme Florentin
Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

PLURIAL IMMO RÉINVENTE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

FACE À UNE VILLE QUI BOUGE ET DES ATTENTES DE PLUS EN PLUS PRÉCISES DE LA PART DES POPULATIONS, LE CONTACT QUOTIDIEN AVEC NOS CLIENTS LOCATAIRES, PROPRIÉTAIRES ET FUTURS ACQUÉREURS DOIT ÉGALEMENT S'ADAPTER. EN 2014, LE GROUPE PLURIAL A ENTIÈREMENT REPENSÉ SON CONCEPT PLURIAL IMMO POUR EN FAIRE UNE VÉRITABLE AGENCE IMMOBILIÈRE DE PROXIMITÉ, TOURNÉE VERS LE CLIENT.

JEAN-CLAUDE TRIMBUR

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE LA SACCCO

« A travers la marque **PLURIAL IMMO**, nous souhaitons redonner toutes ses lettres de noblesse au métier d'agent immobilier trop souvent décrié ».

UNE OFFRE CENTRALISÉE ET HOMOGENÉISÉE

Ayant développé de nombreux services au fil des années dans le but de répondre au parcours résidentiel de ses clients, le Groupe PLURIAL a décidé de regrouper l'intégralité de ses produits sous une seule bannière. Il peut ainsi afficher une vision complète de l'offre à la disposition des clients: accession sociale à la propriété, maisons individuelles, appartements ou terrains à bâtir, location, gestion, ... De manière à promouvoir l'activité d'administration de biens dans le contexte actuel, celle-ci a donc rejoint l'offre PLURIAL IMMO. De même, un travail de développement et de renforcement de l'offre locative privée et de gestion de copropriétés a été réalisé à l'échelle de la Champagne-Ardenne et de Sens dans l'Yonne, pour accompagner plus efficacement les salariés dont les ressources excèdent le plafond du logement social.

PROFESSIONNALISME ET DÉONTOLOGIE : LA MARQUE « PLURIAL IMMO » S'AFFIRME

Connue et reconnue en Champagne-Ardenne, la marque PLURIAL IMMO est synonyme de qualité et de déontologie. L'objectif des collaborateurs est centré sur la recherche de la meilleure solution pour leurs clients et si ce modèle managérial commence à faire des émules dans la région, PLURIAL compte bien l'inscrire dans la durée - malgré les perturbations engendrées en 2014 par la loi ALUR. Si certains décrets se font encore attendre, la nouvelle loi a déjà fait bouger les choses, que ce soit en matière de calcul d'honoraires, de renouvellement des mandats de gestion ou de mise en place de comptes bancaires séparés pour les copropriétés.

DES NOUVEAUX OUTILS DE COMMUNICATION POUR UN MEILLEUR ACCES A L'INFORMATION

Une marque forte passant par une communication forte, PLURIAL IMMO a bénéficié d'un groupe de travail spécifique en 2014 : nouvelle signature, nouveau positionnement, et (bientôt) nouveau site Internet. Tout a été repensé afin de simplifier et de fluidifier l'accès à l'information, et surtout d'inciter le plus grand nombre à pousser la porte des agences PLURIAL IMMO. Car le cœur de métier du groupe PLURIAL c'est le logement dans toute sa richesse et toute sa diversité : l'offre du groupe PLURIAL répond aujourd'hui à tous les besoins émanant du parcours résidentiel de ses clients.

L'ACCESSION A LA PROPRIETE TOUJOURS PLEBISCITÉE

Malgré une crise qui perdure, l'accession à la propriété reste l'un des rêves les plus ancrés dans l'inconscient collectif français. Afin de répondre aux attentes de ses clients à revenus modestes, PLURIAL continue de développer son organisation afin de favoriser l'accession sociale à la propriété sous toutes ses formes (PSLA, ANRU, vente de patrimoine...). Au-delà des nombreux programmes lancés, un focus tout particulier a été réalisé en 2014 sur le montage des dossiers et le référencement de partenaires financiers. Avec des équipes motivées et très bien formées, PLURIAL IMMO ne cesse de marquer des points.

LES NOUVEAUTES 2014 EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE:



« AU FIL DE L'EAU »

Bezannes
2 immeubles
de 10 logements



« LES CARRÉS ST VINCENT »

Piery
12 logements
en PSLA



« LES TAMARIS »

Courtes Martin, Reims
14 collectifs
en zone ANRU
donc TVA réduite



« LES CARRÉS RIVE DROITE »

Châlons-en-Champagne
8 logements
en PSLA

« VILLAS LYSANDRE »

Courtes Martin, Reims
5 Carrés de l'Habitat
de 4 logements
chacun en TVA réduite

« RÉSIDENCE VICTOR HUGO »

Cormontreuil
16 logements collectifs
et 10 maisons



QUAND LA VILLE UNIT TOUTES LES POPULATIONS

ALORS QUE LES POLITIQUES PUBLIQUES SE RÉFORMENT EN PROFONDEUR ET QUE LES FINANCEMENTS SE FONT RARES, LE RÔLE DU BAILLEUR SOCIAL S'EST ÉLARGI ET COMPLEXIFIÉ AU FIL DES ANNÉES. LOIN DE SE LIMITER À SES MISSIONS DE CONSTRUCTEUR, AMÉNAGEUR OU GESTIONNAIRE, PLURIAL NOVILIA MET DEPUIS DES ANNÉES TOUT EN ŒUVRE POUR CRÉER DU LIEN SOCIAL ET APPORTER UN ÉQUILIBRE NOUVEAU DANS LES QUARTIERS OÙ NOUS SOMMES PRÉSENTS. UNE DÉMARCHÉ GLOBALE QUI NÉCESSITE DE REPENSER L'ORGANISATION-MÊME DE CERTAINS SERVICES POUR POUVOIR MENER DE FRONT LES NOMBREUSES INITIATIVES POUR LESQUELLES NOUS SOMMES SOLlicitÉS.

LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN, UN OUTIL INDISPENSABLE « POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE »

CRÉÉ OFFICIELLEMENT AU 1^{ER} JANVIER 2015, LE DSU (DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN) CENTRALISE DÉSORMAIS L'ENSEMBLE DES ACTIONS SOCIALES DE PROXIMITÉ DE PLURIAL NOVILIA : CRÉATION DE LIEN ENTRE HABITANTS, PARTENARIAT AVEC LES ASSOCIATIONS, DÉMARCHES PARTICIPATIVES, NOUVEAUX CONTRATS DE VILLE... PILOTÉ PAR NICOLAS BOURGEOIS, CE NOUVEAU SERVICE REGROUPE DÉJÀ 10 SPÉCIALISTES ET S'EST FIXÉ DES OBJECTIFS AMBITIEUX POUR DYNAMISER LE « VIVRE ENSEMBLE » DANS LE PARC DE L'ESH.

RENFORCER LE PARTENARIAT AVEC LE RESEAU ASSOCIATIF

Véritables piliers sur le terrain pour permettre aux initiatives les plus originales de voir le jour et de s'installer dans la durée, les associations sont au cœur du travail du DSU. Au-delà de l'identification de nouveaux partenaires potentiels, PLURIAL NOVILIA s'efforce de trouver des financements et des mécénats privés afin de pérenniser certains projets, de les déployer sur d'autres quartiers ou même de concrétiser de nouvelles idées.

DES ACTIONS AU PLUS PRÈS DES HABITANTS

Médiation, création de lien social, démarches participatives... Les équipes du DSU sont aux côtés des agences de proximité de PLURIAL NOVILIA pour accompagner les populations et coordonner les animations. Outre les projets présentés dans les pages suivantes, 2015 devrait être l'occasion de lancer un projet d'auto-réhabilitation accompagné afin d'aider certains

locataires à mieux s'occuper de leur logement. L'occasion parfois d'identifier des situations sociales complexes et de réinitier une démarche positive.

ACCOMPAGNER LES POLITIQUES DE LA VILLE

Interlocuteur privilégié des collectivités, le DSU est au cœur des réunions de concertation relatives à la mise en place des nouveaux contrats de ville, au renouvellement urbain et aux plans de relogement. Si 11 quartiers prioritaires ont été identifiés à l'échelle de la région, PLURIAL NOVILIA s'efforce de rester à l'écoute de l'ensemble du territoire – et notamment de secteurs ruraux parfois oubliés au profit des grandes villes.

UN OBSERVATOIRE POUR ORIENTER LA RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Mieux connaître pour mieux gérer et mieux innover : le DSU réalise actuellement un observatoire d'occupation du parc immobilier de PLURIAL NOVILIA, selon des critères

précis (niveau de ressources, âge moyen...). La collecte de ces données doit permettre la création d'un observatoire qui viendra soutenir la politique R&D du groupe, en orientant les innovations développées en fonction des besoins identifiés sur le terrain. Parmi les expérimentations en cours, citons notamment un travail avec la Poste pour rompre l'isolement des seniors ou encore le dispositif des « voisins-relais » pour la livraison des colis.



4 ACTIONS POUR CRÉER DURABLEMENT DU LIEN SOCIAL

IL EXISTE DE MULTIPLES MANIÈRES DE CRÉER DES INTERACTIONS ENTRE LES POPULATIONS ET FAVORISER LES ÉCHANGES À L'ÉCHELLE D'UNE VILLE OU D'UN QUARTIER. SI LES INITIATIVES LANCÉES PAR PLURIAL NOVILIA SONT TRÈS DIFFÉRENTES D'UN BESOIN À L'AUTRE, ELLES NÉCESSITENT LA MÊME IMPLICATION ET LE MÊME ACCOMPAGNEMENT DES ÉQUIPES AU MOMENT DU LANCEMENT... EN ATTENDANT QUE LES POPULATIONS SE LES APPROPRIENT ET LES PÉRENNISENT.

KAPS LA COLOGATION SOLIDAIRE FAIT DES ÉMULES

Lancé en octobre 2013 à titre expérimental dans le quartier Croix-du-Sud et piloté en partenariat avec l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV), le projet KAPS (Koloc' A Projets Solidaires) permet à des jeunes motivés de bénéficier de logements à loyers modérés en échange de leur implication dans le développement d'animations et de rencontres avec les habitants.

Les « kapseurs », actuellement au nombre de 8 pour 3 logements, sont choisis en fonction de leur profil et de leur motivation car « une fois les thématiques du projet social définies, c'est à eux d'initier et d'impulser les animations », explique Nicolas Quinquis, Responsable de l'Agence de PLURIAL NOVILIA à Croix-du-Sud. « Et cela marche. La preuve : les étudiants sont vus comme des habitants à part entière du quartier, pas comme des jeunes venus faire du social ». La participation des habitants aux animations ne cessant d'augmenter, PLURIAL NOVILIA et l'AFEV envisagent déjà de développer cette initiative dans d'autres immeubles du quartier.



« ma-résidence.fr »

favoriser
la solidarité
entre voisins

Le site www.ma-residence.fr, le « réseau pour se retrouver entre voisins et se dire un peu plus que bonjour », a été déployé par PLURIAL NOVILIA en 2014. Ce service en ligne totalement gratuit est accessible depuis n'importe quel ordinateur connecté à Internet. Le service est à la fois convivial et extrêmement simple d'utilisation : il suffit de se connecter sur la page créée par son organisme logeur pour accéder directement à la plateforme et à toutes ses possibilités. Baby-sitting, aide aux courses, coup de main pour le bricolage, conseils en informatique, covoiturage, sorties communes au cinéma, accueil des nouveaux arrivants dans leur quartier, troc : la liste non-exhaustive des échanges réalisés en seulement quelques mois d'utilisation montre le potentiel infini du service. A cela s'ajoute la possibilité pour le bailleur d'envoyer aux locataires des informations pratiques (travaux prévus...) mais aussi aux résidents de contacter directement leur organisme logeur. Un service idéal pour faciliter les échanges et les rencontres à tous les échelons.



PLURIAL'MOVE L'AUTOPARTAGE ÉLECTRIQUE POUR SE DÉPLACER À MOINDRE FRAIS

Déployé en avant-première dans 4 quartiers* de Reims à l'été 2014, PLURIAL NOVILIA est un service d'autopartage de voitures électriques destiné en priorité aux étudiants, jeunes travailleurs, associations et commerçants de proximité. Au total, ce sont 3 voitures électriques Renault Zoé et un bi-place électrique Renault Twizy qui sont mis à disposition des habitants en échange d'un abonnement gratuit et d'une participation modique aux frais de recharge-

ment des véhicules (0,50 € par demi-heure d'utilisation, soit moins que le prix d'un titre de transport en commun).

La mise à disposition aux gestionnaires et associations des véhicules se fait à titre gracieux, PLURIAL NOVILIA prenant également à sa charge l'assurance des véhicules et l'installation de bornes de recharge semi-rapides (11 kVa) sur chacun des sites. Fort du succès rencontré, PLURIAL NOVILIA envisage d'autres installations dès 2015, notamment une maison de retraite, la résidence intergénérationnelle de Bétheny ou encore un foyer pour jeunes en voie de réinsertion.

* Résidence Sociale PontAssy, Croix-du-Sud, Résidence Sociale Les Charmilles (Premica) et Polidrôme.

LES ATELIERS DU PARTAGE LES ÉQUIPES PLURIAL NOVILIA AUX CÔTÉS DES HABITANTS

Quand des salariés volontaires de PLURIAL NOVILIA partagent leurs centres d'intérêts et leurs passions pendant leurs heures de travail avec les locataires du parc immobilier, cela donne les Ateliers du Partage. Née du constat simple que la création de lien social doit permettre aux gens de se rencontrer et d'échanger dans un cadre structuré, cette initiative originale permet aux équipes d'aller au contact du terrain deux heures par semaine afin de préparer et animer des ateliers. Organisées depuis le printemps 2014 dans le café associatif de Croix-du-Sud, les premières sessions autour du tricotage ont réuni en moyenne une vingtaine de locataires du quartier. L'objectif affiché est de pérenniser ces ateliers en s'appuyant sur des structures associatives existantes ou à créer (associations, clubs, maisons de quartier...).



Sandrine ARFAUX, Responsable Accueil Siège et pilote de l'atelier tricot Croix-du-Sud et Nicolas QUINQUIS, Responsable d'Agence Croix-du-Sud



Atelier de tricot à Croix-du-Sud

LE LOGEMENT AU SERVICE DE L'EMPLOI DES JEUNES

SI L'ON ESTIME À PRÈS DE 500 000 EN FRANCE LE NOMBRE D'OFFRES D'EMPLOIS QUI NE TROUVENT PAS PRENEUR FAUTE DE LOGEMENT DISPONIBLE DANS UN PÉRIMÈTRE RAISONNABLE OU À DES CONDITIONS ACCEPTABLES, LES JEUNES SONT SOUVENT LES PREMIERS TOUCHÉS : REVENUS TROP FAIBLES, PROBLÈME POUR PAYER LA CAUTION, MOBILITÉ TEMPORAIRE... UNE SITUATION QUE PLURIAL NOVILIA A CHOISI DE PRENDRE EN MAIN.

Qu'ils soient étudiants, apprentis ou jeunes travailleurs, le parcours résidentiel des 18-25 ans peut parfois s'apparenter à un parcours du combattant. Si des dispositifs existent via Action Logement pour les accompagner dans l'accès au logement (notamment l'aide MOBILJEUNES®), ces aides financières n'exonèrent pas les bailleurs sociaux d'innover pour proposer des réponses adaptées à des profils et des situations très différentes. Depuis des années, PLURIAL NOVILIA multiplie ainsi les initiatives et les partenariats afin de construire durablement un lien entre logement et emploi.

DES IMPLANTATIONS STRATÉGIQUES

Aujourd'hui, il ne suffit plus de réaliser des logements à la fois abordables et confortables, adaptés aux besoins des populations ; il faut que ceux-ci soient aussi accessibles, bien desservis, bien situés par rapport aux grands axes de communication ou aux transports en commun – et notamment dans les zones tendues. Pour cette raison, PLURIAL NOVILIA s'efforce de construire là où sont implantées les entreprises et les universités, et là où souhaite s'installer les populations actives.

DES FORMES DE LOGEMENTS INNOVANTES

Outre le projet de colocation solidaire KAPS (cf. page précédente), 2014 a vu l'inauguration de la résidence des Charmilles à Reims, au sein du Pôle de formation PREMICA - le Pôle Régional d'Enseignement des Métiers Industriels de Champagne-Ardenne. Regroupant sur un site unique trois organismes de formation de la Marne, le nouveau centre de formation

s'étend sur 14 500 m² et forme près de 8000 stagiaires par an. La Résidence des Charmilles propose 54 logements destinés à accueillir les jeunes en formation en alternance qui doivent partager leur temps entre les cours et l'entreprise où ils effectuent leur stage.



DES SERVICES À VALEUR AJOUTÉE

En plus de proposer des solutions logement bien situées et à prix adaptés aux 18-25 ans, PLURIAL NOVILIA propose un accompagnement sur-mesure et des services à valeur ajoutée pour faciliter le quotidien : recherche, déménagement, dépôt de garantie. Grâce au partenariat avec Plurial Entreprises et le MOBILJEUNE®, les 3/4 des alternants bénéficient d'un logement qui ne leur coûte rien. Au sein de la Résidence des Charmilles, le service d'autopartage de voiture électrique PLURIAL MOVE (cf. page précédente) a également été déployé afin de permettre aux jeunes travailleurs non-motorisés de circuler.



UN RÉSEAU DE PARTENAIRES IMPLIQUÉS

Parce qu'on ne gère pas une résidence sociale ou un projet de colocation solidaire de la même manière qu'un grand parc immobilier locatif social, PLURIAL NOVILIA travaille main dans la main avec les services des collectivités et avec des organismes comme l'AFEV (pour le projet KAPS) ou l'AFTAR (pour le site des Charmilles mais aussi la résidence sociale de Pont-Assy) pour assurer une meilleure qualité de service à l'ensemble de ses locataires. Une collaboration enrichissante qui permet d'inscrire dans la durée des initiatives originales, et même d'envisager de les déployer à plus grande échelle ou sur d'autres communes en fonction des besoins.

André Deslypper (Administrateur Plurial Novilia)
Eric Gillet (Directeur de l'AFTAR)
Catherine Vautrin (Présidente Reims Métropole)



« UNE COLLABORATION TRIPARTITE FRUCTUEUSE »

ERIC GILLET,
Directeur de l'AFTAR

« La réussite d'un projet comme celui des Charmilles repose sur une collaboration tripartite fructueuse, où chacun joue son rôle et est à l'écoute des autres. Dans le cas présent, le Pôle Formation a identifié un besoin d'hébergement temporaire pour attirer les jeunes alternants ; PLURIAL NOVILIA a détecté le site le plus à même d'y répondre ; et nous avons amené notre éclairage au niveau architectural et sur le projet social. Savoir qui on accueille, dans quelles conditions et comment on va les accompagner est essentiel. En tant que gestionnaire de la résidence, nous sommes capables de prendre en charge des jeunes qui auraient des soucis, les mettre en relation avec une Conseillère en Economie Sociale et Familiale, et trouver les solutions adéquates. Le besoin d'accompagnement est réel car ce type de résidence n'est qu'une étape dans le parcours résidentiel des jeunes : ici, ils ont peu de charges à payer mais nous devons les préparer à la sortie et les amener vers l'autonomie ».



AUTONOMIE, SOLIDARITÉ : MIEUX VIVRE CHEZ SOI ET DANS SON QUARTIER

SUJET MAJEUR DE PRÉOCCUPATION DE NOMBREUSES COMMUNES, NOTAMMENT RURALES, L'ARRIVÉE À LA RETRAITE DES BABY-BOOMERS SE FAIT DÉSORMAIS DANS LA CONTINUITÉ DU PARCOURS RÉSIDENTIEL, AU SEIN DE LOGEMENTS AUTONOMES ET PARFAITEMENT INTÉGRÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ. ENTRE SOLUTIONS MIXTES COMME L'INTERGÉ DE BÉTHENY OU LE MOULIN DE L'ARCHE DE BRASLES, ET ANIMATIONS ORIGINALES COMME LES ATELIERS DE LA SALLE BLEUE À Aÿ, IL FAIT BON VIEILLIR AVEC PLURIAL NOVILIA. RETOUR SUR DEUX PROJETS PHARES DE 2014.

LE MOULIN DE L'ARCHE, UN MINI-VILLAGE PENSÉ POUR LES SENIORS

Fruit d'une collaboration étroite entre la Municipalité de Brasles, PLURIAL NOVILIA et l'atelier d'architecture Vivarchi, le Moulin de l'Arche propose une approche globale de l'habitat senior, combinant architecture écologique et politique de services étendue. Implantés sur une parcelle de 4.158 m² au cœur de la commune, à quelques mètres seulement de la Mairie et des commerces, les 14 logements de plain-pied de conception bioclimatique sont articulés en quatre îlots, lovés dans un environnement boisé réservé aux piétons et aux vélos. Au-delà de sa qualité et de ses performances certifiées Cerqual Habitat et Environnement et BBC Effinergie et répondant au référentiel handicap de la Région Picardie, ce programme a surtout été conçu comme un mini-village où la Commune de Brasles, la Communauté de Communes de Château-Thierry et sa Région ainsi que PLURIAL NOVILIA s'engagent à garantir les outils ainsi que les moyens humains permettant de faciliter le maintien à domicile des aînés.

Logement destiné à accueillir un référent prêt à accompagner les résidents au quotidien ; chambre visiteur pour les familles de passage ; espaces de convivialité pour multiplier les rencontres (jardins à cultiver, local commun, boulodrome...) ; cabinet infirmier ouvert à l'ensemble des habitants de la commune : chaque élément a été prévu pour que les locataires seniors puissent continuer à vivre de manière autonome, dans un espace pensé pour leur bien-être et pour leur âge.

Comme l'explique Arnold Houdry, Directeur Développement Sud Marne, Aisne en Ile-de-France, de PLURIAL NOVILIA « nous avons également mis en place un partenariat avec des associations et des institutions locales afin de proposer des services d'aide à la personne et des activités de loisir comme le jardinage, le ménage, le bricolage, le portage de repas ou de nombreuses animations culturelles ». Un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite a même été acquis par la commune avec le soutien financier de nombreuses institutions et entreprises locales pour faciliter le déplacement des personnes âgées de son territoire.



ARNOLD HOUDRY
DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT
SUD MARNE, AISNE, ÎLE-DE-FRANCE

« C'est un véritable projet de vie commune, adapté à la réalité du quotidien des seniors, que nous avons imaginé. Un chargé de clientèle PLURIAL NOVILIA assurera un suivi personnalisé des résidents et rencontre régulièrement chacun d'eux pour s'assurer qu'ils se sentent bien et en sécurité dans leur logement ».

«
**L'approche globale
de ce mini-village
pour seniors combine
architecture écologique
et politique de services
étendue** ».



Sabrina ABBADATI
Responsable Développement Social

A Aÿ, UNE SALLE BLEUE POUR TRICOTER ET ÉCHANGER ENTRE VOISINS

Un lundi et un mardi après-midi sur deux, et tous les mercredis après-midi, les habitants de la Tour à Aÿ ont rendez-vous dans le hall d'entrée pour venir passer quelques heures ensemble dans une petite salle de couleur bleue. Ce rituel instauré depuis novembre 2013 réunit une quinzaine de personnes, âgées de 52 à 93 ans, pour un moment d'échange et de convivialité autour d'ateliers de tricot – dont certains se font en présence de salariés de PLURIAL NOVILIA (cf. page 27).

La Salle Bleue est rapidement devenue un atelier de fabrication prisé, et les idées ne manquent pas. Quand elles ne tricotent pas pour elles, leurs familles ou leurs amis, les participantes confectionnent des tapis ou des jouets pour les animaux abandonnés. Le mercredi après-midi est quant à lui dédié à la création de couvertures pour les résidents de la maison de retraite d'Aÿ. Avec le temps, des sessions dédiées à la photo, à la confection d'objets avec du papier crépon ou en bois, sont venues s'ajouter. Et au printemps, des après-midi portes ouvertes sont désormais organisées pour vendre certains objets réalisés, échanger autour d'une boisson et d'un gâteau, et faire connaître la salle au plus grand nombre.



Le Moulin de l'Arche à Brasles

UN DISPOSITIF POUR LUTTER CONTRE LES EXPULSIONS LOCATIVES

QUAND ON GÈRE PLUS DE 30 000 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAMPAGNE-ARDENNE ET DE L'ÎLE-DE-FRANCE, LES SITUATIONS DE CONTENTIEUX SONT MALHEUREUSEMENT NOMBREUSES, ET CHACUNE MÉRITE D'ÊTRE ÉTUDIÉE DE MANIÈRE INDIVIDUELLE. AFIN D'ÉVITER AU MAXIMUM DE RECOURIR À L'EXPULSION LOCATIVE, PLURIAL NOVILIA EXPÉRIMENTE DEPUIS SEPTEMBRE 2014 UN DISPOSITIF INNOVANT D'ACCOMPAGNEMENT DÉNOMMÉ APRIL.

Prévenir et lutter contre les expulsions locatives, tel est l'objectif du dispositif APRIL (Accompagnement et Prévention par l'Insertion pour le Logement), mis en place par les équipes sparnaciennes de PLURIAL NOVILIA, en lien avec la principale structure d'hébergement d'Épernay, le Club de Prévention. Proposé aux locataires concernés par une mesure individuelle (impayés, troubles de voisinage...), cet accompagnement vise à combattre l'isolement et à permettre le maintien du locataire dans son logement.

Comme l'explique Nicolas Bourgeois, Responsable du DSU, « cette idée de partenariat est née d'un constat partagé avec les structures d'Épernay d'un déséquilibre relatif au parc immobilier. En fonction des secteurs, nous sommes confrontés à une situation paradoxale : la vacance de logement d'un côté, et la saturation du dispositif d'hébergement de l'autre. Parallèlement, de nombreuses situations d'impayés devenaient problématiques et les risques d'expulsion se renforçaient ».

DES COMPÉTENCES MUTUALISÉES AU SERVICE DU LOCATAIRE

Afin d'éviter autant que possible les expulsions et donc l'entrée en hébergement précaire de populations déjà fragilisées, PLURIAL NOVILIA et le Club de Prévention d'Épernay ont choisi de mutualiser leurs compétences, afin notamment de proposer un accompagnement aux locataires en situation délicate. Dès qu'un problème est identifié, un contact est initié par le gestionnaire. En cas de non-réponse, un travailleur social du dispositif APRIL prend alors le relais.

« L'avantage est de passer par un tiers (ni bailleur ni assistante sociale) qui va à la rencontre des personnes à des horaires différents : le midi, tard le soir, le samedi si nécessaire », reprend Nicolas Bourgeois. « L'objectif est de parvenir à ouvrir la porte et à instaurer un dialogue le plus tôt possible car on sait que de nombreuses difficultés sont réversibles ».

Si malgré cette médiation, un compromis n'est pas trouvé dans les délais impartis, PLURIAL NOVILIA procède alors à la résiliation du bail mais le Club de Prévention se substitue au locataire le temps de gérer le problème, qu'il s'agisse de mettre à jour le dossier, ou de trouver une solution adaptée. Cette sécurisation

supplémentaire inédite jusque-là permet d'éviter l'expulsion, même temporaire, du locataire dans la plupart des cas.

RÉDUIRE LES CAUSES DE RUPTURE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le dispositif APRIL est cofinancé par le Fonds d'Innovation Sociale, l'État (DDCSPP), le Conseil général de la Marne, la Ville d'Épernay, la CAF, et PLURIAL NOVILIA. Depuis son lancement en septembre 2014, 80 situations ont été gérées et plus de 90% des personnes suivies ont repris le paiement de leur loyer. Certaines ont également repris contact avec les partenaires sociaux pour un suivi plus poussé de leur situation.

« La grande force de ce dispositif est que ce n'est pas la personne en difficulté qui vient nous voir, mais nous qui venons frapper à sa porte avec une solution », conclut Nicolas Bourgeois. « Cela permet de casser les principes habituels et d'éviter une éventuelle forme de rupture. On ne lâche pas les gens ». Face à ces premiers résultats plus qu'encourageants, des réflexions sont en cours pour étendre le dispositif aux alentours d'Épernay et dans certains quartiers de Reims.



APRIL
permet de casser
les codes puisqu'il
s'agit d'aller vers
la personne en
difficulté au lieu
d'attendre qu'elle
se décide
éventuellement
à faire la
démarche ».

APRIL
en résumé

UNE **PRISE DE CONTACT**
SYSTÉMATIQUE EN CAS DE
CONTENTIEUX

UNE **SUBSTITUTION**
TEMPORAIRE EN CAS
DE RÉSILIATION DU BAIL

80

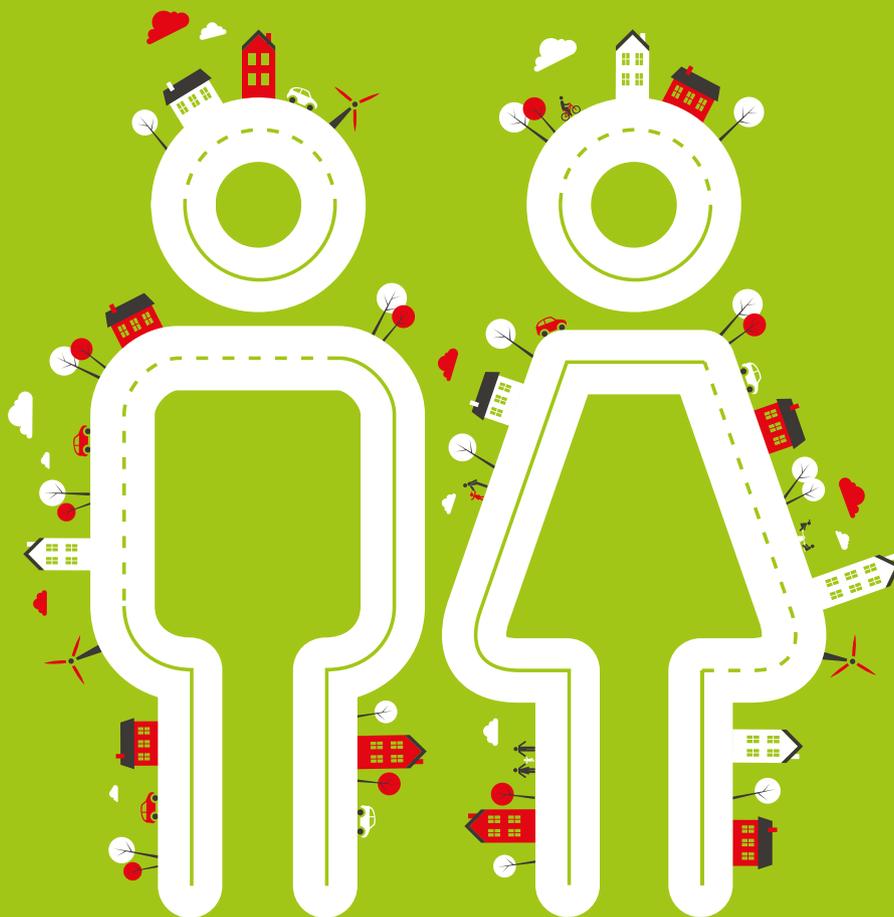
PERSONNES SUIVIES

+ DE 90%

DE PERSONNES
ACCOMPAGNÉES
DANS LA REPRISE
DES PAIEMENTS



Nicolas Bourgeois
Responsable Développement Social Urbain



QUAND LA VILLE S'ADAPTE AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET DE LEURS SALARIÉS

PENSER L'HABITAT DANS LA VILLE, C'EST AUSSI PENSER AUX PERSONNES QUE L'ON VA Y LOGER, LA MANIÈRE DONT ELLES INTERAGISSENT, DONT ELLES SE DÉPLACENT, L'ENDROIT OÙ ELLES TRAVAILLENT. PARCE QUE LE LIEN ENTRE EMPLOI ET LOGEMENT EST INDÉNIABLE, PLURIAL NOVILIA CONSTRUIT LÀ OÙ S'IMPLANTENT ET SE DÉVELOPPENT LES ENTREPRISES, ET LÀ OÙ LES SALARIÉS ONT ENVIE DE S'INSTALLER.

CE QUE LES ENTREPRISES ATTENDENT D'ACTION LOGEMENT ET DES BAILLEURS

L'INTERVENTION DES ÉQUIPES D'ACTION LOGEMENT EST ESSENTIELLE DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES SALARIÉS ET L'ACCÈS AUX LOGEMENTS À LOYERS MODÉRÉS CHEZ LES BAILLEURS SOCIAUX. LA RÉUSSITE DE LA RELATION REPOSE SUR UNE COMPRÉHENSION MUTUELLE ET SUR UN ÉCHANGE QUOTIDIEN POUR CERNER AU MIEUX LES ATTENTES DE CHACUN.

« UN CONTACT AIMABLE, RÉACTIF ET À L'ÉCOUTE »

« J'ai eu l'occasion de faire appel à PLURIAL ENTREPRISES à la fois pour l'accompagnement des salariés dont mon service s'occupe, mais aussi à titre personnel dans le cadre de ma mobilité professionnelle de la Champagne-Ardenne vers l'Île-de-France. Quelle que soit la région, j'apprécie leur réactivité et leur sens du contact commercial. Les retours des salariés accompagnés sont d'ailleurs très positifs, et après avoir moi-même testé le dispositif, je dois avouer que la fluidité de la gestion du dossier est un vrai plus. Et surtout, qu'il s'agisse d'une demande de logement ou d'une gestion de mobilité, de répondre aux besoins d'ouvriers ou de cadres, il y a la même attention, le même souci de trouver la meilleure solution dans les meilleurs délais ».

MARIE MORIN-DENIS

RESPONSABLE RESSOURCES HUMAINES
NORDEST, SNC LAVALIN

UN ACCOMPAGNEMENT À LA HAUTEUR DES ATTENTES DES SALARIÉS

Depuis 2013, PLURIAL ENTREPRISES accompagne un grand groupe de luxe de renommée internationale. La 1^{ère} mission du collecteur a consisté à accompagner le déménagement d'un site de 80 personnes, de l'est au sud-ouest de Reims. Un certain nombre de salariés ont alors émis le souhait de se rapprocher de leur nouveau lieu de travail : 10 familles ont ainsi été accompagnées dans leur recherche de logement. La capacité de PLURIAL ENTREPRISES à proposer des produits de qualité, bien situés et à loyers modérés, a été largement appréciée, tout comme l'accompagnement en matière de prêts et de conseil en financement. La satisfaction des équipes marnaises n'a d'ailleurs pas manqué de remonter jusqu'au siège parisien : le groupe a ainsi choisi PLURIAL en 2014 pour accompagner l'ensemble de ses 3000 salariés à l'échelle nationale.





« NOUS AVONS BEAUCOUP DE DEMANDES DE SALARIÉS À FAIBLES REVENUS EN ÎLE-DE-FRANCE »

CONTACT QUOTIDIEN DES ENTREPRISES AYANT CHOISI DE VERSER LEUR PEEC CHEZ PLURIAL ENTREPRISES, CATHERINE LE SAINT CONNAÎT PARFAITEMENT LA DIVERSITÉ DES ATTENTES ET LA COMPLEXITÉ DES SITUATIONS RENCONTRÉES PAR DE PLUS EN PLUS DE SALARIÉS.

CATHERINE LE SAINT

DIRECTRICE TERRITORIALE CHAMPAGNE-ARDENNE PLURIAL ENTREPRISES

QUELS SONT LES PRINCIPAUX BESOINS DES ENTREPRISES OBSERVÉS PAR PLURIAL ENTREPRISES CES DERNIÈRES ANNÉES ?

Les demandes de la part des salariés restent très variées : cela va de la recherche de logement au financement de dépôt de garantie, en passant par les prêts accession ou travaux. Les employés et ouvriers en quête de loyers modérés constituent toujours une part importante des personnes que nous accompagnons, mais la mobilité professionnelle des cadres ne faiblit pas. En revanche, on observe une vraie augmentation des demandes de la part des jeunes apprentis ou en contrat de professionnalisation, aussi bien pour la recherche de logement que pour l'accès aux aides de type MOBILJEUNE®.

LES BESOINS SONT-ILS LES MÊMES QUELS QU'ILS SOIENT LA TAILLE DE L'ENTREPRISE ET SON SECTEUR D'ACTIVITÉ ?

Globalement, les besoins sont les mêmes car les entreprises emploient toutes des profils très variés. En revanche, ce qui change, c'est l'implication des entreprises elles-mêmes, la manière dont elles accompagnent le parcours résidentiel de leurs salariés, et donc leur propension à nous contacter pour trouver des solutions à certaines situations.

ET D'UNE RÉGION À L'AUTRE ?

Là évidemment, on observe des différences entre les zones tendues et les autres, l'Île-de-France restant un secteur aux problématiques bien spécifiques. Dans les entreprises pari-

siennes, nous avons beaucoup de sollicitations pour des salariés à faibles revenus, voire même en urgence sociale. Ces dossiers nécessitent un suivi tout particulier, car non seulement les logements sociaux sont en nombre insuffisants en Île-de-France, mais en plus les salariés ne peuvent pas accéder aux logements trop chers du parc privé.

COMMENT RÉPOND-T-ON À DES DEMANDES AUSSI DIVERSES ?

La règle de base, c'est l'écoute. Et la réactivité. Il faut apporter des solutions innovantes, un large choix de logement, et également être capable de travailler dans des délais toujours plus courts. C'est ce que nous faisons et cela paye : la preuve, nous avons obtenu d'excellents résultats lors de la collecte 2014, notamment en Champagne-Ardenne. Les entreprises voient la différence.

1400

LOGEMENTS EN GESTION
EN ÎLE-DE-FRANCE

UNE ÉQUIPE EN SYNERGIE
FINANCE/FONCIER PASSÉE

DE 4 À 8 PERSONNES
SUITE AU RAPPROCHEMENT
AVEC LE TOIT CHAMPENOIS

DES OPÉRATIONS
D'ACQUISITION
D'USUFRUIT SOCIAL

DANS LE
77, 91, 92, 93, 94

UN OBJECTIF
AFFICHÉ DE

3000

LOGEMENTS
À L'HORIZON 2020



Très actif depuis 2010,
le Groupe Plurial
commence à être connu
et reconnu sur le territoire
francilien, ce qui nous
permet d'être plus souvent
sollicités directement
pour des opérations
de développement
immobilier ».



CHRISTOPHE COURTAILLIER

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE PLURIAL NOVILIA

DES INVESTISSEMENTS POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Toutes les entreprises le disent, le lien entre emploi et logement est essentiel à leur réussite et à l'épanouissement de leurs équipes. Non seulement un salarié qui passe trop de temps pour faire le trajet entre son domicile et son lieu de travail perd en disponibilité et en efficacité, mais en plus de nombreux postes ne sont pas pourvus faute de pouvoir proposer aux recrues un logement digne de ce nom – c'est-à-dire à la fois de qualité et bien situé.

Si toutes les régions ne sont pas logées à la même enseigne, PLURIAL NOVILIA a choisi d'investir de manière stratégique en Île-de-France où la situation est la plus compliquée. Une démarche qui permet d'accompagner les entreprises cotisantes dans leur développement sur le long terme, et qui se décline sous plusieurs axes :

DES PARTENARIATS AVEC LES PROMOTEURS :

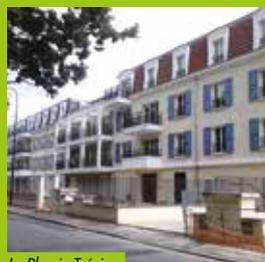
PLURIAL NOVILIA a choisi de se rapprocher de promoteurs déjà bien implantés afin de multiplier les opportunités. Par ailleurs, l'achat en neuf permet à PLURIAL NOVILIA de pouvoir disposer d'une offre de logements plus large (en dehors des quotas de réservation de l'État et des collectivités).

UNE APPROCHE PLUS SÉLECTIVE :

86 lots à Corbeil-Essonnes sont en cours d'acquisition. Favorisant la qualité à la quantité, PLURIAL NOVILIA renforce avant tout son parc immobilier en fonction des besoins des entreprises cotisantes et d'un certain standing. Le choix en fonction de la proximité des transports en commun et des services est privilégié.

LE GRAND PARIS EN LIGNE DE MIRE :

Un œil sur le présent, l'autre sur le futur. Le développement francilien des prochaines décennies passant par le Grand Paris, PLURIAL NOVILIA observe de près les projets, et notamment les axes de développement des voies de transports, pour orienter ses choix immobiliers.



Le Plessis-Trévisé



Sucy-en-Brie



Fontenay-aux-Roses



VÉRITABLES PORTE-ÉTENDARDS DU DYNAMISME DES TERRITOIRES, LES ÉCOQUARTIERS DISPOSENT DÉSORMAIS D'UNE CERTIFICATION OFFICIELLE PERMETTANT DE FAIRE LE TRI ENTRE LES VRAIS PROJETS INNOVANTS COMME CEUX PORTÉS PAR PLURIAL NOVILIA... ET CEUX QUI VOULAIENT SIMPLEMENT SURFER SUR LA VAGUE ÉCO-RESPONSABLE. RETOUR EN IMAGES SUR DEUX RÉALISATIONS MAJEURES POUR LA CHAMPAGNE-ARDENNE ET LA PICARDIE DE DEMAIN.

REMA'VERT (Reims) :

Ville, habitants et bailleur mobilisés ensemble



67
LOGEMENTS
LOCATIFS

Le 1^{er} programme locatif de REMA'VERT a été lancé en 2014.
Il regroupera 4 immeubles de respectivement 8, 28, 20 et 11 logements,
tous certifiés QUALITEL et RT 2012, entourés de verdure et séparés par une voie douce.

LES JARDINS DE LA FONTAINE (Brasles) :

Un projet bioclimatique
pensé pour tous



200
LOGEMENTS

Construit sur une ancienne friche industrielle, entre la ZI de Brasles et le centre-ville de Château-Thierry, Les Jardins de la Fontaine accueilleront 200 logements de qualité, alliant diversité et mixité générationnelle.

DEPOLLUTION

La reconversion de la friche nécessitera de traiter la pollution des terres, pendant et après les travaux. Dans les espaces verts, la terre existante sera mélangée avec un compost, pour fixer les pollutions métalliques et améliorer la dégradation des hydrocarbures via des techniques innovantes de phytostabilisation et phytoévaporation.



GESTION DES EAUX

Bioclimatique dans son approche, l'écoquartier bénéficiera d'une conception particulière en matière de gestion des eaux : aménagements paysagers, bâtiments sur pilotis, autonomie dans la gestion des eaux pluviales, noues formant des bassins filtrants, filtres de piégeage... Cette démarche a valu au projet une mention spéciale au concours Eco Quart Aisne/Wallonie dans la catégorie écoquartier.

HABITAT PARTICIPATIF

Un projet de 10 logements en accession sociale a été lancé avec le cabinet ArchiEthic, spécialiste de l'habitat participatif. Les futurs propriétaires rencontreront leurs voisins avant l'emménagement et concevront ensemble un projet de vivre-ensemble.



LABELLISATION

REMA'VERT a été agréé par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement pour être engagé dans la démarche de labellisation de « Ecoquartier ». Celui-ci reconnaît un projet d'aménagement urbain qui « respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire ». La labellisation sera effective lorsque le quartier sera achevé.

Blandine Fuertes, Responsable Accession Sociale

CHANGER PROFONDÉMENT ET DURABLEMENT LE CADRE DE VIE

HUGUES LHERMITTE

DIRECTEUR DU PATRIMOINE

DEPUIS LEUR CONSTRUCTION DANS LES ANNÉES 60 ET 70, CERTAINS GRANDS QUARTIERS EMBLÉMATIQUES SEMBLENT DÉSORMAIS MOINS ADAPTÉS AUX ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE DE LA SOCIÉTÉ. LE LANCEMENT DE PROGRAMMES AMBITIEUX DE RÉHABILITATION EST DONC L'OCCASION DE LEUR REDONNER TOUTE LEUR PLACE DANS LA VILLE, EN RÉINVENTANT UN PROJET DE VIE COMPATIBLE AVEC TOUS. ET SI CES CHANTIERS S'INSCRIVENT DANS LA DURÉE, ILS SONT AUSSI L'OCCASION D'INTÉGRER LES HABITANTS DANS UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE OÙ CHACUN PEUT EXPRIMER SES BESOINS, SES ENVIES, ET FAIRE ÉVOLUER LE VISAGE DE SON QUARTIER.

A REIMS, LE QUARTIER DES CHÂTILLONS PRÉPARE SA TRANSFORMATION

Lancé en 1963 et terminé au début des années 70, le quartier des Châtillons est un pilier de la ville de Reims et du patrimoine de PLURIAL NOVILIA dont il représente presque 10%. Les quelque 2700 logements accueillent aujourd'hui près de 7100 personnes, mais avec 25% de seniors, 45% de personnes seules et 28% de familles monoparentales, les grandes orientations du projet doivent être définies très en amont.

Le diagnostic urbain, démarré début 2014 et achevé début 2015, a permis d'identifier les grandes lignes de ce chantier qui verra les logements séparés en 8 îlots et qui pourrait s'étendre sur près de 10 ans. Environ 150 logements devraient être démolis et autant reconstruits, mais comme le souligne Hugues Lhermitte, « l'idée n'est pas de densifier le quartier mais d'apporter de la mixité et de la fluidité. La place des Argonautes devrait avoir un rôle majeur à jouer, pour créer un centre très dynamique avec beaucoup de commerçants ». En attendant le lancement de la phase de maîtrise d'œuvre, les équipes de PLURIAL NO-

VILIA engagent les échanges avec les acteurs du quartier et les services de la ville de Reims. Le quartier fera l'objet de financement dans le NPNRU* qui doit démarrer en 2016.

DATE DE CONSTRUCTION :

milieu des années 60/début des années 70

NOMBRE DE LOGEMENTS :

2709 (2473 collectifs, 236 individuels)

NOMBRE D'HABITANTS :

7100

DÉBUT DES TRAVAUX :

fin 2016-2017

BUDGET ESTIMATIF :

100 millions d'€ sur 10 ans



*Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain

LA RÉNOVATION DU QUARTIER DE BERNON À EPERNAY TOUCHE À SA FIN

Menée conjointement par PLURIAL NOVILIA et la ville d'Épernay depuis 2005, la réhabilitation du quartier Bernon arrivera à son terme fin 2015 avec la livraison des 400 derniers logements de ce quartier qui en comptait à l'origine 1500 – construits entre 1968 et 1972. Si à l'époque, l'agglomération sparnacienne espérait attirer jusqu'à 100 000 habitants, elle n'a jamais dépassé le cap des 25 000 – créant un phénomène de vacance dans le parc immobilier, doublé d'obsolescence à partir des années 2000.

DATE DE CONSTRUCTION :

1968-1972

NOMBRE DE LOGEMENTS :

1385 avant démolition, 854 après

NOMBRE D'HABITANTS :

environ 2100

FIN DES TRAVAUX :

4^{ème} trimestre 2015

BUDGET ESTIMATIF :

100 millions
(dont 30 millions pour la ville d'Épernay)

Lors des deux premières phases, 500 logements ont été démolis, plus de 400 rénovés, et un vaste programme de rénovation et de création d'équipements publics (mairie de Quartier, parc urbain, terrain multisport, médiathèque etc...) a été réalisé. « Malgré les nuisances, l'accueil du public a été très bon et nous sommes restés en permanence au contact des locataires », explique Christophe Morbidoni, Responsable du pôle Réhabilitation. « Ce grand projet nous a surtout permis de renforcer l'attractivité du quartier, en diversifiant l'offre locative pour qu'elle corresponde mieux aux attentes des populations. Des locaux associatifs, des cellules commerciales, des logements meublés pour les étudiants, des logements PMR, des programmes en accession sociale ont été créés... Nous avons joué la carte de la mixité sociale au maximum et cela s'avère payant : le quartier a changé de visage ».



Céline GEFFRAY
Responsable Développement Urbain et
Christophe MORBIDONI
Responsable Pôle Réhabilitation



QUAND LA VILLE CHANGE DE VISAGE

AVEC PLUS D'UNE QUINZAINES D'OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION OU DE RÉHABILITATION LANCÉES EN 2014 (POUR UN TOTAL DE PLUS DE 300 LOGEMENTS COLLECTIFS OU INDIVIDUELS), PLURIAL NOVILIA ACCOMPAGNE PROFONDÉMENT LA MUTATION DES VILLES ET DES VILLAGES – ET SAIT S'ENTOURER DES MEILLEURS SPÉCIALISTES POUR COMBINER QUALITÉ ET MODERNITÉ. CHANGEMENT D'AFFECTATION DE CERTAINS BÂTIMENTS, INTÉGRATION DE BÂTIMENTS HISTORIQUES DANS DE NOUVEAUX PROJETS ARCHITECTURAUX, DÉFIS TECHNIQUES POUR AUGMENTER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN ZONES TENDUES...
RETOUR EN IMAGES SUR 4 RÉALISATIONS MARQUANTES DE L'AN PASSÉ.

Les Terrasses de Saint-Dizier, vue imprenable sur la ville

OÙ : Saint-Dizier (52)

QUOI : Démolition et recréation d'une partie de ville - 55 logements de T3 (75m²) au T7 (139m²) avec terrasse ou jardin

ARCHITECTES : LIPA & SERGE GOLDSTEIN

PRÉSENTATION DU PROJET : Situé à l'emplacement d'une ancienne tour HLM, le programme tire son nom à la fois de la déclivité du terrain sur lequel il s'élève et du belvédère qu'il offre sur la ville de Saint-Dizier. Construit de manière étagée, il donne à chaque appartement ou maison une vue dégagée et imprenable sur la ville.

PARTICULARITÉS TECHNIQUES : Ce projet de démolition-reconstruction sur un site en pente naturelle réussit la synthèse entre logement individuel et habitat collectif. Chaque logement dispose d'un double accès, avec notamment une communication directe vers le garage et un système de circulation entre chaque strate d'habitation.



Un immeuble de bureaux transformé en logements

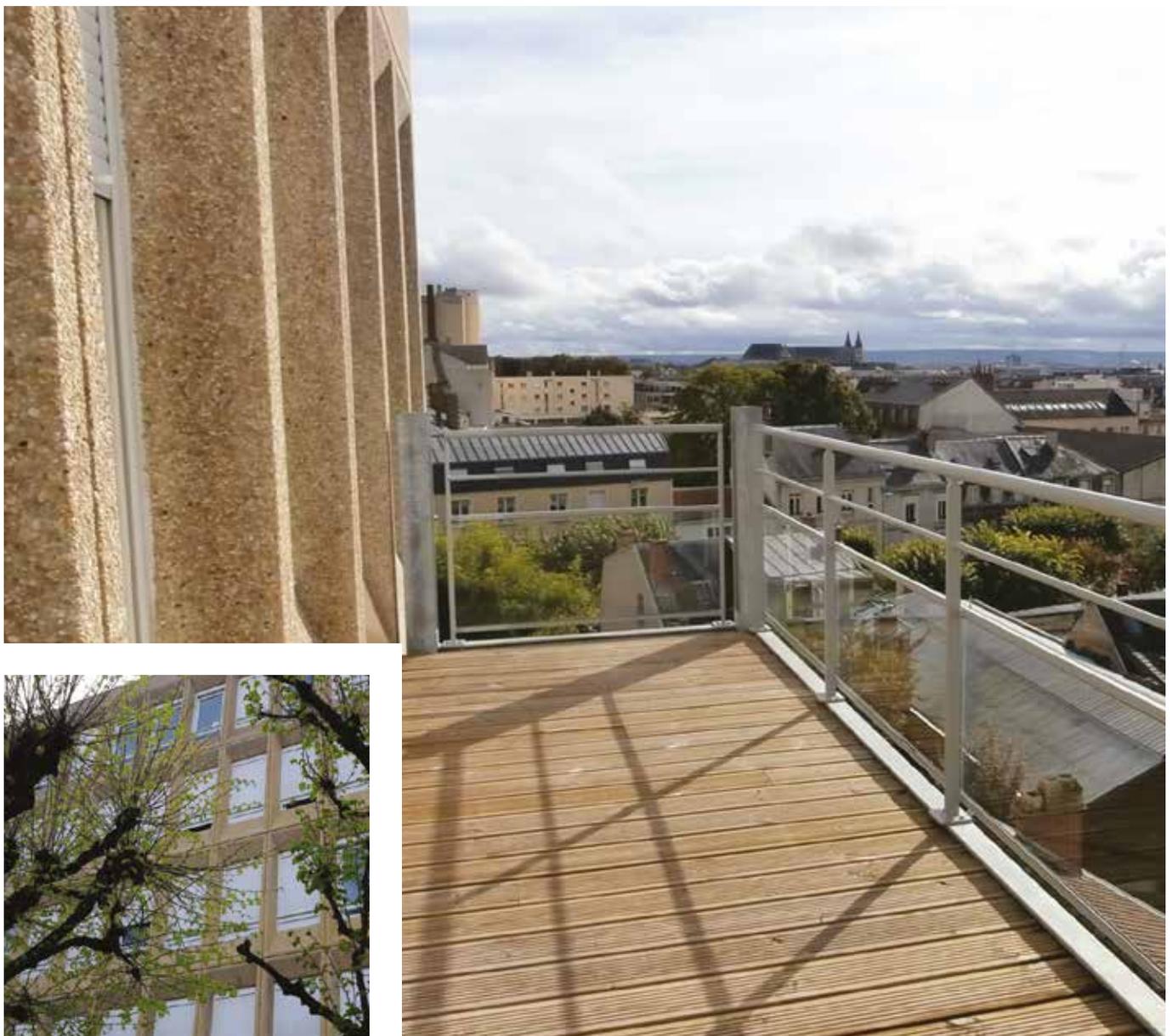
OÙ : Boulevard de la Paix, Reims (51)

QUOI : Réhabilitation d'un immeuble de bureaux en 18 logements (du studio au T5)

ARCHITECTES : JACQUES MERILLON

PRÉSENTATION DU PROJET : PLURIAL NOVILIA s'est attelé à transformer un immeuble de bureaux vétuste des années 70-80, à la façade austère, en immeuble de logements moderne et attractif.

PARTICULARITÉS TECHNIQUES : Outre la restructuration de l'intérieur du bâtiment afin de créer des logements (notamment quelques duplex avec terrasses en toiture), l'architecte a choisi de conserver la façade principale tout en ouvrant la façade à l'arrière du bâtiment via la création de balcons. Le bâtiment a dû être désamianté, tout en conservant l'activité des locaux professionnels au rez-de-chaussée et le fonctionnement des parkings (aérien et sous-sol) pendant les travaux.



La nouvelle aile nord de la Caserne Colbert se dévoile

OÙ : Rue Ponsardin, Reims (51)

QUOI : 39 logements du studio (35m²) au T4 (100m²), un pôle tertiaire et une micro-crèche

ARCHITECTES : ATELIER DUBOIS

PRÉSENTATION DU PROJET : Edifiée en 1853 et déclassée en 2009, la Caserne Colbert est au cœur d'un grand projet de réhabilitation combinant habitat, commerces et services. Après le lancement du programme immobilier de la Villa Colbert en 2013, 2014 a vu le nouveau siège de PLURIAL NOVILIA sortir de terre. L'aile nord de la caserne sera réhabilitée en 40 logements locatifs et en un pôle tertiaire.

PARTICULARITÉS TECHNIQUES : Maître d'ouvrage de ce grand projet de déconstruction reconstruction certifié « Patrimoine Habitat », PLURIAL NOVILIA doit gérer la double contrainte d'un site de travaux de construction en cours et d'un site occupé combinant d'autres projets d'habitation, commerces et services. Tous les critères du label BBC Rénovation sont scrupuleusement respectés : réparation des charpentes en bois, couverture en ardoise et en zinc, piochage des enduits, nettoyage, gommage et réparation de la pierre en façade, enduit à la chaux aérienne, doublage thermique intérieur des façades... Les Architectes des Bâtiments de France veillent à l'unité au niveau de la réhabilitation de l'ensemble historique, c'est pourquoi un seul architecte a été retenu pour la totalité des travaux de rénovation.



Des logements créés grâce à la surélévation de 4 immeubles

OÙ : Sainte-Geneviève-des-Bois (91)

QUOI : Surélévation de 4 immeubles et création de 51 logements supplémentaires dans le cadre d'une densification et réhabilitation

ARCHITECTES : CABINET VPI

PRÉSENTATION DU PROJET : La Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois souhaitait densifier son offre de logements sociaux sans s'étendre sur la zone pavillonnaire déjà saturée. Ce double projet combinant une réhabilitation en milieu occupé d'une part et une construction de 51 logements neufs réalisée sur 4 toitures actuelles d'autre part a été l'occasion de repenser la globalité de ce site, les opportunités, notamment urbanistiques, qui lui sont propres, ainsi que les moyens d'y parvenir tout en conservant un équilibre financier.

PARTICULARITÉS TECHNIQUES : Afin d'optimiser le foncier, PLURIAL NOVILIA a dû créer de nouvelles surfaces habitables aux normes actuelles, sans empiéter sur la surface au sol végétalisée. L'architecture des bâtiments a été requalifiée, les volumes reprofilés et le bâti remodelé – ce qui a également permis d'apporter une diversité architecturale bienvenue dans un quartier jugé trop homogène.



IMPLANTATION ET CHIFFRES CLÉS DU GROUPE PLURIAL

1 200

COLLABORATEURS

430 M€

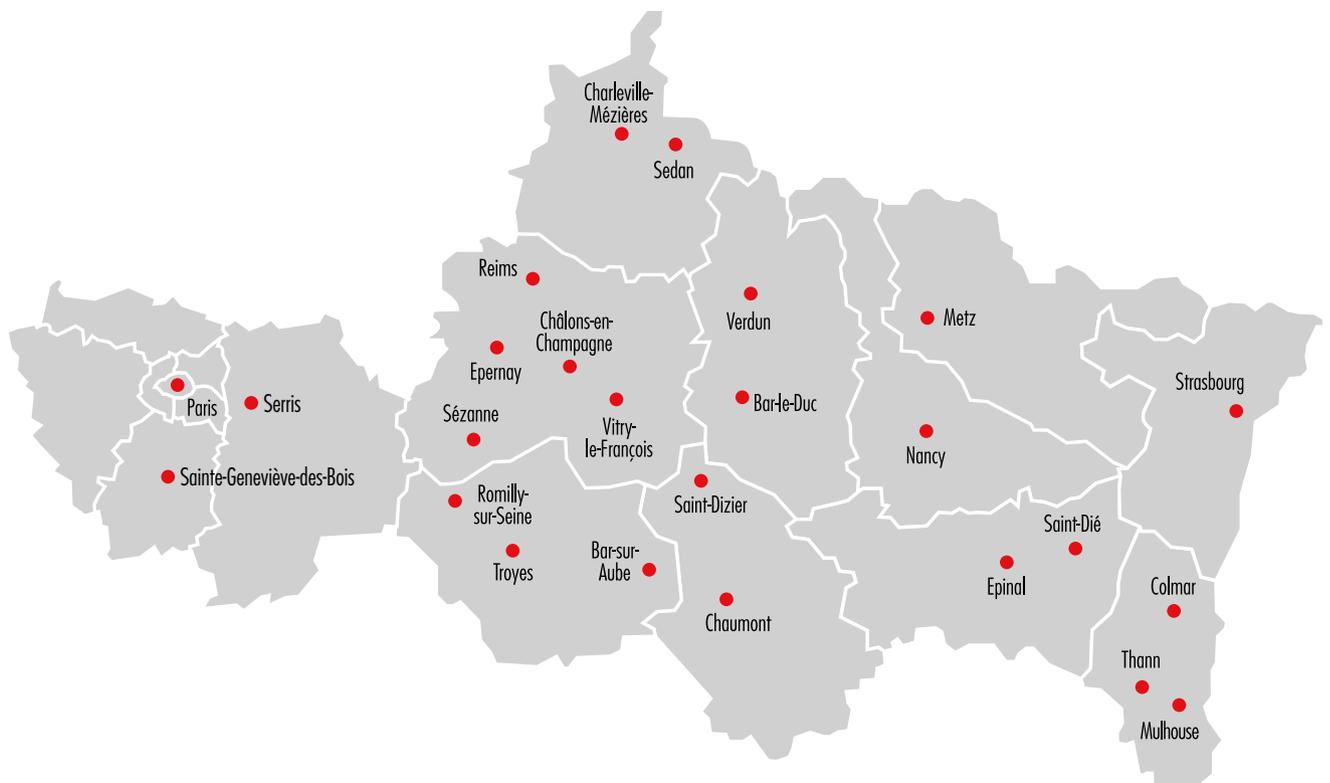
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

190

LOGEMENTS VENDUS EN 2014
(LOCATAIRES ET AUTRES)

60

MAISONS VENDUES
EN CMI EN 2014



100

LOGEMENTS ET TERRAINS
VENDUS EN ACCESSION

PRÈS DE

1 400

LOGEMENTS LOCATIFS
LIVRÉS EN 2014

PROGRAMMATION
ANNUELLE
PRÈS DE

1 800

LOGEMENTS

PLUS DE

70 000

LOGEMENTS GÉRÉS
DÉBUT 2015

425

ACQUISITIONS EN BLOC
DE LOGEMENTS LOCATIFS
EN 2014

10 700

LOTS EN ADMINISTRATION
DE BIENS

© CRÉDITS PHOTOS :
PLURIAL NOVILIA, Maryanne Cotin,
Vertical Photo, Axel Coeuret, Michel Jolyot, Fotolia

© PERSPECTIVES :
Zoé Fontaine, Arka Studio

TEXTES :
Le Prompteur

CONCEPTION RÉALISATION :
O'communication

www.plurial-novilia.fr



 GROUPE
PLURIAL
—  Action Logement
PLURIAL NOVILIA