

HABITAT
UNE VISION
À PARTAGER



ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Tout au long de l'année écoulée, grâce à l'engagement de chacune de ses 63 principales filiales (ESH et logement intermédiaire), Action Logement Immobilier a su poursuivre son effort de construction et a développé les initiatives innovantes pour mener à bien sa mission première : apporter au quotidien des réponses concrètes aux attentes des salariés, des entreprises et des territoires en matière de logement.

Les attentes des salariés, nous les connaissons : les ménages modestes actifs ont besoin de logements abordables, de qualité, économes en énergie et proches de leurs lieux de travail pour un cadre de vie agréable. Les besoins des entreprises sont tout aussi identifiés : le lien entre l'emploi et le logement est solidement établi.

La demande des Territoires, nous l'analysons finement dans toute sa complexité, grâce à nos structures qui sont à bonne échelle et permettent ainsi d'accompagner les élus locaux dans leur besoin de développement territorial. Ces trois éléments conjugués constituent la colonne vertébrale de nos interventions, toujours dictées par notre utilité sociale et notre mission d'intérêt général.

En 2019, notre ambition soutenue par les Partenaires sociaux, est de développer notre effort de construction, en particulier grâce aux dispositifs prévus dans la Convention quinquennale signée avec l'État il y a 18 mois et en actionnant les mécanismes du Plan d'Investissement Volontaire, à hauteur de 9 milliards d'euros, rendu public le 10 janvier dernier. Toutes les filiales d'Action Logement Immobilier sont mobilisées pour mettre en place les déclinaisons opérationnelles de cette ambition. Il s'agit aussi de faire œuvre d'imagination et d'esprit d'innovation en proposant des réponses nouvelles aux enjeux du logement social, en prenant mieux en compte l'impératif du développement durable, en proposant des solutions inédites comme la construction de résidences intergénérationnelles. Nous nous engageons aussi à accentuer nos interventions en matière de réhabilitation, sans oublier le défi locatif que posent les exigences liées à la mobilité et à la formation professionnelle.

Dessiné par la loi Elan, le regroupement des filiales d'Action Logement Immobilier va également se poursuivre avec un seul objectif : mettre en place le maillage le plus pertinent, le plus efficace pour répondre aux attentes de nos concitoyens.

Attentifs au besoin de logement dans sa diversité et ancrés au plus près du terrain, Action Logement Immobilier et l'ensemble de ses filiales sont déterminés à apporter des solutions concrètes et pérennes au service de nos concitoyens et de l'activité économique.

Viviane Chaine-Ribeiro
Présidente d'Action Logement Immobilier

998 651

LOGEMENTS
DONT 93% DE LOGEMENTS SOCIAUX

UNE PROGRAMMATION DE
36 527
LOGEMENTS

38 709

LOGEMENTS DÉMARRÉS
EN RÉHABILITATION

2 057

RÉSERVATIONS
EN ACCESSION SOCIALE

UNE VISION À PARTAGER



JEAN-CLAUDE WALTERSPIELER /
PRÉSIDENT
DE PLURIAL NOVILIA



ALAIN NICOLE /
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PLURIAL NOVILIA

L'habitat est une matière évolutive.

C'est un secteur qui change, grandit avec les innovations techniques et technologiques pour mieux s'adapter aux besoins des territoires et aux aspirations de leurs habitants. C'est d'autant plus vrai pour le logement social qui a la chance de pouvoir se nourrir de la multitude de projets menés par les bailleurs sociaux, notamment ceux réunis au sein d'Action Logement.

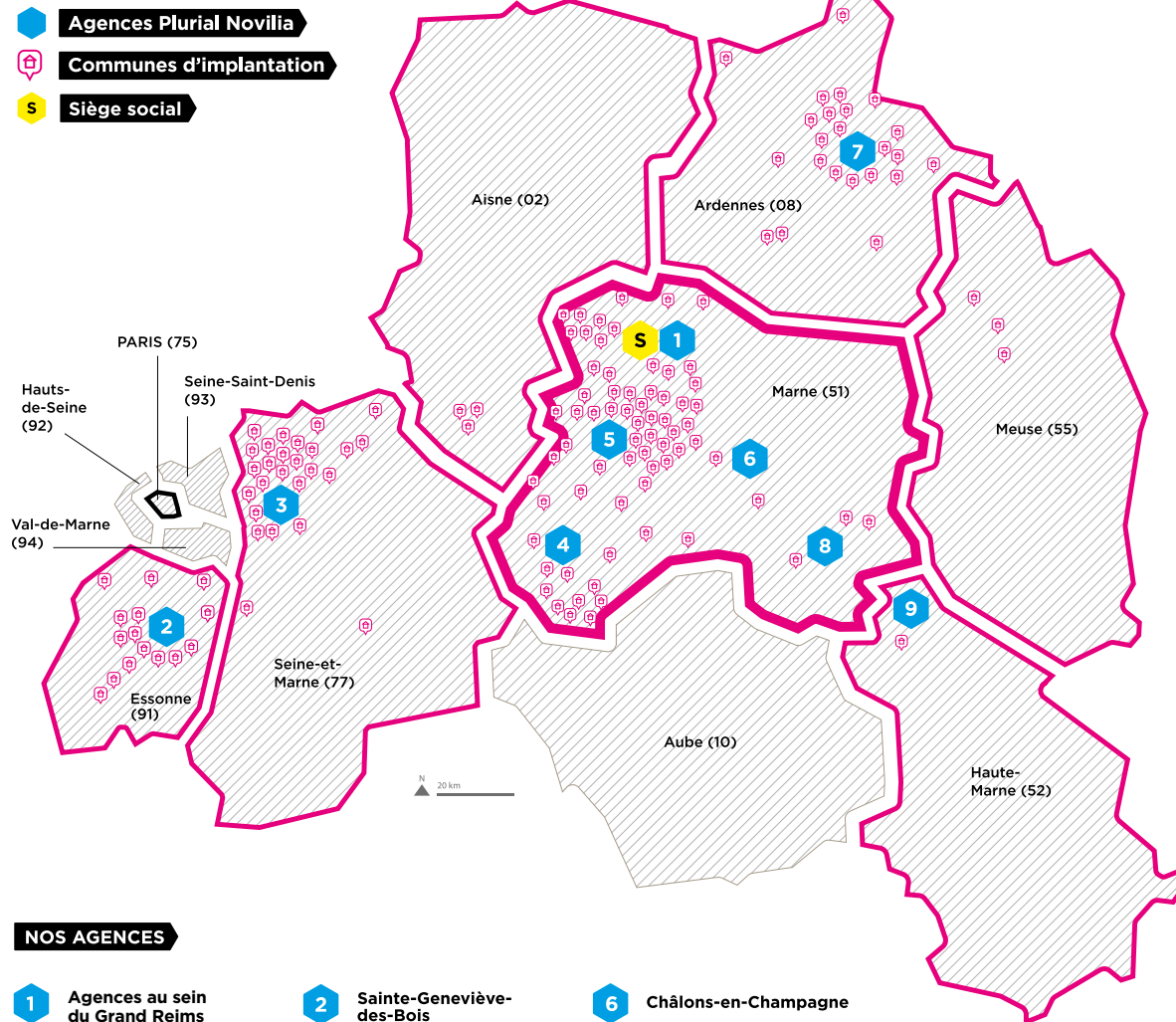
L'ambition de PLURIAL NOVILIA a toujours été de repousser les limites du logement social, en imaginant un habitat innovant, évolutif, adapté à ses occupants. Nous en avons encore fait la démonstration en 2018 à travers des projets comme VILIAPRINT® qui entend révolutionner l'usage de l'impression 3D dans la construction ou le projet KONEKTI® qui réinvente l'usage de la domotique et notamment de la domomédecine.

Néanmoins, nous ne sommes pas propriétaires de nos idées. Nous en sommes les auteurs, nous cherchons à les pousser le plus loin possible, à les concrétiser. Mais surtout nous souhaitons les partager. Les défis à relever aujourd'hui sur le front du logement sont trop nombreux pour ne pas mettre notre expertise en commun avec l'ensemble des parties prenantes afin d'avancer ensemble.

C'est aussi ça notre vision de l'habitat et de son utilité sociale : un secteur qui met l'intelligence collective au service du bien commun et de l'intérêt général.

+ DE 35000 LOGEMENTS* SUR 7 DÉPARTEMENTS

* Patrimoine locatif géré au 01.01.2019



NOS AGENCES

- | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 Agences au sein du Grand Reims • Reims - Centre • Reims - Châtillons • Reims - Croix-du-Sud • Reims - Réma'vert • Tinquaux | 2 Sainte-Geneviève-des-Bois | 6 Châlons-en-Champagne |
| 3 Serris | 7 Sedan | 8 Vitry-le-François |
| 4 Sézanne | 9 Saint-Dizier | |
| 5 Épernay | | |

NOS ENGAGEMENTS

UN MAILLAGE TERRITORIAL FORT, appuyé par 13 agences de proximité pour un accompagnement au plus près du terrain.

UNE APPROCHE INNOVANTE ET ADAPTÉE DE L'HABITAT, associant qualité architecturale, performances énergétiques et mixité (sociale, générationnelle et fonctionnelle)

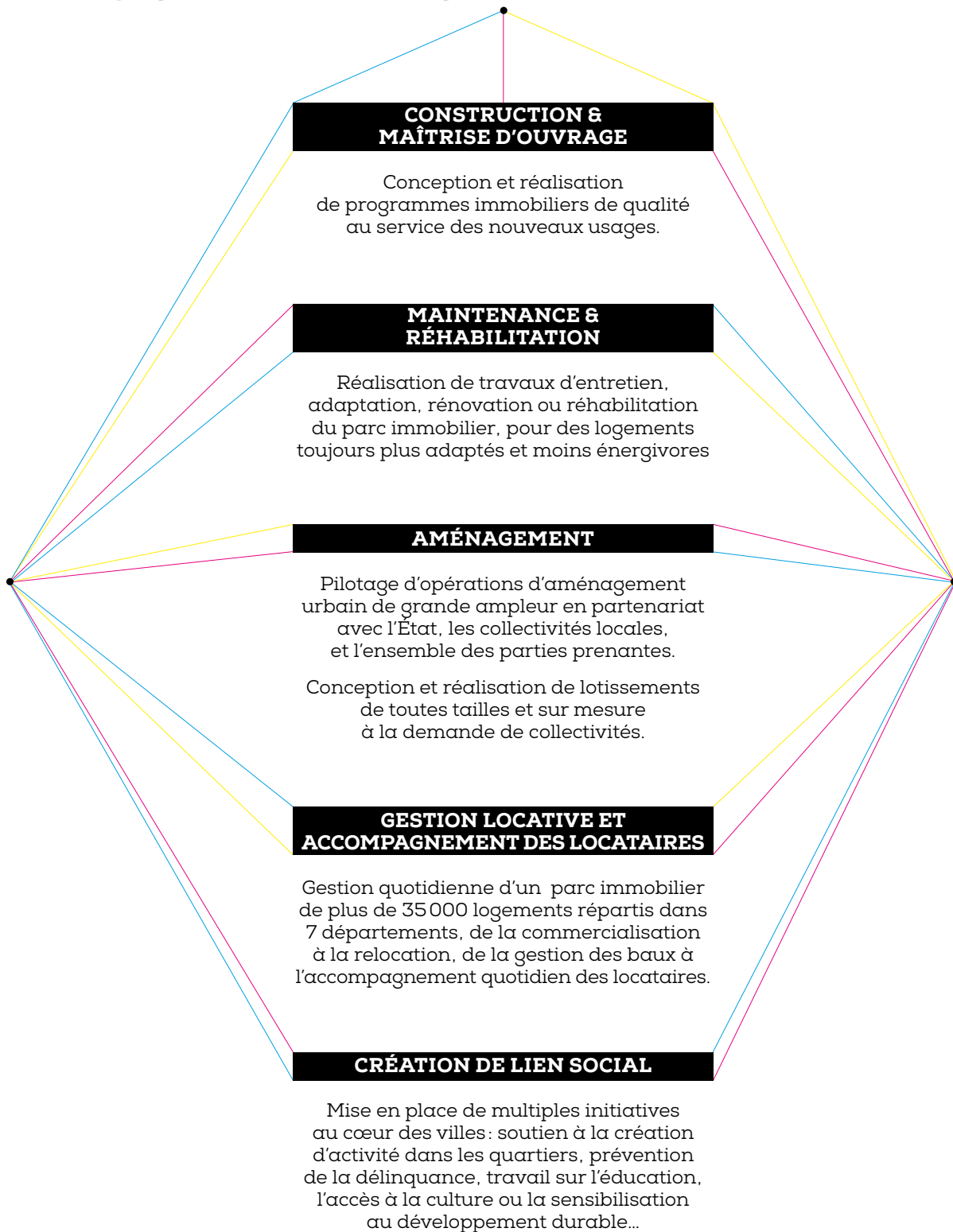
UNE EXPERTISE RECONNUE EN MATIÈRE DE GESTION DES PROBLÉMATIQUES COMPLEXES - qu'il s'agisse de construction, de réhabilitation, d'aménagement ou encore de création de lien social.

UN RESPECT DES NORMES ENVIRONNEMENTALES, sociales et sociétales les plus exigeantes.

UN ENGAGEMENT DE PROXIMITÉ au service des personnes et des collectivités locales

ALLER AU-DELÀ DE LA SATISFACTION CLIENT comme priorité.

NOS MÉTIERS



CHIFFRES-CLÉFS



+ de 35 000

LOGEMENTS GÉRÉS
DANS 7 DÉPARTEMENTS

13
AGENCES DE PROXIMITÉ

+ de 400

COLLABORATEURS

749
LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS EN 2018

88%*

1007
LOGEMENTS RÉHABILITÉS EN 2018

DE CLIENTS SATISFAITS

90%*
DES CLIENTS RECOMMANDENT L'ORGANISME AUPRÈS DE LEUR ENTOURAGE

85%*
DES LOCATAIRES SONDES EN 2019 SE DÉCLARENT EN SÉCURITÉ DANS LEUR ENSEMBLE IMMOBILIER

*Enquête administrée par l'Institut Efficience 3 de Janvier à Février 2019 auprès de 2907 locataires.

NOM DE CODE

KONEKTI ©

Les Maisons Connectées

LE PROJET

Réalisation à Bezannes de 2 maisons intelligentes intégrant un ensemble de technologies de pointe pour offrir une nouvelle expérience à leurs occupants.

LES ATOUTS

Un programme qui ouvre de nombreuses perspectives en matière d'habitat connecté, que ce soit en termes de confort, d'économies d'énergie ou de maintien à domicile des seniors.

LE «+» PLURIAL NOVILIA

2 années de co-conception qui ont permis d'optimiser l'intégration de chaque solution.



SHOWROOM: avant d'accueillir leurs premiers occupants, **les Maisons Connectées** ont servi de showroom de l'habitat innovant pendant 6 mois. Professionnels et particuliers ont pu les visiter pour découvrir les technologies utilisées, leurs avantages, leur coût...

L'une est arrondie, l'autre en pointe. L'une est prévue pour accueillir une famille avec enfants, l'autre un couple de seniors éventuellement accompagné d'un aidant pouvant disposer d'une pièce indépendante. De l'extérieur, leurs tuiles vernissées en bardage blanc ne manquent pas d'attirer le regard et pourtant **c'est à l'intérieur que les Maisons Connectées surprennent le plus**. Ces deux logements opérationnels depuis octobre 2018 intègrent en effet les dernières nouveautés en matière de **domotique** et de **domomédecine**.

À la fois **connectées et évolutives**, ces réalisations s'appuient sur des systèmes et des algorithmes permettant de mesurer les habitudes au fil des jours et de créer des scénarii et des alertes selon le profil des occupants. Près de 20 partenaires se sont mobilisés autour de PLURIAL NOVILIA pour donner vie à ces bâtiments dont une grande partie des dispositifs sont pilotables à distance. Une aide à la prise en main est prévue à l'arrivée des locataires afin de tirer au mieux parti de ces habitations d'un nouveau genre.



Architecte: BRUNO ROLLET

INNOVATION QUALITÉ PARTENAIRES

NOM DE CODE

BEZANNES ESPERANTO ©

L'innovation architecturale de 5 continents sur un lieu unique

LE PROJET

Réalisation de 5 maisons imaginées par 5 architectes venus des 5 continents.

LES ATOUTS

Une diversité architecturale unique sur un seul et même site, chaque maison puisant son inspiration dans des cultures et des histoires différentes.

LE «+» PLURIAL NOVILIA

Un projet coordonné par PLURIAL NOVILIA de manière à garder une harmonie d'ensemble et une cohérence malgré la richesse des propositions.



Architectes :
Maison Europe / AREP
Maison Amérique / TRIPTYQUE
Maison Afrique / OUALALOU+CHOI
Maison Océanie / LACOSTE + STEVENSON
Maison Asie / S'PACE

Maison Océanie



7 : 5 continents, 5 maisons, **mais 7 architectes** puisque le projet est supervisé par l'architecte urbaniste du Plan Masse et mené en coordination avec l'architecte des Maisons Connectées.

Architectes : DIE LEGGE ET BROLLET

Second volet du projet KONEKTI® à voir le jour après les Maisons Connectées, le programme Bezannes Esperanto® propose **une autre déclinaison de l'habitat innovant**. Avec 5 maisons à la fois radicalement différentes et parfaitement complémentaires, le projet est aussi simple sur le papier qu'il est complexe à réaliser dans la réalité. Chaque maison a en effet été imaginée par un cabinet d'architecte venant d'un continent différent, s'inspirant de sa culture pour dessiner les contours du projet. Hommage au Brésil pour la Maison Amérique; harmonie et richesse des opposés pour la Maison Asie; réflexion sur les usages et les modes de vie contemporains pour la Maison Europe; travail sur les formes et l'architecture pour la Maison Afrique; toiture en forme de vague pour la Maison Océanie: **chaque maison est un chantier distinct, avec ses propres défis techniques**, mais qui doit composer avec les autres. La coordination est la clef de la réussite de ce projet ouvert sur le monde qui dévoilera à sa livraison, fin 2019, une vision multiculturelle de l'habitat sur un seul et même site.

DIVERSITÉ
DÉCOUVERTE
ARCHITECTURE

NOM DE CODE

REMA'VERT

Premier éco-quartier[®] de Reims

LE PROJET
Aménagement à Reims du 1^{er} éco-quartier[®] labellisé de Champagne-Ardenne.

LES ATOUTS
Chaufferie biomasse, immeuble à ossature bois, salle de convivialité, maîtrise d'usage : REMA'VERT est un projet aux multiples facettes, à la fois exemplaire, concret et efficace.

LE «+» PLURIAL NOVILIA
Un travail d'envergure est mené sur les espaces extérieurs et la circulation du quartier.



Architecte : BRÉNAC ET GONZALEZ

Avec une centaine de logements livrés en 2018 et autant mis en chantier, REMA'VERT semble avoir trouvé son rythme de croisière. **Les projets innovants s'y multiplient**, à l'instar de VILIAPRINT[®] (voir ci-contre) et du 1^{er} immeuble à ossature bois de Champagne-Ardenne qui accueillera 68 logements en R+4 à l'horizon 2020. Cette grande première incarne parfaitement l'esprit du quartier : de l'ambition et de l'innovation au service du « mieux vivre ensemble ».

Cet état d'esprit repose aussi sur l'agence de proximité PLURIAL NOVILIA qui vient d'y déménager, et sur les premiers habitants qui ont posé leurs valises à REMA'VERT depuis deux ans. S'il n'est pas toujours facile de se projeter dans un quartier encore en construction, PLURIAL NOVILIA a mis en place en 2018 **une assistance à maîtrise d'usage**. L'objectif : créer une dynamique collective en impliquant les occupants dans des comités d'usagers et des ateliers thématiques afin qu'ils se saisissent de différents sujets comme l'aménagement de la salle de convivialité ou des espaces verts. De ces échanges sont en train de naître les prémices du fonctionnement d'un quartier où **chacun est appelé à être acteur du quotidien**.

ÉCO-CONCEPTION
USAGES DURABLE

le +

130 logements mis en chantier en 2018 et **730** logements prévus à terme.

NOM DE CODE

VILIAPRINT[®]

Une autre façon de construire

LE PROJET
Construction de 5 maisons mitoyennes de plain-pied avec réalisation de la majeure partie des éléments porteurs en impression 3D.

LES ATOUTS
Un axe pédagogique accru avec la volonté de transmettre le savoir aux associations, clusters et établissements d'enseignements et de recherches.

LE «+» PLURIAL NOVILIA
Un projet entièrement reproductible, dont les résultats seront partagés avec l'ensemble des bailleurs sociaux au sein d'Action Logement.

le +

15 : c'est le nombre de partenaires (techniques, financiers, institutionnels) mobilisés autour de PLURIAL NOVILIA pour ce projet.

Situé sur une parcelle de 1000 m² au cœur de l'éco-quartier REMA'VERT, VILIAPRINT[®] est une première en France en matière de construction. Pour ces cinq maisons de plain-pied allant du T3 au T5, PLURIAL NOVILIA a fait le pari de **réaliser la majeure partie des éléments porteurs en impression 3D** – faisant ainsi faire passer cette technologie, encore assez peu utilisée dans la construction, du stade expérimental actuel à un stade pleinement opérationnel et reproductible.

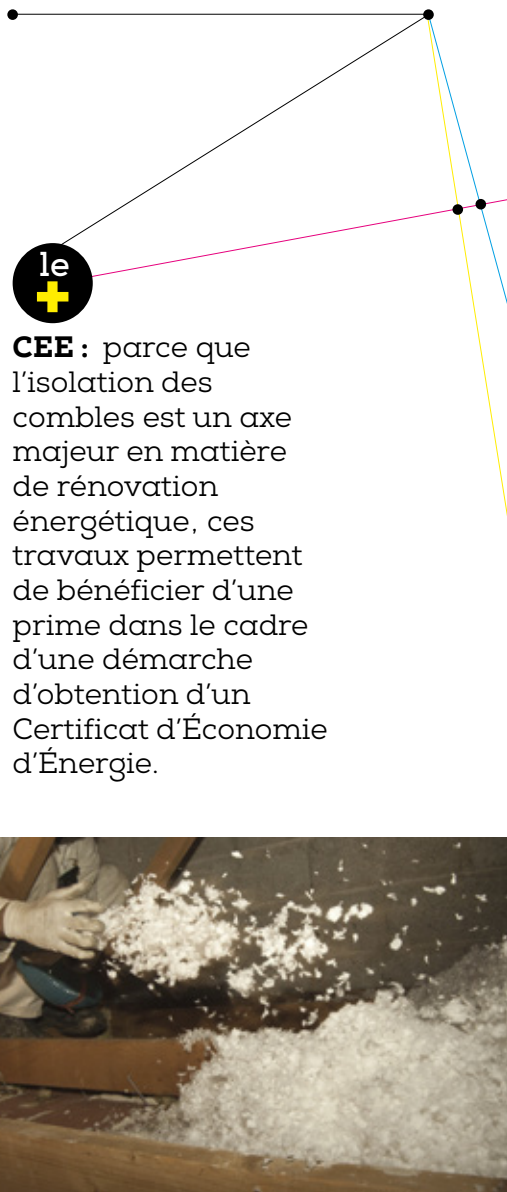
C'est cette audace qui a séduit l'an passé le LabArchi « Architecture de la Transformation 2018 » de la Banque des Territoires et de l'Union Sociale pour l'Habitat, l'incubateur de projets innovants du groupe Caisse des Dépôts, qui a retenu VILIAPRINT[®] en tant que lauréat de l'appel à projets. Les douze derniers mois ont été l'occasion de nombreux échanges entre les équipes de PLURIAL NOVILIA, celles du Lab'CDC et l'Agence Coste Architectes. Chaque étape a pu être affinée avant **le démarrage de la phase de certification ATEX** (de mai à novembre 2019). Une étape cruciale pour un projet porteur de grandes promesses pour la construction de logement social en France.

INNOVATION
ADAPTATION
REPRODUCTIBILITÉ



Architectes : AGENCE COSTE ARCHITECTURES

L'ISOLATION DES COMBLES



le +

CEE : parce que l'isolation des combles est un axe majeur en matière de rénovation énergétique, ces travaux permettent de bénéficier d'une prime dans le cadre d'une démarche d'obtention d'un Certificat d'Économie d'Énergie.



DE QUOI S'AGIT-IL ?

PLURIAL NOVILIA réalise depuis début 2019 un audit afin de mesurer les besoins en matière d'isolation des combles de son patrimoine. Côté logement collectif, 1400 immeubles sont concernés par ces travaux qui s'étaleront jusqu'à la fin de l'année. Une campagne d'isolation des combles des 7667 maisons individuelles du parc sera également menée en parallèle, et devrait se prolonger jusqu'en 2020. Au total, ce sont près de 4 millions d'euros qui seront investis pour ce chantier.

EN QUOI CONSISTENT LES TRAVAUX ?

L'isolation thermique des combles perdus sera réalisée à l'aide de flocons de laine minérale d'une épaisseur de 350 mm, projetés par soufflage mécanique. Afin d'éviter tout contact avec la chaleur, l'isolant bénéficiera d'une protection renforcée : cadre rigide autour de la trappe d'accès, capots de protection sur les spots électriques, coffrage autour des conduits de fumée...

QUELS SONT LES RÉSULTATS ATTENDUS ?

Si pour un immeuble l'impact est différent selon la situation du logement, on estime à 30% la déperdition thermique liée à la toiture pour une maison individuelle. Ces travaux permettront donc aux locataires de réduire leurs consommations tout en bénéficiant d'un plus grand confort dans leur logement, en été comme en hiver.

NOM DE CODE

FRANÇOIS DOR

La réhabilitation « à la carte »

LE PROJET

Réhabilitation thermique de 153 logements collectifs et d'un commerce rue François Dor à Reims.

LES ATOUTS

Mise en isolation par l'intérieur comme par l'extérieur, combinée à des travaux de réfection et de mise en sécurité systématiques.

LE «+» PLURIAL NOVILIA

Création de balcons en façade sur un certain nombre de logements afin d'améliorer le quotidien des locataires.



Architecte : **AGENCE THIENOT BALLAN ZULAICA**

PLURIAL NOVILIA n'a pas attendu le coup de pouce aux travaux d'isolation dans le cadre du CEE pour **lancer de grands chantiers de rénovation thermique** sur son patrimoine. Ainsi, rue François Dor à Reims, ce sont 153 logements qui ont été intégralement réhabilités en 2018. Dans ces immeubles aux façades en pierre, l'isolation a été revue à l'intérieur comme à l'extérieur, de la cave aux combles en passant par la façade.

Et parce que les nuisances relatives à ce type d'intervention sont toujours assez conséquentes, il a été décidé de profiter de l'occasion pour **améliorer plus largement le quotidien des locataires** : rénovation des cages d'escaliers, installation de chaudières à condensation, remplacement des radiateurs, renforcement de la mise en sécurité électrique... et même installation de 88 balcons à l'arrière du bâtiment !

Des adaptations spécifiques dans les logements (plomberie, sanitaire, mobilité...) ont également été réalisées dès qu'un besoin était identifié. Une réhabilitation à la fois collective et « à la carte » pour laquelle **le dialogue et la concertation avec les locataires**, parmi lesquels de nombreuses personnes âgées, ont été essentiels.

le +

100% : c'est le taux d'acceptation des travaux à François Dor. Les équipes de l'agence de Tinquex et du Pôle Réhabilitation ont rencontré individuellement chacun des locataires pour leur présenter le projet et adapter l'intervention dans leur logement à leurs besoins.

CONCERTATION
PATRIMOINE
PERFORMANCE

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

Lancée officiellement début 2019, SENIOR+ par PLURIAL NOVILIA regroupe dans une seule offre l'ensemble des produits et services développés par PLURIAL NOVILIA au fil des années afin d'améliorer le quotidien des personnes âgées. Maintien à domicile, aide à l'autonomie, sécurité, domomédecine : petit tour d'horizon d'une offre qui change le quotidien.



le +

37% : c'est le nombre de locataires âgés de 60 ans et plus qui devraient être présents au sein du patrimoine de PLURIAL NOVILIA à l'horizon 2028. Ils sont 25% aujourd'hui.

DES LOGEMENTS ADAPTÉS

PLURIAL NOVILIA adapte régulièrement son patrimoine aux besoins des seniors afin de **prévenir la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile**. Chemins lumineux, sanitaires et salle de bain aux normes PMR : environ 400 logements sont adaptés chaque année. L'entreprise expérimente également de **nouvelles formes d'habitat**, en individuel comme en collectif : béguinages, immeubles intergénérationnels, résidences sociales seniors gérées par les CCAS ou des associations, EHPAD...

DES SERVICES POUR AMÉLIORER LE QUOTIDIEN

SENIOR+ by Plurial Novilia regroupe une gamme de services d'aide à la vie quotidienne ainsi que les **dispositifs de veille, de prévention des risques, de cohésion et de lien social**. L'intégration de la domomédecine au bâti et la lutte contre l'isolement des seniors, en partenariat avec des associations locales, sont également des axes de réflexion majeurs. En 2018, plusieurs opérations ont vu le jour : mise en place d'ambassadeurs et de salles de convivialité, ateliers sur le « bien vieillir » ou la prévention des chutes...

UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

Cet accompagnement SENIOR+ by Plurial Novilia permet d'identifier les problématiques propres à chacun et de prévenir la perte d'autonomie. Les équipes de proximité vont aussi à la rencontre des locataires âgés de 60 ans et plus afin de faire un point sur leur situation, leur santé, et leur proposer d'effectuer des travaux préventifs.



L'EXEMPLE DE

4 PROJETS AUTOUR DE L'HABITAT SENIOR

PRÉSENCE VERTE LA TÉLÉASSISTANCE NOUVELLE GÉNÉRATION

PLURIAL NOVILIA a signé un partenariat afin de proposer à ses locataires **les services de « téléassistance aux personnes »** Présence Verte pour un coût réduit. Ce dispositif complet allie sécurité, proximité, convivialité, secours, information et soutien psychologique. Il favorise le maintien à domicile des personnes âgées, tout en apportant une certaine tranquillité d'esprit à leurs familles, leurs voisins, leurs amis.

LES ARGONAUTES VIVRE ET VIEILLIR ENSEMBLE

Classé projet prioritaire NPNRU*, le quartier des Châtillons accueillera en 2020 un **projet innovant d'habitat partagé** mené en partenariat avec le Living Lab de l'Université de Technologie de Troyes. Des ateliers sont menés avec les futurs occupants pour définir les contours et les règles de vie de ce projet à mi-chemin entre logement individuel et colocation, organisé autour de parties communes et d'espaces privatifs.

ÉPERNAY RÉSIDENCE AUTONOMIE

La résidence Gallice est conçue pour accueillir des personnes âgées autonomes de plus de 60 ans qui ne peuvent plus ou n'ont plus envie de vivre chez elles (à cause de difficultés d'accès aux commerces, d'un sentiment d'isolement...). Livrée en 2019, cette résidence, dont la gestion sera assurée par le CCAS d'Épernay conjugue bien-être et autonomie des personnes. Plurial Novilia réalisera par ailleurs, sur la même emprise de terrain, un immeuble (R+3) composé de 11 logements locatifs seniors.



Architecte : THOMAS ARCHITECTES

LA HAUBETTE DES PAVILLONS SENIORS AVEC JARDINS COMMUNS

La commune de Tinquex a accueilli en 2018, **11 pavillons locatifs seniors dernier cri**. Évolutifs, ces logements de plain-pied disposent d'équipements spécifiques (douches italiennes, barres de relevage, volets électriques...), d'un garage et d'une terrasse privée. Des jardins communs ont été créés afin de permettre de tisser des liens entre les résidents.



Architecte : HUMBERT DI LEGGE

DORMANS UN EHPAD NOUVELLE GÉNÉRATION

En matière d'habitat collectif adapté aux seniors, l'EHPAD de Dormans conjugue **bien-être et suivi médical au service d'une prise en charge optimale des personnes âgées dépendantes**. Chambres individuelles spacieuses, espaces collectifs, jardin thérapeutique, installations de balnéothérapie : tout a été pensé pour permettre aux seniors de bénéficier des soins dont ils ont besoin, tout en continuant à mener une vie la plus normale et la plus agréable possible.

*Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PROPRIÉTAIRES À TOUS PRIX

Dans le neuf ou dans l'ancien, devenir propriétaire de son logement reste une aspiration pour une majeure partie des locataires. Une envie que PLURIAL NOVILIA accompagne, grâce à une offre élargie de produits pour tous les budgets et des services associés (aide au montage de dossier, aide au financement...).

VENTE DE PATRIMOINE

Encouragé par Action Logement qui a fixé à 0,6% du parc HLM les ventes à réaliser chaque année, PLURIAL NOVILIA ne ménage pas ses efforts afin de **permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire**. Les ventes en hausse observées en 2018 (+15%) concernent bien sûr les locataires du bailleur, mais à 25% ils restent minoritaires tant l'offre proposée attire plus largement les accédants potentiels: familles monoparentales, couples avec enfants, seniors avec des petites retraites... Des profils séduits par la qualité des produits proposés pour lesquels PLURIAL NOVILIA n'hésite pas à mener des travaux de rénovation voire du homestaging avant mise en vente.

CONSTRUCTION NEUVE

Dans le neuf aussi, **l'accession sociale à la propriété continue de rencontrer un franc succès**. Si le PSLA (ou Location-Accession) permet à de nombreux primo-accédants de devenir propriétaires avec le minimum de risque et d'apport, le marché local est également porté par le dynamisme de la ville de Reims. De plus en plus d'investisseurs se tournent d'ailleurs vers la Cité des Sacres, séduits par son attractivité et par les programmes de qualité qui y voient le jour – notamment ceux de PLURIAL NOVILIA qui commercialise actuellement pas moins de 12 programmes et a réalisé 400 ventes en neuf en 2018.

le
+

• **112 ventes HLM**
en 2018

• **70%** des ventes
réalisées par
PLURIAL
NOVILIA le sont
en accession
sociale

NOM DE CODE

HOMESTAGING

Coup de jeune sur la vente

LE PROJET

Remise en beauté chaque année d'une dizaine de logements ne trouvant pas acquéreur afin d'en révéler tout le potentiel (appartements en rez-de-chaussée, pavillons de campagne, logements de grandes surfaces en HLM...).

LES ATOUTS

Peinture, papiers, mais aussi décoration, jeu sur la lumière, réagencement ou création d'espaces, le homestaging est décliné sur-mesure et permet d'optimiser l'ambiance et les espaces de vie d'un appartement ou d'une maison individuelle.

LE «+» PLURIAL NOVILIA

Faire appel à une agence de professionnels (designers, architectes...), spécialisée dans l'aménagement intérieur et apportant un regard à la fois neuf et moderne sur le patrimoine HLM.



AVANT

APRÈS

DÉCORATION
AMÉLIORATION
SEDUCTION

HOME STAGING EXPERTS

NOM DE CODE

LES PROMENADES DE DAMOISELLE

Une invitation à la promenade

LE PROJET
Aménagement de 14 hectares du secteur Nord « Champs Dulin-Damoiselle » à Bétheny.

LES ATOUTS
450 logements en individuel comme en collectif sont prévus ainsi que des commerces de proximité, des espaces publics, et un parc paysager d'1,5 ha.

LE «+» PLURIAL NOVILIA
Une expérimentation d'autoconsommation collective sera menée à l'échelle du quartier.

Permis déposés, fouilles archéologiques réalisées et planning de travaux arrêté pour la rentrée 2019 : les Promenades de Damoiselle sont entrées en phase opérationnelle. Ce projet d'aménagement aux multiples facettes (location, accession à la propriété, parcelles à bâtir, équipements publics, commerces, espaces verts, aires de jeux) se veut **à la fois innovant et durable**. Il vise d'ailleurs la certification du label éco-quartier, avec un effort tout particulier porté sur l'aménagement paysager. Damoiselle sera aussi le théâtre d'une première dont PLURIAL NOVILIA a le secret : l'expérimentation d'un dispositif d'autoconsommation collective, permettant **de consommer et de partager sa propre production d'énergie renouvelable** à l'échelle d'un logement, d'un immeuble, d'un bâtiment public, d'une entreprise ou encore d'un quartier. Un partenariat avec la société Energies a été signé en vue de l'installation des panneaux photovoltaïques et des systèmes de gestion de cette énergie verte et décarbonnée.



DUO MOTION



Concertation : des réunions publiques et des balades urbaines à travers le site ont été organisées afin de présenter le projet aux habitants. Ces échanges ont permis d'ajuster certains détails pour un résultat satisfaisant pour tous.

MIXITÉ PAYSAGE
AUTOCONSOMMATION

NOM DE CODE

LE BOIS MONTEPILLOIS

Plus verte la ville

LE PROJET
Aménagement de 12 hectares du quartier Montepillois à Cormontreuil.

LES ATOUTS
un nouveau quartier résidentiel avec plusieurs milliers d'arbres et d'arbustes, favorisant des modes de déplacement doux. Conçu comme une véritable bulle de bien-être.

LE «+» PLURIAL NOVILIA
Réalisation d'une coulée verte et d'un parcours de santé.



DUO MOTION



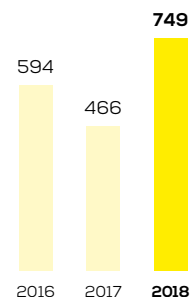
2500 arbres et arbustes plantés.

Des maisons individuelles, des immeubles, des parcelles libres, des terrains à bâtir, des commerces, et des espaces verts. Beaucoup d'espaces verts. Avec ses **12 hectares à la végétation dense**, le Bois Montepillois porte bien son nom et a donné dès le premier jour la couleur du projet. Les travaux démarrés en 2018 se poursuivent et la commercialisation des premières parcelles libres a débuté 2019. Plusieurs phases du projet ont également connu des avancées significatives, avec notamment le choix du promoteur Pichet pour la future résidence senior et le lancement d'un premier immeuble en accession. Chaque étape est suivie scrupuleusement par le Grand Reims et la Ville de Cormontreuil, afin de s'assurer de la cohérence de ce projet bordé respectivement par le collège Pierre de Coubertin et le Monastère Sainte-Claire. Cet aménagement d'envergure doit permettre de **conserver la solennité du lieu tout en offrant un cadre de vie agréable** aux futurs habitants.

VERDURE PROXIMITÉ FONCTIONNALITÉ

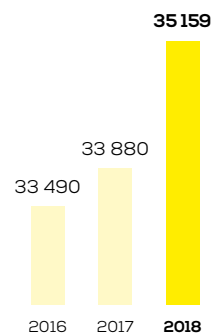
PATRIMOINE ET COMPOSITION

Livraisons de logements neufs dans l'exercice



PLURIAL NOVILIA a réceptionné 749 logements neufs en 2018. Le développement en L'Île-de-France s'est intensifié cette année avec 267 logements livrés en région parisienne (105 en 2017) sur les départements de la Seine et Marne (121 logements), l'Essonne (60 logements) et le Val de Marne (86 logements).

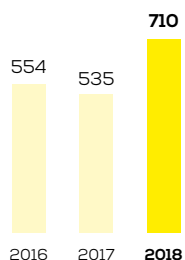
Patrimoine en fin d'année



Au cours de l'exercice 2018, le patrimoine de PLURIAL NOVILIA a augmenté de 1 460 logements, d'une part avec la livraison de 749 logements neufs, la création de 48 nouveaux logements par restructuration, et d'autre part par croissance externe avec l'achat de 578 logements à Saint-Michel-sur-Orge dans l'Essonne, et l'acquisition de 85 logements (dont 78 à la SACCLLO). Par ailleurs, le parc s'est réduit de 181 logements suite aux cessions intervenues dans l'exercice. Au 31/12/2018, PLURIAL NOVILIA compte 33 717 logements et 1 442 équivalents-logements en structures collectives soit un total de 35 159 logements.

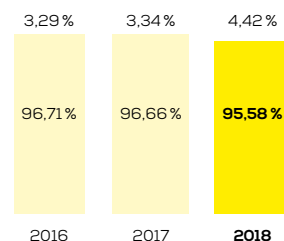
LOCATION VACANCE

Nombre de logements vacants en fin d'année

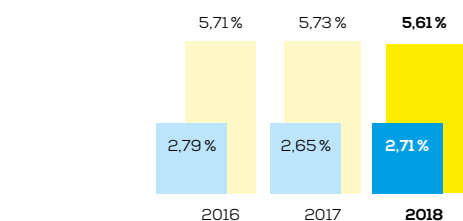


Le nombre de logements en vacance commerciale est en augmentation : 710 au 31/12/2018 contre 535 fin 2017 soit un taux de vacance commerciale de 2,02 % du nombre total de logements en patrimoine (contre 1,58 % en 2017). En mai 2018, les logements vacants sur le patrimoine acquis à Saint-Michel-sur-Orge représentaient 211 logements (sur les 578 acquis). Les travaux de remise en location ont permis de diminuer ce nombre à 145 en fin d'année, mais le rythme des travaux et la relocation demeurent un enjeu pour les mois à venir. Les logements indisponibles pour vacance technique (travaux, renouvellement urbain, vente...) sont également plus nombreux sur la période. La perte financière due à la vacance, à la fois commerciale et technique, est passée de 3,34 % à 4,42 %, représentant un manque à gagner de 7,3 M€ en 2018 contre 5,3 M€ en 2017.

Taux de réalisation du quittancement



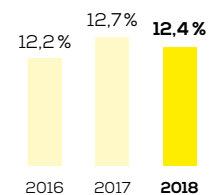
TAUX D'IMPAYÉS



■ locataires présents ■ locataires sortis et mutés

Le stock de créances sur Locataires Présents a augmenté en 2018 alors que dans le même temps celui sur les Locataires Sortis et Mutés a diminué plus fortement. Le recouvrement des impayés liés aux locataires partis reste problématique. Par ailleurs, les situations de surendettement ont conduit à des effacements de dettes par la Banque de France à hauteur de 0,8 M€. En fin d'année, le total des impayés des Locataires Présents représente 2,71 % des loyers annuels (2,65 % en 2017) et les impayés des Locataires Sortis et Mutés sont de 5,61 % (5,73 % fin 2017).

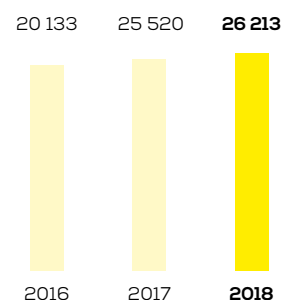
TAUX DE ROTATION LOCATIVE



Le taux de mobilité à fin 2018 se situe à 12,4 %, il est en léger ralentissement par rapport à l'année passée.

LES RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat net annuel (en K€)

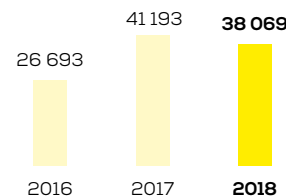


| | |
|-------------------------------------|---------|
| Total des Produits (en K€) | 173 207 |
| Loyers nets de RLS | 168 556 |
| Prestations de services | 667 |
| Frais de gestion / marges accession | 1 647 |
| Produits financiers | 297 |
| Produits exceptionnels ORU | - 179 |
| Certificats éco d'énergie | 2 218 |

| | En K€ |
|--------------------------|---------|
| CHARGES COURANTES NETTES | 159 633 |
| PRODUITS COURANTS | 173 207 |
| Plus value de cession | 16 198 |
| VNC composants remplacés | -3 559 |
| Résultats avant impôts | 26 213 |
| Impôts sur les sociétés | 0 |
| Résultats après impôt | 26 213 |

LES RÉSERVES ET STOCKS FONCIERS

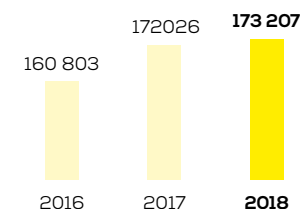
Réserves et stocks fonciers (en K€)



Les réserves foncières de PLURIAL NOVILIA sont en légère baisse : les affectations des terrains aux opérations locatives, de promotion immobilière ou d'aménagement ayant été plus importantes que les nouvelles acquisitions de l'exercice.

LE RÉSULTAT 2018

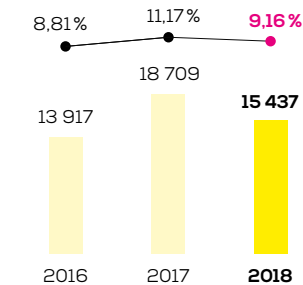
Évolution des produits (en K€)



Le Résultat net de l'exercice 2018 arrêté à 26 213 K€ est en légère progression par rapport à 2017 (25 520 K€) et ce malgré la Réduction Loyer Solidarité qui pèse à hauteur de 4,7 M€ sur le chiffre d'affaires de l'entreprise. Cette performance s'explique, en partie, par l'accélération du programme de ventes HLM (181 ventes de logements signées sur l'année contre 96 l'an passé). Cette progression des cessions de logements devrait d'ailleurs s'intensifier dans les années à venir pour générer les ressources nécessaires au développement de l'entreprise et aux enjeux d'entretien du parc.

L'AUTOFINANCEMENT

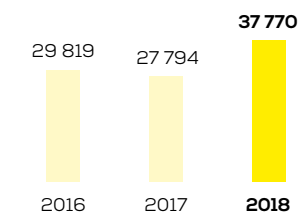
Autofinancement net HLM (en K€)



L'autofinancement net est en recul par rapport à 2017. En 2018, il représente 9,16 % des loyers nets de la réduction de loyer solidarité. Les mesures d'allongement de la dette proposées par la Caisse des Dépôts et Consignations ont permis de compenser partiellement l'impact de la RLS représentant environ 2,7 % des loyers et la hausse importante des cotisations CGLLS (6,6 M€ en 2018 contre 2,7 M€ en 2017).

L'ACTIVITÉ D'AMÉNAGEUR ET D'ACCESSION SOCIALE

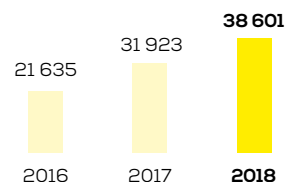
Portage activités Aménagement & Accession (en K€)



Le portage des activités d'Accession Sociale et d'Aménagement s'est accentué sur l'exercice avec de nouvelles opérations d'aménagement sur les communes de Bezannes, Bétheny, Tinqueux et Cormontreuil les Montépilois, offrant de belles perspectives pour les prochaines années tant pour la construction locative que pour l'accession à la propriété.

LES INVESTISSEMENTS

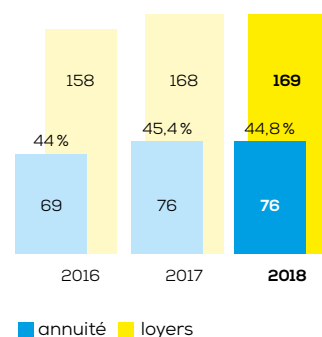
Renouvellement des composants
(en K€)



Le total des investissements engagés par PLURIAL NOVILIA au cours de l'année 2018 s'établit à un niveau élevé à 201 M€ au-delà de celui de 2017 (149 M€). L'acquisition d'un patrimoine de 578 logements auprès d'un bailleur privé à Saint-Michel-sur-Orge, patrimoine qui fera l'objet de travaux de réhabilitation explique ce niveau élevé. PLURIAL NOVILIA poursuit son Plan Stratégique Patrimonial (PSP) établi pour la période 2016 - 2025. Côté production, 1127 agréments ont été reçus en 2018 dont 688 sur l'Île de France. L'accélération de la réhabilitation, soutenue financièrement par les dispositifs des Prêts Haut de Bilan Bonifiés, initiée dès 2016 par PLURIAL NOVILIA se poursuit pour répondre aux enjeux énergétiques. En 2018, 874 logements ont été réhabilités, les travaux de réhabilitation (renouvellement de composants) terminés par PLURIAL NOVILIA s'élèvent à 38,6 M€.

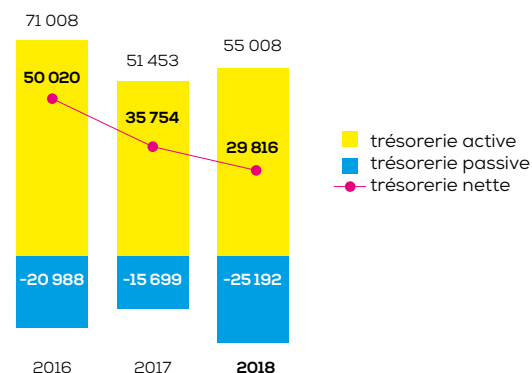
L'ENDETTEMENT

Annuités financières / loyers annuels (en M€)



Le bilan au 31 décembre 2018 comptabilise des dettes financières à hauteur de 1.473 M€ (au lieu de 1.363 M€ fin 2017). Une nouvelle renégociation de la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sur un encours global de 180 M€ a été réalisée sur l'année. Elle a pris la forme d'un reprofilage de dette avec allongement de 4 à 10 ans avec pour objectif de dégager des marges de manœuvre pour les prochaines années.

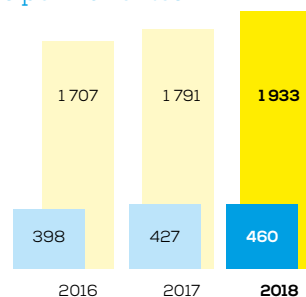
LA TRÉSORERIE



La trésorerie s'élève à 55 M€ en fin d'année à un niveau proche de celui de 2017, avec néanmoins un recours plus important à partir du dernier trimestre à des lignes de trésorerie court terme dont les taux demeurent bas.

LES FONDS PROPRES

Ressources internes / Ressources permanentes



■ ressources internes ■ ressources permanentes

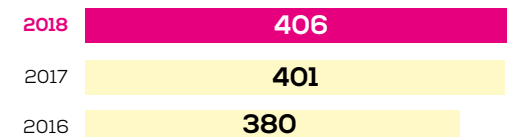
Les ressources internes (capitaux propres et provisions) sont en progression de 33 M€ par rapport à l'année 2017. La croissance des capitaux propres provient d'une part des résultats (2017 : 25,5 M€ et 2018 +0,7M€ par rapport à 2017) et d'autre part de l'augmentation de capital de notre actionnaire ACTION LOGEMENT IMMOBILIER à hauteur de 6 millions d'euros et enfin des subventions d'investissements (+0,7 M€). Le ratio Ressources Internes / Ressources permanentes (financements internes et financements externes de long terme) reste stable.

EFFECTIFS

LE PERSONNEL

Moyenne annuelle des effectifs salariés

L'effectif moyen de PLURIAL NOVILIA a progressé durant l'année 2018 et s'établit à 406 personnes. Le personnel féminin représente 63 % de l'effectif.



Crédits photos: Franck Kauff, Fotolia, Société de homestaging, Duo Motion.
Rédaction: Le Prompteur
Comité de rédaction: Service Marketing et Communication Plurial Novilia
Création graphique: Csil
Impression: Le Réveil de la Marne



DÉCOUVREZ
NOTRE RÉTROSPECTIVE
2008-2018
www.empreinte-plurialnovilia.fr

PLURIAL NOVILIA

2 place Paul Jamot
CS 80 017
51723 Reims Cedex
Tél. : 03 26 04 98 11

www.plurial-novilia.fr

