

DOSSIER DE PRESSE

« RÉHABILITATION
DU PATRIMOINE »
PAR PLURIAL NOVILIA

Image d'illustration : Sainte-Geneviève-des-Bois

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

« RÉHABILITATION DU PATRIMOINE »

PAR PLURIAL NOVILIA

PLURIAL NOVILIA en 1^{ère} ligne pour répondre aux besoins des collectivités et de leurs habitants

Introduction

« En annonçant début 2017 un objectif de 50 000 logements sociaux construits chaque année, c'est un doublement de la production nationale que s'est fixé ACTION LOGEMENT. Ce chantier majeur qui mobilise l'ensemble des ESH entend répondre à l'urgence de la situation sur le front du logement en France, et plus particulièrement dans les zones tendues. Avec 1100 logements construits en 2016 en Champagne Ardenne et en Île-de-France, et une programmation similaire prévue pour 2017, PLURIAL NOVILIA s'inscrit pleinement dans la stratégie volontaire de son actionnaire.

Parce que la réponse aux besoins des populations et des collectivités locales passe également par la rénovation, la réhabilitation et l'adaptation du bâti existant, PLURIAL NOVILIA a lancé en 2015 un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine. Finalisé en 2016, celui-ci se traduit par une hausse conséquente des projets de réhabilitation, avec plusieurs axes stratégiques : économies d'énergie, accessibilité, sécurité, mais aussi amélioration du confort ou encore adaptabilité aux besoins spécifiques de certains publics (seniors, PMR, jeunes actifs, étudiants...).

Une programmation sur 10 ans pour PLURIAL NOVILIA qui, avec plus de 33 000 logements gérés en Champagne Ardenne et en Île-de-France, est la 4^{ème} ESH sous pavillon Action Logement ».

Alain Nicole, Directeur Général de PLURIAL NOVILIA.

« Notre patrimoine est à l'image des territoires sur lesquels nous sommes présents : multiple, moderne, et en évolution permanente. A travers notre plan stratégique, nous avons souhaité disposer d'une vision complète de nos 33000 logements, afin de fixer les priorités en termes de réhabilitation, orienter notre programmation et donc répondre aux demandes des populations pour un habitat toujours plus adapté à leur quotidien ».

Jean-Claude Walterspieler, Président de PLURIAL NOVILIA.

PARIS, LE
30 MAI 2017

DOSSIER DE PRESSE **POURQUOI ?**

« Pour PLURIAL NOVILIA, la réhabilitation du patrimoine s'inscrit dans une stratégie globale d'accompagnement des besoins des collectivités et des attentes des habitants »,
Hugues Lhermitte, Directeur du Patrimoine.

Des réhabilitations ciblées et adaptées

Un diagnostic pour mieux connaître le parc immobilier

Lancé en 2015 dans le cadre du plan stratégique du patrimoine, l'audit complet du parc immobilier de PLURIAL NOVILIA s'est achevé en 2016. Ce grand chantier transversal qui a mobilisé l'ensemble des équipes a été l'occasion pour le groupe de coter l'ensemble de ses 33 000 logements et d'en **mesurer l'attractivité - à la fois commerciale, urbaine, technique et sociale.**

La réalisation de ce diagnostic a ensuite permis au bailleur de classer son patrimoine - une phase préalable essentielle pour pouvoir ensuite **décider des actions à mener (adaptation, réhabilitation, restructuration voire dans certains cas démolition).** Ainsi, si des logements peu attractifs sur un marché porteur auraient tout intérêt à bénéficier de travaux d'amélioration, les mêmes produits sur une zone beaucoup plus détendue pourraient faire l'objet d'une transformation plus lourde, voire une démolition. Inversement, des logements attractifs, même en zone détendue, seront

par les collectivités locales et des besoins toujours plus spécifiques des résidents pour un habitat vraiment adapté à leur quotidien », **explique Hugues Lhermitte, Directeur du Patrimoine.**

« Le diagnostic réalisé nous a également permis d'affiner nos objectifs d'adaptation et de rénovation de notre patrimoine, que ce soit en matière d'accessibilité, d'économies d'énergie, de traitements des espaces extérieurs ou encore de sécurité ».

Les objectifs quantitatifs ont également été revus à la hausse afin de répondre dans les meilleurs délais aux besoins des collectivités locales - notamment en Ile-de-France où la demande reste extrêmement forte. Ainsi, d'une moyenne de 600 logements rénovés chaque année, PLURIAL NOVILIA est passé à un **objectif annuel entre 800 et 1000 lots** - soit une hausse de 30 à 60% selon les années.

Un pôle dédié à la réhabilitation... et à la concertation

Afin de répondre à cette **hausse conséquente du nombre de logements rénovés chaque année**, la Direction du Patrimoine a décidé de se réorganiser en 2016, avec la création d'un Pôle dédié à la réhabilitation. Celui-ci a désormais la charge de piloter la rénovation de l'ensemble du parc immobilier du bailleur - en Champagne-Ardenne comme en Île-de-France. Avec un coût moyen de 25 000€ pour la rénovation d'un logement en collectif, et entre 30 et 35 000€ pour un logement individuel, PLURIAL NOVILIA investit près de 25 M€ chaque année pour moderniser son patrimoine et améliorer le quotidien de ses locataires.

évidemment conservés - voire même légèrement adaptés pour répondre à des besoins précis.

« Le Plan Stratégique du Patrimoine nous permet de fixer les grandes orientations de la programmation pour les années à venir, en fonction des attentes exprimées

« Cette nouvelle organisation vise à renforcer notre efficacité opérationnelle ».



Image d'illustration : François d'Or

« Chaque démarche de réhabilitation comprend au minimum et en priorité un volet thermique avec pour objectif premier d'améliorer l'efficacité énergétique et d'optimiser le montant des charges pour les locataires ».

Christophe Morbidoni,
Responsable du Pôle
Réhabilitation.

explique Christophe Morbidoni,
Responsable du Pôle Réhabilitation.

« La rénovation des logements se faisant en milieu occupé dans la plupart des cas, les équipes du pôle Réhabilitation et celles des agences de proximité travaillent main dans la main afin de mettre en place une démarche de concertation en amont, garante du bon déroulé des opérations. L'objectif est à la fois de présenter aux habitants les travaux que nous allons effectuer, d'en expliquer les raisons, les bénéfices pour eux à terme... ».

Dès la phase de conception, les travaux sont en effet présentés dans le détail, avec les nuisances éventuelles à prévoir pendant le chantier mais aussi l'impact sur le loyer et les quittances. Si le **volet thermique** est l'un des principaux axes de ces chantiers (en accord avec les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement), la **sécurité** des biens et des personnes (sécurité électrique, gaz, garde-corps,...) et la **qualité de service** des parties communes (accessibilité PMR, interphones, éclairage LED à détection de mouvement...) font également partie des enjeux de ce vaste programme de réhabilitation.

Les bénéfices sont donc nombreux pour les résidents, avec un impact direct sur le confort des habitations et sur les charges puisque l'on estime que chaque réhabilitation thermique aboutit à une baisse de 30 à 40%

des consommations énergétiques.

Améliorer le quotidien

Au-delà de ces fondamentaux, les équipes du bailleur travaillent également sur plusieurs axes d'amélioration du parc immobilier, en phase avec les attentes des populations et les orientations du plan stratégique du patrimoine. La **création de surfaces supplémentaires**, notamment des balcons en façade, est particulièrement plébiscitée par les locataires, tout comme **l'adaptation des intérieurs pour les seniors** : installation de douche à la place de baignoire, travail avec des ergothérapeutes pour améliorer la circulation et éliminer les éventuels obstacles... PLURIAL NOVILIA travaille également sur l'innovation avec notamment **l'intégration d'objets connectés dans les domiciles** (domotique avec commande à distance des éléments par smartphone par exemple). Si ces éléments sont plus compliqués à intégrer dans de l'existant qu'en construction neuve, un 1er chantier expérimental est actuellement mené à Epernay.

EN CHIFFRES

- **30 000** logements audités et cotés en 2016 dans le cadre du plan stratégique du patrimoine
- **630** logements réhabilités livrés en 2016
- **800 à 1000** logements rénovés chaque année à partir de 2017, dont 80% en collectif et 20% de logements individuels
- **25 000€** en moyenne pour réhabiliter un logement en collectif, 30 à 35 000€ pour un logement individuel
- **25 M€** engagés en moyenne chaque année pour la réhabilitation et l'adaptation du patrimoine

Quels objectifs et quels moyens pour la réhabilitation du patrimoine ?

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'audit réalisé par PLURIAL NOVILIA en 2016 sur l'ensemble de son parc immobilier a permis à Plurial Novilia d'avoir une image énergétique précise de son patrimoine : si aujourd'hui, 25% des logements affichent une étiquette verte (A, B ou C), 62% une étiquette orange (D ou E) et 13% une étiquette rouge (F ou G), à l'horizon 2025, la classification devrait avoir radicalement changé avec 65% en vert, 35% en orange, et **plus aucun logement avec une étiquette énergétique supérieure à F.**

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE : SOLUTIONS DÉPLOYÉES

Isolation :

- Isolation thermique
- Isolation toiture terrasse couverture
- Isolation du plafond des caves

Chauffage :

- Amélioration du mode de chauffage
 - o Si gaz : mise en place de chaudières individuelles à condensation
 - o Si électrique : mise en place de pompes à chaleur
- Amélioration de la ventilation (VMC)

Maîtrise des consommations :

- Intégration d'objets connectés
- Mise en place d'éclairage LED à détection

Exemple de chantier « ECONOMIE D'ÉNERGIE » :

Réhabilitation thermique de 128 logements situés Rue de la Liberté à Sainte-Geneviève-des-Bois (91).
Fin des travaux début avril 2017.

Réhabilitation de François Dor (153 logements) : Isolation extérieure et doublage intérieur avec maintien des pignons pierre ; création de balcons et agrandissement de logements. Début des travaux mars 2017.



Image d'illustration : André Chenier

SÉCURITÉ

Le programme de rénovation lancé par PLURIAL NOVILIA vise également à optimiser tous les aspects relatifs à la **sécurité des logements** (mise en conformité des installations électriques ou gaz, sécurité des balcons...) mais aussi **des parties communes** (remplacement des portes de hall et des interphones). Enfin, lors des réhabilitations, l'ensemble des logements bénéficient d'une vérification approfondie des équipements gaz et électrique.

SÉCURITÉ : SOLUTIONS DÉPLOYÉES

Logements :

- Mise en sécurité électrique
- Mise en sécurité gaz
- Remplacement des gardes corps sur les balcons
- Intégration d'objets connectés

Parties communes

- Mise en sécurité (déenfumage, bloc secours)
- Remplacement de porte de hall
- Remplacement de l'interphonie

Exemple de chantier « SÉCURITÉ » :

Paul Gravet (Magenta) : 36 logements avec travaux de confortement des balcons et réfection du réseau gaz.

Piazzetta (Reims) : Démolition et reconstruction des balcons défectueux. Travaux en cours.



Image d'illustration : Saint Michel sur Orge

ADAPTATIONS DES LOGEMENTS, PARTIES COMMUNES ET ESPACES EXTÉRIEURS AUX PERSONNES ÂGÉES ET AUX PMR

PLURIAL NOVILIA s'appuie sur les données collectées pour structurer son plan d'actions pour **l'adaptation de son patrimoine au vieillissement de la population**. Les questions relatives à l'accessibilité des logements, la circulation intérieure ou encore la sécurité font toutes l'objet d'orientations précises, aussi bien dans le cadre des programmes neufs que pour les chantiers de réhabilitation. En outre, ce ne sont pas moins de 27 ascenseurs qui ont été entièrement rénovés en 2016 afin de les rendre totalement accessibles : portes coulissantes, agrandissement de la cabine, etc.

ACCESSIBILITÉ : SOLUTIONS DÉPLOYÉES

Accessibilité :

- Aménagement de rampes d'accès aux bâtiments et aux logements
- Créations de pièces larges/portes d'accès adaptées à la circulation en fauteuil roulants ou en déambulateur

Confort et sécurité :

- Remplacement de sanitaires, cuisine, salle de bain, toilette
 - o Douches adaptées pour les séniors
 - o Adaptation PMR si nécessaire
- Mise en place de chemins lumineux

Santé :

- Intégration d'objets connectés

Exemple de chantier « ACCESSIBILITÉ » :

Résidence seniors Dorgeles (Reims) : Réhabilitation de 79 logements.

Résidentialisation Croix du Sud (Reims) : Création de deux ascenseurs permettant d'assurer l'accessibilité PMR aux logements.



Image d'illustration : Fleur de Lys

CONFORT & BIEN ÊTRE

Création d'espaces extérieurs (balcons, terrasses...), optimisation des parties communes, travail sur les espaces verts, intégration d'objets connectés (domotique, volets roulants...) : les équipes de PLURIAL NOVILIA mènent de nombreux chantiers afin **d'améliorer le quotidien des locataires** tout en créant un cadre plus propice à une vie de quartier apaisée.

CONFORT & BIEN ÊTRE: SOLUTIONS DÉPLOYÉES

Logement :

- Création de balcons et remplacement des gardes corps
- Intégration d'objets connectés
- Embellissement des pièces humides

Parties communes :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes palières

Aménagement :

- Résidentialisation
- Remise en état de parking, enrobés, végétations
- Externalisation des déchets ménagers

Exemples de chantiers « CONFORT & BIEN-ÊTRE » :

Réhabilitation des Eglantines (Saint-Dizier) : Démolition, transformation et réhabilitation de 153 logements (pour un total de 108 logements après travaux). Création de balcons, agrandissements de logements. Démarrage des travaux début mars 2017.



Image d'illustration : Foyer Paindavoine

Les projets en cours

3 chantiers majeurs classés NPNRU

Parmi les nombreux projets menés dans le cadre du plan stratégique du patrimoine de PLURIAL NOVILIA, les quartiers de Croix du Sud, d'Orgeval-Neufchâtel et des Châtillons à Reims font l'objet de toutes les attentions de la part des équipes du Pôle Réhabilitation. Avec respectivement, 442, 516 et 2800 logements concernés, ces chantiers sont **officiellement classés projets prioritaires NPNRU (Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain)** depuis fin 2015, soit en quartier d'intérêt national (Orgeval-Neufchâtel, Croix du Sud), soit en quartier d'intérêt régional (Châtillons).

Outre le nombre de logements concernés, ces projets s'inscrivent dans une volonté de **récréer de nouveaux équilibres en termes de mixité sociale et urbaine**. Tous les aspects du quartier sont donc repensés, de la circulation aux espaces verts en passant par l'attractivité commerciale, économique et culturelle ou encore le stationnement. Aux Châtillons, le chantier sera ainsi séparé en 8 îlots et devrait s'étendre sur presque 10 ans. Environ 150 logements devraient être démolis et autant reconstruits, l'idée n'étant 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 conforter le dynamisme des commerces. Le repositionnement de la maison de quartier s'inscrit également dans ce projet.

Rénovation de foyers : s'adapter à chaque public

PLURIAL NOVILIA travaille actuellement à la rénovation de plusieurs foyers à Reims. Si l'approche est sensiblement la même que pour les autres bâtiments collectifs (intervention en logement occupés), **le volet concertation n'est pas intégré à ces chantiers** - le bailleur travaillant directement avec les gestionnaires des différents foyers pour fixer les détails des rénovations.

Chaque projet tient bien évidemment compte des spécificités des publics accueillis dans chacune des structures. Les travaux de rénovation des 100 logements du FJT (**Foyer de Jeunes Travailleurs**) Paindavoine ont démarré en janvier 2017 pour une livraison mi-2018 et un budget total de 3 millions d'euros HT. La réhabilitation des 79 logements de la **résidence sénior DORGELES**, dont la livraison est prévue fin 2017, prend en compte à la fois les volets « accessibilité » et « adaptation des logements » - avec un suivi de chantier adapté afin de tenir compte du quotidien d'un public souvent fragilisé et en situation de précarité. Enfin, la rénovation intérieure de la **résidence étudiante ACOBHA** a également démarré au moins de janvier. Outre le travail sur les 245 chambres, le chantier est l'occasion de repenser les espaces communs de la résidence, avec optimisation de la salle de convivialité et création d'une salle de coworking et d'une salle wellness (fitness, musculation, jacuzzi).

Rénover pour mieux diversifier l'offre locative

PLURIAL NOVILIA a finalisé en 2016 le projet de réhabilitation de quatre bâtiments à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). Ce programme immobilier innovant, combinant **rénovation et construction de nouveaux logements par surélévation**, permet de proposer une offre nouvelle de logements, sans empiéter sur la surface au sol végétalisée existante. Au total, 200 logements ont été réhabilités et 51 nouveaux logements construits en niveau attique, avec une ossature bois une isolation thermique optimisée. Une manière originale de répondre au manque de logement adapté en zone tendue qui n'a pas manqué de susciter l'intérêt de plusieurs municipalités franciliennes.

Les chantiers de rénovation 2016-2017

- Quartier Québec Montréal, Epernay : livraison en 2016 de 39 pavillons réhabilités.
- Fleur de Lys, Murigny : livraison début 2017 de 115 logements réhabilités.
- Résidence André Chenier, Reims : livraison début 2017 de 115 logements réhabilités.
- Résidence Louise Michel, Cormontreuil : livraison début 2017 de logements rénovés.
- Rue du Bel Air, Reims : livraison fin 2016 de 20 logements réhabilités.
- Résidence ACOBHA, Reims : démarrage des travaux des 245 chambres et des parties communes de la résidence étudiante.
- Foyer Paindavoine, Reims : démarrage de la réhabilitation des 100 logements du Foyer de Jeunes Travailleurs fin 2016.
- Résidence Flandre, Sézanne : livraison de 24 logements fin du 1er semestre 2017
- Résidence Maldan, Reims : livraison de 24 logements fin du 1er semestre 2017
- Résidences Liberté, Sainte Geneviève des Bois : dernière tranche de réhabilitation avec 128 logements rénovés, fin du 1er semestre 2017
- Résidence Promenade des Près, Etampes : lancement des travaux portant sur 10 logements fin 2016
- Pavillons, Cormicy : livraison des 17 maisons réhabilitées fin du 1er semestre 2017
- Résidence Salengro, Cormontreuil : lancement des travaux portant sur les 24 logements fin 2016
- Résidence Ile de France, Epernay : lancement des travaux portant sur 56 logements fin 2016
- Quartier des Noëls, Epernay : livraison des 61 logements fin 2016
- Résidences Gravet & Briand, Magenta : lancement des travaux portant sur 48 logements courant 2016
- Résidence de personnes âgées Dorgeles : lancement des travaux portant sur 69 logements fin 2016

Expérimentation : tous acteurs de la réhabilitation

Se réapproprier son domicile en le rénovant

C'est sur le quartier d'Orgeval que PLURIAL NOVILIA a expérimenté en 2016 une initiative originale avec le soutien de l'Armée du Salut : **l'auto réhabilitation accompagnée**. Dans ce secteur prioritaire de la politique de renouvellement urbain de la ville, le groupe a en effet décidé de proposer à certains de ses locataires de bénéficier d'un encadrement technique afin de remettre eux-mêmes en état leur logement, dans un souci de personnalisation et de valorisation du travail.

Etre bien chez soi, 1ère étape pour affronter ses problèmes

Les équipes de proximité de PLURIAL NOVILIA et de l'Armée du Salut ont ainsi identifié des locataires qui rencontrent des difficultés au quotidien (personnes isolées, familles monoparentales, familles fragiles, personnes sortant de dispositifs d'hébergement...) et pouvaient donc être réceptives à cette offre de soutien. En échange d'une participation symbolique de 10 euros, ceux-ci peuvent bénéficier des **conseils d'un encadrant technique afin de réaliser eux-mêmes les travaux dans leur domicile** : peinture, papier peints, bricolages en tous genres (électricité, plomberie...). L'objectif est non seulement d'embellir leur quotidien, mais aussi de les encourager en valorisant leurs efforts et le travail effectué.

Cette action permet de **renouer le dialogue avec les locataires**, et de les accompagner, en lien avec les partenaires sociaux, dans la mise en place de solutions pour leurs autres problèmes – qu'il s'agisse d'addictions, de soucis liés à la parentalité, ou de gestion budgétaire. PLURIAL NOVILIA a également choisi de prolonger l'expérience en créant des ateliers collectifs au sein d'un appartement du quartier : ces sessions permettent aux habitants d'apprendre les bases du bricolage, d'échanger des astuces, et pourquoi pas à terme déboucher sur des chantiers d'entraide entre voisins.



www.plurial-novilia.fr

À PROPOS DE PLURIAL NOVILIA

PLURIAL NOVILIA, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France et dans le Grand Est, PLURIAL NOVILIA imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

Des équipes d'experts mobilisées

PLURIAL NOVILIA compte plus de 400 salariés, 13 agences de proximité et un parc immobilier de près de 33 000 logements répartis en Île-de-France et en Champagne-Ardenne. La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques « logement » rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social...

Le réseau Action Logement en mouvement

En tant que 1^{ère} ESH de Champagne-Ardenne et 4^{ème} société sous gouvernance Action Logement, PLURIAL NOVILIA inscrit son action dans la dynamique collective forte initiée en 2015. Membre du Pôle Action Logement Immobilier, nous participons activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

Un acteur au plus proche des territoires

Sous l'égide d'Action Logement, PLURIAL NOVILIA participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et contribue à la promotion de la mixité sociale. Avec 670 logements construits et livrés ainsi que 614 réhabilités en 2016, nous sommes pleinement engagés dans le plan de relance 2016/2019 pour l'accélération de la production neuve et de la transition énergétique du parc HLM. Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

CONTACTS PRESSE :
Agence BPR France

Fabien Rouillon

fabien@bprfrance.com

01 83 62 88 13

Pierre Bethuel

pierre@bprfrance.com

01 83 62 88 10

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

2 place Paul Jamot - CS 80017 - 51723 REIMS Cédex

Tél : 03 26 04 98 11

SA D'H.L.M. au capital social de 16 380 464 €
RCS : B 335 480 679 • SIRET : 335 480 679 00109 • APE : 6820 A • TVA : FR 22 335 480 67

www.plurial-novilia.fr / www.actionlogement.fr