

CONSTRUIRE DES GENDARMERIES, UNE COMPÉTENCE RECONNUE



© Arch. Atelier Tiphon

Depuis quelques années, **Immobilier Podeliha** développe son savoir-faire en matière de construction de casernes de gendarmerie. Après la livraison d'une gendarmerie à Saint-Macaire-en-Mauges en 2012 et la construction de 18 pavillons au profit des gendarmes à Segré, Immobilier Podeliha mène d'autres projets similaires à des stades d'avancement différents :

- **Beaupréau-en-Mauges** : 16 logements et 460 m² pour les bâtiments administratifs. La livraison est prévue fin 2017.
- **Baugé-en-Anjou** : 12 logements et 430 m² pour les bâtiments administratifs. Le début des travaux est prévu courant du 1^{er} trimestre 2017.
- **Chemillé-en-Anjou** : 11 logements et 418 m² pour les bâtiments administratifs avec un démarrage des travaux prévu courant du 2^e trimestre 2017.

Depuis peu, les compétences du bailleur s'exportent en Vendée puisqu'un projet de 10 logements et de 405 m² pour les bâtiments administratifs est à l'étude - au stade de l'esquisse - sur la commune de **La Chataigneraie**.

COULISSES

ENQUÊTE

La **SCIC Les Trois Roches** a adhéré à Opinion System, numéro un des avis clients contrôlés pour les professionnels de l'immobilier. 76 clients ont donné leur avis : **88% recommandent Les Trois Roches** et 91% reconnaissent les compétences de l'équipe (nov 2016).

DIGITAL

Afin de diminuer sa consommation de papier, **Immobilier Podeliha** lance un nouvel outil à destination des locataires : **la Webkey**. En forme de clé, cet objet connecté est un module USB qui propose un accès direct sur les contenus du site internet d'Immobilier Podeliha. Un changement de pratique innovant pour les équipes qui répond à la stratégie digitale de l'entreprise.

ISO 50001

Un an après la certification ISO 50001, le bilan est positif. **Immobilier Podeliha** constate **une baisse de la consommation de gaz de 7,7%** à l'échelle du périmètre défini par la norme (1/3 du patrimoine de la société équipé d'une chaufferie collective au gaz naturel ou raccordé à un réseau de chaleur urbain). Une bonne nouvelle pour les locataires puisque ce résultat impactera directement leur quittance !

L'INVITÉ



Martine LESAGE
 Directeur général adjoint
 d'Immobilier 3F

Quelle est la stratégie de développement du groupe 3F dans l'ouest ?

Depuis quelques années, 3F a fait de l'ouest, et plus particulièrement des grandes agglomérations où les besoins en logements sont importants et croissants, un de ses axes de développement. La région nantaise caractérisée par un dynamisme économique et démographique, avec la métropole qui gagne chaque année près de 5700 habitants, est un territoire de conquête.

Rejoindre le groupe 3F a offert à **Immobilier Podeliha** une belle opportunité de développement dans la région nantaise. Elle a maintenant repris et accentué le travail engagé par 3F sur Nantes et poursuivi le développement qu'elle avait initié vers le nord de la Vendée avec l'objectif de construire en Loire-Atlantique, de la métropole nantaise à Pornic et de s'implanter en Vendée pour y devenir un bailleur de référence.

Pour trouver sa place dans une logique de complémentarité avec les bailleurs locaux, notre groupe souhaite devenir un partenaire privilégié de Nantes Métropole au quotidien dans toutes les facettes du logement : gestion, réhabilitation, construction en locatif et en accession sociale, en proposant des produits diversifiés et spécifiques, comme par exemple des résidences étudiantes sous la marque Viv@ppart créée par Immobilier Podeliha. L'ouverture d'une agence à Nantes confirme également la volonté d'être proche des acteurs locaux et des habitants.

Comment s'organise le transfert du patrimoine entre le groupe et Immobilier Podeliha ?

Le transfert de patrimoine répond à une logique de gestion de proximité sur les territoires. Aussi, l'objectif est de réaliser les cessions au plus tôt après la livraison des programmes. En 2016, ce sont plus de 500 logements situés dans les agglomérations d'Angers, de Nantes et dans le Morbihan à Belle-Ile-en-Mer qui ont été transférés.

Pour les projets en développement comptant près de 180 logements, le parti pris a été de confier directement les dossiers à Immobilier Podeliha pour poursuivre les études et monter les projets.

Quant aux opérations en cours de construction (200 logements), le suivi de la maîtrise d'ouvrage est assuré par les équipes de la filiale. Les dernières cessions devraient intervenir d'ici la fin d'année.

Ce sont donc près de 900 logements qui vont venir s'ajouter au patrimoine d'Immobilier Podeliha.

Podeliha



Perspective La lettre aux partenaires

Innovation et action sociale font bon ménage chez Podeliha !

Podeliha poursuit son développement de manière active sur les Pays-de-la-Loire en renforçant notamment ses implantations en Loire-Atlantique et en Vendée. L'ADN de la société caractérisé par l'innovation, a été reconnu au Congrès Hlm de septembre dernier par l'obtention de deux premiers prix qui font référence dans la profession.

Si gagner des prix est important, maîtriser son cœur de métier, agir dans l'intérêt de nos clients, affirmer notre utilité sociale, répondre aux préoccupations des collectivités locales, sont autant d'enjeux auxquels doit répondre le groupe aujourd'hui.

Cette logique de développement s'inscrit dans les priorités fixées par Action Logement, fruit de la fusion de l'ensemble des collecteurs du 1% au 1^{er} janvier dernier, actionnaire de référence du groupe 3F dont Podeliha est une des filiales régionales.

L'année 2017 sera l'occasion pour le groupe 3F et notamment pour Podeliha, d'amplifier ses actions en matière de développement durable par un engagement massif de travaux de réhabilitation pour baisser l'étiquette énergétique de son patrimoine et d'affirmer par ailleurs son utilité sociale dans les quartiers les plus précarisés.

Joseph GIBOIN, Président des Trois Roches.
Philippe JUSTEAU, Président d'Immobilier Podeliha.
Francis STÉPHAN, Président de Podeliha Accession.

À SAVOIR EN 2016

20577 logements
 en gestion locative

1 548 lots
 en gestion de copropriétés

251 logements étudiants Viv@ppart'
336 labellisés HSS pour les séniors

La résidence angevine Les Héliades
 labellisée BiodiverCity

195 nouveaux propriétaires
 dans le neuf ou l'ancien

2997 attributions de logements
 dont **545** dans le neuf



À LA UNE

IMMOBILIÈRE PODELIHA RÉCOMPENSÉE PAR LA PROFESSION LORS DU CONGRÈS HLM



Remise du **Trophée innovation et service aux habitants solidaires** par Patrick KANNER, Ministre de la Ville, de la jeunesse et des sports

Plus importante manifestation itinérante de France, le congrès Hlm a réuni Organismes Hlm, élus, professionnels de l'habitat, industriels... pendant 3 jours à Nantes en septembre 2016 pour échanger autour de la politique du logement et de l'habitat social. Le thème de cette édition portait sur « L'innovation pour tous », une manière de valoriser les opérations ou les actions innovantes à travers la remise des Trophées régionaux de l'habitat social dans 3 catégories. À ce titre, **Immobilier Podeliha** a remporté deux prix :

- **1^{er} prix dans la catégorie « Innovation architecturale et environnementale »**, pour son programme BEPOS de 57 logements « Les Héliades » à Angers (qui vient par ailleurs d'être distingué par le label BiodiverCity).
- **1^{er} prix dans la catégorie « Innovation et services aux habitants »** avec son dispositif « Habitants Solidaires » qui doit permettre de créer ou de favoriser le lien social entre voisins et faciliter l'expression des locataires.

LA MOBILITÉ NUMÉRIQUE EN ACTION

Pour faire face aux évolutions numériques, la **SCIC Les Trois Roches** s'est équipée d'un logiciel administrateur de biens immobiliers qui permet aux équipes d'accomplir leur travail même en situation de mobilité. Munis de tablettes reliées au système informatique interne, les collaborateurs peuvent en temps réel et en quelques clics établir les visites techniques des immeubles, envoyer un rapport aux prestataires, réaliser les états des lieux pour les commerces et avoir l'accès à toutes les données techniques des biens immobiliers en vente. Améliorer la productivité, l'image et la satisfaction des clients sont autant de défis que veut relever la société Les Trois Roches...



PROJETS PHARES

LA ROCHE-SUR-YON

QUARTIER DE FORGES



AVEC CASA'IDEA, PODELIHA ACCESSION POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT SUR LE GRAND OUEST

Après Immobilière Podeliha, c'est au tour de la SCIC **Podeliha Accession** de se développer en Vendée. La société lance la commercialisation de son premier programme en accession à la propriété sur la ville de La Roche-sur-Yon.

Réalisé conjointement avec un autre acteur du logement abordable, Proquivis Immobilier, Podeliha Accession propose 24 maisons individuelles situées en zone de renouvellement urbain. L'aménagement de ce lotissement se veut aéré par la combinaison de chemins piétonniers, d'espaces verts et d'une implantation des maisons raisonnée pour un lieu de vie privatif.

Une variété de pavillons est proposée pour répondre aux besoins de la demande existante : deux ou trois chambres, de plain-pied ou à étage. Afin de s'adapter aux attentes du marché, il sera également possible de faire évoluer certains type 4 en type 5.

Chaque futur propriétaire disposera d'un garage fermé sur sa parcelle et d'un jardin clôturé.

Les prix sont affichés à partir de 135 000 € et jusqu'à 198 000 €. Les plafonds de ressources de zone ANRU seront appliqués ainsi qu'une TVA à 5,5% pour les ménages éligibles.

NANTES

QUARTIER DE MALAKOFF



L'OFFRE POUR LES ÉTUDIANT(E)S NANTAIS(ES) S'ÉTOFFE !

Au cœur d'un quartier en pleine mutation, la résidence étudiante nantaise Viv@ppart' d'Immobilière Podeliha viendra s'ériger, du haut de ses 13 étages, le long du boulevard de Berlin et clôturera la reconfiguration de cette partie du quartier de Malakoff. Dessiné par l'architecte nantais Bourbouze & Graindorge Architectes, l'ouvrage est réalisé par Linkcity Grand Ouest et sera ensuite cédé en VEFA à Immobilière Podeliha pour un montant de 8 600 000 € HT.



La résidence abritera 144 chambres meublées (138 studios et 6 appartements de type 3 pour la colocation), distribuées entre le deuxième et le treizième étage. Les accès à la résidence seront répartis sur trois des façades mais le hall constituera l'entrée principale et fera le lien entre la résidence et les espaces publics attenants. Par cette entrée, les étudiants accéderont principalement au bureau de l'intendance et aux chambres à l'étage par la mise en service de deux ascenseurs. Au premier étage, une laverie commune, visible de l'extérieur, pourra servir de lieu de vie ainsi qu'une salle polyvalente située au deuxième étage. Celle-ci donnera directement sur un jardin-terrasse où les étudiants pourront se rassembler et profiter de la vue sur une zone boisée et marécageuse appelée « La Petite Amazonie ». Un parc de stationnement sera organisé sur deux niveaux bénéficiant chacun d'un accès direct ; un niveau sera réservé aux étudiants ainsi que deux locaux à vélos. La résidence répondra à la réglementation thermique 2012 et sera raccordée au réseau de chauffage urbain.

La résidence sera commercialisée sous la marque Viv@ppart' qui prévoit des engagements liés au confort, à la sécurité et à l'hygiène. Mais, il faudra attendre la rentrée 2018 pour que les étudiants puissent s'y installer confortablement.

ZAPPING

La résidence Les Gabares a posé ses dernières amarres

Quartier de la Monnaie aux Ponts-de-Cé, Podeliha a livré cet automne les 35 derniers logements de la résidence Les Gabares. Podeliha Accession remettait les clés aux nouveaux propriétaires tandis qu'Immobilière Podeliha organisait l'arrivée des locataires. Au total, la résidence compte 82 appartements répartis sur 4 bâtiments et plus de 1000 m² réservés pour des activités professionnelles. La commercialisation de ces locaux et la gestion de syndic de la résidence sont assurées par la **SCIC Les Trois Roches**. « Cette opération illustre bien la complémentarité et le savoir-faire des sociétés de Podeliha » confie Francis STÉPHAN, Président du Comité exécutif de Podeliha.



Des propriétaires toujours plus nombreux dans l'ancien et dans le neuf

La S.C.I.C. **Les Trois Roches** a vendu 85 logements Hlm pour le compte d'Immobilière Podeliha, 3 commerces et un terrain. Elle a réalisé 23 levées d'option P.S.L.A., et gère en qualité de syndic, à fin 2016, 1548 lots répartis sur 66 immeubles. Quant à Podeliha Accession, la société a réalisé 109 ventes.



DOSSIER

ACCOMPAGNER LES PUBLICS FRAGILES, UN ENGAGEMENT CITOYEN !



En savoir plus, flashez-moi.

Dans le cadre de sa démarche RSE dont le champ social en est un axe fort, **Immobilière Podeliha** agit et démontre son utilité sociale par le logement et dans l'accompagnement des personnes en situation de fragilité. Le bailleur doit apporter des réponses à ces publics en souffrance et garantir l'accès ou le maintien dans le logement. Six chargées d'action sociale œuvrent chaque jour pour aider ces familles à retrouver une situation satisfaisante et pérenne et agissent au plus près des singularités individuelles. Pour y parvenir, un travail avec les institutions publiques ou les partenaires associatifs reste essentiel.

Accueillir les familles prioritaires en situation de fragilité

Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer son bien-être et celui de sa famille. Ce devoir de solidarité s'applique pour tous et particulièrement pour les familles éprouvant des difficultés, qu'elles soient d'ordre familial, financier ou de santé. En 2015, 639 ménages en situation de fragilité majeure et relevant du contingent préfectoral (dont 12 DALO) ont bénéficié d'un logement au sein du patrimoine d'Immobilière Podeliha et parallèlement d'un

accompagnement renforcé par l'équipe du service Habitat et Vie Sociale. Un travail en réseau avec les parties prenantes est parfois nécessaire pour favoriser l'insertion de ces familles dans le logement et répondre à une situation complexe.

Un travail adapté à chaque situation

Le rôle des chargées d'action sociale d'Immobilière Podeliha est de mener des évaluations auprès de ménages qui entrent dans ce dispositif. L'objectif est de s'assurer que la famille soit en capacité à accéder à un logement de droit commun, qu'elle puisse assumer le règlement d'un loyer, entretenir son logement et s'intégrer dans son environnement afin d'entretenir de bonnes relations avec le voisinage. L'étape suivante est d'accompagner le locataire pour qu'il puisse être autonome et trouver des relais pour le maintenir à son domicile. « Nous devons garder une certaine distance vis-à-vis de nos locataires pour que notre travail ait du sens. Nous devons adapter notre accompagnement à chaque situation. Mais c'est cette singularité qui fait la richesse de notre métier ! » confient les chargées d'action sociale.

S'installer aux Sables d'Olonne à un prix abordable

10 maisons locatives, de types 3 à 4, sont en cours de construction aux Sables d'Olonne. La livraison de ces logements prévue fin 2017, permettra à de jeunes ménages de se loger à un prix abordable sur ce territoire ; une volonté affichée par l'équipe municipale. Une aubaine pour **Immobilière Podeliha** qui voit son premier programme sur le littoral vendéen se réaliser en tant que maître d'ouvrage.



POINT DE VUE



Véronique LARDEUX
Chef du Service Habitat et Vie Sociale

« La santé demeure un axe prioritaire dans nos mesures d'accompagnement social. Trouver des solutions d'hébergement pour les publics vulnérables fait partie de notre mission. Nous travaillons avec des structures compétentes pour développer des projets d'habitat accompagné et ainsi promouvoir l'inclusion sociale. Le logement est une interface de ce dispositif. La résidence d'accueil livrée à Angers en 2014 au profit du CESAME en est le parfait exemple ; un autre projet est à l'étude. La santé englobe aussi la problématique du vieillissement. Dans le cadre de notre labellisation HSS*, nous poursuivons la construction de logements pour les séniors et nous répondons aux demandes d'adaptabilité du logement. Chaque année, la société injecte plus de 500 000 € pour maintenir le locataire chez lui. »

*Habitat Senior Services

LES ACTIONS SOCIALES MISES À L'HONNEUR

En novembre dernier, **Immobilière Podeliha** organisait son 7^e Forum des partenaires sur le thème « les nouveaux ressorts de l'innovation sociale » à travers deux sujets : le nouveau dispositif des Habitants Solidaires et l'engagement du bailleur pour accompagner les personnes fragiles. « Notre engagement pour l'innovation sociale est un axe fort de notre identité et de notre volonté d'améliorer sans cesse la qualité de services envers nos clients. Il résulte d'une forte tradition de solidarité en Anjou que nous devons perpétuer » déclarait Francis Stéphan en marge de ce forum qui a réuni plus d'une centaine de partenaires de l'action sociale.



En savoir plus, flashez-moi.