

Podeliha

Immobilière Podeliha Les Trois Roches Podeliha Accession
Groupe ActionLogement Groupe ActionLogement Groupe ActionLogement

ÉDITO

La parution de ce nouveau numéro de Perspective intervient dans un contexte de réforme profonde du logement social. Face à ces nouveaux enjeux, et dans la droite ligne des objectifs d'Action Logement, Podeliha va consolider la complémentarité de son offre qui constitue sa force pour maintenir le cap d'une activité soutenue.

Avec un patrimoine de plus de 21 000 logements, Immobilière Podeliha va donc continuer à développer une offre locative de qualité avec plus de 700 logements produits par an complétée d'une offre à la vente, avec plus de 130 logements à vendre dans l'ancien et pour Podeliha Accession, 100 logements dans le neuf. Nous mettrons au service des collectivités notre savoir-faire en matière d'aménagement et de constructions spécifiques. Et la société Les Trois Roches va poursuivre le déploiement de son activité dans le domaine de la gestion solidaire de syndic de copropriété.

Nous présentons donc dans ces pages quelques actions phares qui illustrent l'engagement de Podeliha dans la rénovation, avec un programme de travaux ambitieux dans le domaine énergétique, et dans l'aménagement de nouveaux quartiers, avec des opérations emblématiques en cours et à venir. Engagement à innover également, pour rester performant, avec le recours aux nouveaux outils numériques...

Bonne lecture !

Dominique CHIMIER,
Président des Trois Roches
Philippe JUSTEAU,
Président d'Immobilière Podeliha
Jacques LE GALLOUDEC,
Président de Podeliha Accession

À LA UNE

La digitalisation des parkings : le bon plan pour se garer



Outre la gestion de son parc de logements, Immobilière Podeliha loue des places de parkings. Depuis la loi SRU votée en 2000, le bailleur n'a plus l'obligation de louer une place de stationnement aux locataires d'un logement. Pour lutter contre la vacance commerciale, la société a signé un partenariat avec deux start-up : Parking Facile (www.parking-facile.com) et YesPark (www.yespark.fr) pour faciliter l'accès de ces places de parking disponibles à la location. Ainsi, à Angers, une quarantaine de places sécurisées sont proposées à destination du grand public, accessibles via une application mobile qui permet de les géolocaliser et de les réserver. Ce dispositif répond -en partie- à la pénurie de stationnements dans les villes. Pour le bailleur, l'occupation de ses parkings est optimisée et les utilisateurs gagnent en temps et en confort.

Angers. Acquisition d'un terrain d'environ 6 ha, à deux pas du Parc Saint-Nicolas

Podeliha Accession deviendra propriétaire d'un terrain d'environ 6 hectares auprès de la Congrégation du Bon Pasteur à Angers courant 2018. Située rue de Nazareth à Angers, cette parcelle permettra d'y construire à terme 120 maisons.

Le dépôt du permis d'aménager est prévu avant l'été et les premiers travaux -voirie et réseaux- devraient démarrer en fin d'année 2018 pour une livraison des premières maisons en 2020, sous réserve du résultat des sondages archéologiques. Emblématique, cette acquisition traduit la reconnaissance du savoir-faire de Podeliha Accession et de ses compétences en matière d'aménageur, de lotisseur et de constructeur.

Le home-staging, un nouvel outil pour la vente Hlm



Importé en France grâce à l'émission «Maisons à vendre» d'M6, ce concept venant des États-Unis, permet à l'acheteur de se projeter dans son futur habitat en créant une ambiance personnalisée. Initiée dès 2017 par Les Trois Roches dans le cadre de sa stratégie de vente Hlm, cette méthode a séduit les équipes puisqu'elle a permis de réaliser 12 ventes et de générer de nouveaux contacts. Véritable outil de commercialisation pour le vendeur, le home-staging aide l'acquéreur dans sa décision d'achat.

La prochaine étape consistera à proposer une visite virtuelle de ces logements, avec l'aide d'une application développée par la start-up Visitou (www.visitou.fr) afin de capter des prospects à distance.

PROJETS PHARES

TRELAZÉ - LES ALLUMETTES

La Résidence des Allumettières annonce la renaissance d'un site industriel



Datant de la fin du 19^e siècle, l'ancienne manufacture des Allumettes commence sa mutation après une longue période de «sommeil». Consciente de la grande valeur historique et patrimoniale de ce site industriel et de son emplacement stratégique sur la ville de Trélazé, Immobilière Podeliha, propriétaire des lieux et aménageur du site, a travaillé en collaboration étroite avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des

Pays de la Loire, la Ville de Trélazé et les associations CLCV et Sauvegarde de l'Anjou. Il s'agissait notamment de conserver les éléments architecturaux d'importance, comme la structure des halles, et l'esprit industriel qui règne sur ce site. La complexité technique et la spécificité des structures existantes ont orienté le bailleur vers le choix d'une procédure en conception-réalisation. Le cabinet d'architecture Latitude et Bouygues Bâtiment Grand Ouest en

qualité d'entreprise générale ont été désignés pour suivre la construction de la première résidence dans les anciennes halles de la «manu», dont les plans ont été réalisés en BIM. Ce chantier, qui fait suite à la démolition de maisons et à la construction d'un LIDL nouvelle génération, comprend la restauration des halles B et C, à l'intérieur desquelles 52 logements -du type 2 au type 4- seront bâtis. Le niveau de performance énergétique sera conforme aux normes du label BBC Rénovation.

La livraison de la résidence, baptisée Les Allumettières en référence aux femmes travaillant sur ce site, est prévue pour le dernier trimestre 2018. Elle s'inscrit dans une réhabilitation globale visant à transformer cette ancienne friche industrielle en un nouveau quartier de ville.



très végétalisé. Il offrira aux futurs propriétaires une maison évolutive avec un petit terrain d'agrément et deux places de stationnement, le démarrage du chantier devant intervenir avant la fin de l'année.

AVRILLÉ - ZAC PLATEAU DE LA MAYENNE

Les Volubilis, un projet entièrement repensé

Après le succès des «Villas d'Hannah» à Angers -quartier des Hauts-de-Saint-Aubin-, Podeliha Accession a souhaité reproduire ce concept d'habitat compact sur la commune d'Avrillé en plein cœur de la ZAC du Plateau de la Mayenne. Au départ, un projet de 30 logements collectifs en accession était prévu sur ce terrain. En raison du nombre important de logements en commercialisation sur ce secteur, les équipes de Podeliha

Accession et du maître d'œuvre Brunet Architectes ont repensé entièrement le projet en proposant un programme répondant à la complémentarité de l'offre souhaitée sur ce quartier. Ainsi, 14 maisons de ville et une petite résidence en R+2 de 5 appartements sont désormais proposées. Ce nouveau programme immobilier contraint d'un point de vue urbain, est situé en entrée de ville dans un environnement

ZAPPING

[44] Nouvelle implantation dans l'agglomération nantaise

Immobilière Podeliha est propriétaire de 18 appartements locatifs sur les 72 que comporte la résidence Optilium à Vertou. Ce programme, instruit par le promoteur nantais Cogedim, a fait l'objet d'une inauguration en présence de tous les acteurs du projet et des résidents fin 2017. Cette dernière livraison vient étoffer le patrimoine du bailleur en Loire-Atlantique qui atteint désormais 444 logements au 31 décembre 2017.

[49] Lancement du programme en accession Les Jardins de Gaïa à Villevêque

Le 15 février 2018, les représentants de la commune de Villevêque et ceux de Podeliha Accession se sont réunis pour poser la première pierre du programme «Les Jardins de Gaïa» au sein de la ZAC des Ecotières qui comprend 3 maisons. Ce projet vient compléter les 7 maisons «Les Sœurs Lumières» également en commercialisation sur ce quartier, sachant que 12 autres logements sont actuellement à l'étude.



DOSSIER

AGIR POUR UN PATRIMOINE PERFORMANT ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

La transition énergétique est au cœur des préoccupations d'Immobilière Podeliha. Normée ISO 50001 pour sa gestion de l'énergie et ISO 26000 pour sa démarche de responsabilité sociétale, la société affiche son ambition de produire des bâtiments performants, de traiter son patrimoine économe et, par conséquent, d'agir sur la réduction des charges locatives. Un programme audacieux associé aux nouvelles technologies et aux objets connectés permettra d'atteindre l'objectif que s'est fixée Immobilière Podeliha, de réduire les dépenses d'énergie de son patrimoine de 10 % d'ici 2020.



Futur siège de Podeliha à Angers

Après la réalisation de sa première résidence à énergie positive (BEPOS) à Angers en 2017, Immobilière Podeliha se consacre aujourd'hui à deux autres projets innovants visant le label E2C2* : une résidence locative de 24 logements sur la ville de Carquefou en Loire-Atlantique et le futur siège social de Podeliha à Angers. Des constructions dont l'enjeu est d'émettre le moins possible d'émissions de CO2, en plus des performances énergétiques attendues du bâtiment.

L'innovation technologique est par conséquent au cœur des réflexions, nécessitant une recherche technique à la fois sur les composants de la structure du bâtiment, sur les équipements et dans la façon de construire. L'économie circulaire, concept qui repose sur l'optimisation des ressources naturelles, est une réponse adaptée pour limiter l'empreinte carbone d'un bâtiment.

Le futur siège de Podeliha, un laboratoire de solutions pour le bâtiment bas carbone

Retenu par l'ADEME dans le cadre de son appel à projet axé sur l'économie circulaire, le futur siège social de Podeliha devient un «laboratoire» pour étudier différentes solutions. «Le cycle de vie entier de l'immeuble et de son évolution est pris en compte. Des dispositifs sont pensés dès la phase de conception pour l'utilisation future

du bâtiment comme la digitalisation des pratiques, la politique de déplacement, la végétalisation du site» précise Christophe Madelaine. Chef du service Constructions Spécifiques d'Immobilière Podeliha «Cette expérimentation permettra de capitaliser les bonnes pratiques en termes de solutions techniques et de maîtrise des coûts pour nous préparer à la réglementation thermique 2020.»

Zéro logement économe en 2020

La performance énergétique du patrimoine existant d'Immobilière Podeliha est traitée dans le cadre de son Plan Stratégique Énergétique. Ce plan est décliné selon deux types d'interventions : les rénovations thermiques (changement du système de chauffage, des convecteurs) ou les réhabilitations plus complètes (qui vont jusqu'au changement des menuiseries ou aux isolations renforcées). Avec un investissement de plus de 55 millions d'euros, la

société a programmé plus de 1000 logements collectifs en réhabilitation lourde et énergétique sur la période 2016-2020 et, plus de 2000 logements classés E, F et G seront ramenés en classe C d'ici 2020.

Les objets connectés au service de l'habitat

Convaincue de l'utilité des objets connectés dans la gestion des énergies, Immobilière Podeliha mène différentes expérimentations dont l'enjeu est de maîtriser les consommations d'énergie de son patrimoine. Deux solutions connectées, le thermostat Qivivo et la gestion à distance Qowiso, préalablement testées sur des résidences, participent à la baisse de l'ordre de 7% de la consommation énergétique depuis 2 ans. Elles sont en phase de déploiement à grande échelle sur le patrimoine collectif couvert par le périmètre ISO 50001.

* E = Énergie (4 niveaux de performance)
C = Carbone (2 niveaux de performance)

DU MOTION DESIGN POUR BIEN UTILISER SON CHAUFFAGE



sur la chaîne Youtube d'Immobilière Podeliha pour expliquer aux locataires

À l'occasion du remplacement du système de chauffage individuel dans les pavillons, 8 tutoriels animés sont accessibles comment bien gérer leur chauffage. Cette méthode ludique, qui vient remplacer les notices d'utilisation bien souvent incompréhensibles, devrait inciter les locataires à consommer mieux et moins! Pour consulter les tutoriels, le locataire scanne le QR Code placé sur la chaudière avec son smartphone.

BONNE IDÉE

IMMOBILIÈRE PODELIHA SIGNE LA CHARTE ENERGIESPRONG

36 acteurs parmi lesquels 9 bailleurs sociaux dont Immobilière Podeliha, ont signé la charte d'engagement EnergieSprong qui vise à soutenir une dynamique de déploiement à grande échelle de rénovations énergétiques à énergie zéro dans le secteur du

logement social. À ce titre, ils se sont engagés à rénover 3600 logements d'ici 2022. Immobilière Podeliha a lancé les études sur deux sites angevins totalisant 50 logements afin d'évaluer la faisabilité technique et économique de ce dispositif qui doit répondre

aux points suivants : rénovation à un niveau énergie zéro garanti sur 30 ans ; travaux en site occupé en une semaine ; surcoût financé par la revente d'énergie renouvelable et la réduction des dépenses énergétiques et surtout la satisfaction des occupants.

HABITAT INNOVANT

Utopia, un projet urbain participatif à Beaucouzé

Habiter, vivre et travailler sont les trois mots d'ordre qui vont guider la réflexion des salariés des entreprises installées sur la commune de Beaucouzé pour imaginer et co-concevoir leur futur logement.

Dans le cadre du développement de la troisième tranche de l'éco-quartier des Echats à Beaucouzé, situé en périphérie ouest d'Angers, l'ambition de cette démarche collaborative innovante est d'impliquer très en amont les futurs acquéreurs sur l'aménagement durable de leur quartier et de les inviter à imaginer leur habitat. Pour le constructeur Podeliha Accession, l'aménageur Alter et la commune de Beaucouzé, l'enjeu est de trouver une symbiose entre lieu d'habitat et lieu de travail. Des rencontres informatives sont prévues fin avril

pour inciter les entreprises locales à communiquer sur le projet auprès de leurs salariés.



COULISSES

#Internet

Quatre ans après sa création, le site internet www.podeliha.fr fait peau neuve ! Inspiré par la nouvelle identité visuelle d'Action Logement, le site a été restructuré afin de proposer une offre commerciale par département, sur lequel la société est implantée.

Quant aux étudiants ou aux jeunes actifs, un nouveau site leur est entièrement dédié depuis octobre 2017 : www.vivappart.com.

#Habitants Solidaires

Afin de rendre le cinéma et la culture plus accessibles dans les quartiers populaires, les équipes du festival Premiers Plans et d'Immobilier Podeliha ont convié les Habitants Solidaires à la projection de courts-métrages et à un temps d'échange avec de jeunes réalisateurs européens lors de la saison 2018. Ces moments privilégiés ont encouragé les participants à réfléchir sur d'autres actions à mener, notamment auprès des enfants des quartiers. À suivre...

#Smiile

Testée au sein de la résidence Les Héliades (BEPOS) à Angers avec le constat d'un locataire sur 2 inscrit, la plateforme d'échanges Smiile se déploie aujourd'hui sur 1000 logements locatifs du quartier de la Roseraie. L'objectif est de développer de l'entraide et un dialogue citoyen entre les habitants, les partenaires locaux et le bailleur dans des quartiers prioritaires de la ville d'Angers. Pour y parvenir, 4 jeunes en service civique de l'association Concordia vont intervenir auprès des locataires pour les encourager à adhérer à ce réseau social et les accompagner dans son utilisation.

#Mobilité

Pour gagner en réactivité et donc sur les délais d'intervention, point sensible exprimé par les locataires au regard des enquêtes qualité, tous les gardiens d'Immobilier Podeliha seront prochainement équipés d'une application mobile pour gérer les réclamations techniques des résidences dont ils ont la charge, avec un accès direct sur le module interne de gestion des réclamations.

VENTE HLM & GESTION DE COPROPRIÉTÉS



102
LOGEMENTS HLM
11
LOCAUX D'ACTIVITÉ
VENDUS EN 2017

73
COPROPRIÉTÉS
EN GESTION SOIT
1690
LOTS

90%
DES ACQUÉREURS
SONT **SATISFAITS**
(source : Opinion System)

La vente des logements sociaux constitue pour les ménages, et en particulier les primo-accédants aux revenus modestes, une opportunité pour accéder à la propriété.

Avec des prix inférieurs au marché classique dans l'ancien, l'achat d'un logement social offre à l'acquéreur une sécurisation, des garanties spécifiques et un accompagnement personnalisé tout au long de son parcours d'achat. À ce titre, la société Les Trois Roches propose en moyenne 150 biens à la vente, visibles sur www.lestroisroches.com.

Les logements ont bénéficié d'un entretien régulier et de travaux d'aménagement avant la mise en vente pour éviter aux nouveaux propriétaires de s'engager dans des frais durant les premières années d'occupation.

Par ailleurs, dans un contexte de réforme du logement social, la vente Hlm représente un enjeu majeur pour le propriétaire bailleur. En effet, les fonds propres ainsi dégagés serviront à la construction de nouveaux logements sociaux ou à la réhabilitation de son parc immobilier existant.