

# Rapport d'activité 2021



Soclova
L'IMMOBILIER AUTREMENT





# ÉDITOS



**« La Soclova en 2021 : un acteur majeur de l'immobilier abordable qui s'engage, développe et innove pour le territoire angevin. »**

**Daniel Dimicoli**
Président de la Soclova

Créée il y a tout juste 60 ans, la Soclova est aujourd'hui un acteur référent de l'immobilier et du logement social sur l'agglomération d'Angers. Notre savoir-faire couvre aujourd'hui la location, l'accession à la propriété et l'immobilier d'entreprise. À la fois visionnaires et solidaires, nous avons à cœur d'innover pour apporter les solutions immobilières abordables et de qualité de demain.

### Engagés aux côtés des collectivités

Solidement ancrée dans le territoire angevin, la Soclova accompagne les collectivités dans leur politique d'urbanisme, d'aménagement et du logement. Nous avons ainsi noué des partenariats avec plusieurs communes : construction de logements à Sainte-Gemmes-sur-Loire et à Saint-Lambert-La-Potherie, lancement de la maison de santé à Avrillé...

La Soclova contribue aussi à l'émergence et au renouvellement des quartiers urbains, comme ceux aménagés par ALTER-Cités en 2021: chantiers dans les ZAC Plateau Mayenne, Verneau, Thiers-Boisnet, Vendanges, Saint-Serge. Ou encore la réalisation des nouveaux locaux d'ALDEV & de la CCI, dans le cadre du programme Métamorphose porté par le groupe Giboire.

### Engagés pour le logement abordable

Acteur social majeur, la Soclova investit dans la construction de logements neufs et arrive en tête de la programmation LLS sur Angers Loire Métropole avec 135 logements financés en 2021. Nous avons par ailleurs enregistré une progression de l'accession, avec 46 actes signés en 2021 et le lancement des premières VEFA (8e Art, Alizé ...).

En matière de rénovation des logements, fidèles à notre engagement social, nous réalisons les réhabilitations sans aucune hausse des loyers pour les habitants. Nous tenons également à mener à bien des opérations d'intérêt général, comme en témoignent la livraison du nouveau bâtiment des Restos du Cœur à Angers, ou encore notre réflexion sur l'Ehpad Saint-Charles.

### Engagés pour le bien-vivre ensemble

Au service de toutes et de tous, la Soclova œuvre activement pour la mixité sociale tout en garantissant la sécurité et la tranquillité résidentielle à ses locataires, via notamment le nouveau Plan Tranquillité Résidentielle, le rôle clé de la CALEOL et notre culture de la proximité.

Nous intervenons également en faveur de la mixité intergénérationnelle. Avec le dispositif Philémon porté avec le groupe VYV3 Pays de la Loire, récompensé par un prix coup de cœur aux 9e rencontres du Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés, nous avons innové pour adapter plusieurs logements au public senior en intégrant la dépendance.

**Et si la Soclova s'engage aussi fort pour l'habitat et l'avenir, c'est aussi parce que nous pouvons compter sur des collaborateurs experts, passionnés et engagés.**



**« En 2021, le lancement réussi du projet H24 et un nouvel élan pour la Soclova. »**

**Thierry Lignier**

Directeur Général de la Soclova

L'année 2021 a donné un nouvel élan à la Soclova, avec le déploiement de notre projet d'entreprise H24 et 28 millions d'euros investis. En prévoyant un investissement de 155 millions d'euros d'ici à la fin 2024, nous nous donnons les moyens de notre ambition : devenir l'un des acteurs de référence de l'immobilier abordable au service du territoire. Pour ce faire, notre plan H24 relève 4 défis stratégiques.

### Se différencier par nos produits et services

Nous avons continué à améliorer notre parc social locatif, notre cœur de métier, avec la mise en place de nouveaux services de proximité (gardiens, médiateur social, plan de tranquillité résidentielle) et l'adaptation innovante de nos résidences abordables, notamment aux locataires seniors. La qualité de vie de notre parc est ainsi reconnue localement par l'ensemble de nos partenaires et de nos clients.

### Gagner de nouvelles parts de marché en diversifiant notre activité

Pour répondre à la forte demande d'accession à la propriété, nous avons investi et diversifié notre offre en favorisant fortement l'accession "à prix abordable", avec notamment 3 opérations à l'étude et en phase de commercialisation (en VEFA et PSLA, soit 63 logements). En 2021, la Soclova a également développé les logements locatifs libres abordables avec 4 projets sur le territoire, soit 150 logements dédiés aux demandeurs situés dans la tranche haute des revenus éligibles au LLS. La Soclova a également renforcé son activité d'immobilier tertiaire, avec 20 000 m² de nouveaux locaux d'immobilier d'entreprise. Cette réussite est le fruit de la confiance accordée par les entreprises et nos partenaires (ALDEV, ALTER-Cités) en gérant au mieux les contraintes (performances énergétiques des bâtiments, surcoûts des matériaux…).

### Accélérer la transformation digitale

Pour faciliter la vie de nos clients et créer davantage de liens, nous avons entamé la refonte complète de nos outils de gestion et de communication. Le nouveau site Web, complété par un espace client, permet par exemple de retrouver facilement avis d'échéances et factures fournisseurs. La digitalisation a également simplifié et sécurisé les services en interne.

### Faire fructifier le capital humain

Enfin le développement de la Soclova ne serait rien sans l'implication constante de nos équipes. Nous avons mis en place de nombreuses actions RH avec l'appui des managers : reconnaissance des performances individuelles, valorisation du métier de gardien, mise en avant de nouveaux ambassadeurs… L'élaboration du programme de formations Managers Moteurs en H24 l'illustre parfaitement, nous renforçons ainsi notre collectif, nous marquons notre culture d'entreprise et nous prenons une longueur d'avance…

2020 a été le point de départ de notre plan de transformation H24, en 2021 nous sommes entrés au cœur du projet. **Ensemble, nous proposons aux angevins une offre immobilière conjuguant qualité et accessibilité, adaptée aux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux actuels et à venir.**

# Le projet d'entreprise H24



Projet Métamorphose



Projet maison de santé

## Focus sur le déploiement du projet stratégique H24 à fin 2021

Le projet est sur un bon niveau d'engagement général, nous sommes sur un investissement cumulé de 52M€ à fin 2021 soit 34% de l'objectif H24 (155M€).

### Les 4 enjeux stratégiques se déploient avec efficacité et dynamisme.

**Enjeu n°1 :**
**Se différencier par nos produits et services**
Un cœur de métier (logement social locatif) renforcé en 2021, la validation d'un plan de tranquillité résidentielle ambitieux et des innovations avec le déploiement de Philémon, 50 adaptations PMR, notre action en cœur de bourg à Saint-Lambert-la-Potherie…

**Enjeu n°2 :**
**Gagner de nouvelles parts de marché**
Une hausse de la programmation de 135 logements locatifs sociaux, 5 projets phares très prometteurs (l'Ehpad Saint-Charles, une maison de santé pluridisciplinaire à Avrillé, la ZAC la Jolivetterie à Sainte-Gemmes-sur-Loire, l'immobilier d'entreprise ZAC Saint-Serge avec les VEFA Horizon Maine et Métamorphose, env 10 000m²) et un développement de l'accession sociale (9 fonciers en étude représentant près de 165 logements).

**Enjeu n°3 :**
**Plonger dans la transformation digitale**
Simplification et sécurisation de nos systèmes informatiques et nouveaux projets (CRM, dématérialisation des factures et avis d'échéances, nouveau site internet).

**Enjeu n°4 :**
**Faire fructifier le capital humain**
Elaboration d'un nouveau programme de formation des managers moteurs et engagés en H24, mise en place d'une organisation cible, évolution du système de primes et de performances…

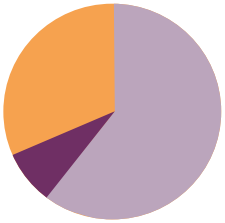
# Indicateurs clés H24

| | Objectifs projet H24 | Bilan 2021 | |
|---|---|---|---|
| **Chiffres d'activités** (yc filiales, SCI..) | **55 M€** | **39 M€** | **19%** |
| **Investissement réalisé (cumul)** | **155 M€** | **52 M€** | **34%** |
| Nb logements neufs livrés | **760** | 127 | 17% |
| **Ambition** | **+40 %** | **+10%** | |

### La diversification de l'offre de logements proposés depuis H24 :

Accession lgts vendus **32%**

Locatif libre abordable **8%**



Locatif social neuf **60%**

**D'autres indicateurs en cumulé depuis début H24…**

Parcours résidentiels locataires : **451**

Nb d'arbres plantés : **2 200**

Nb de postes créés : **10**

Innovations de services & métiers : **10**

# Zoom sur les actions H24 déployées et réalisées en 2021…

| Actions | Réalisé 2021 | Taux réalisation |
|---|---|---|
| **204 logements locatifs diversifiés** sur les rails | **Réalisé :** Noisetiers (83), la Vallée Verte (25) et Chevalier d'Anjou (28), en déconventionnement Enguehard (29) et Chesnaies (46) | 100% |
| **Innover** avec le Design Thinking | **Réalisé :** 1 projet déployé (Chatbot) | 100% |
| **100% louer** l'immobilier tertiaire Cours Saint-Laud | **Réalisé :** 2 nouveaux baux (Europ Assistance & Foncia) | 92% |
| L'écriture du 1er **« Plan de Tranquillité Résidentielle »** | **Réalisé :** Validation du C.A. oct-21. Actions significatives | 100% |
| **5 nouvelles applications informatiques** déployées | **Réalisé :** SMS, CRM, démat, PowerBi & chatbot | 100% |
| **« Mieux savoir-positif »** (ambassadeurs & Relation Presse) | **Réalisé :** par les pilotes des projets tranquillité résidentielle, design thinking et relation presse. | 100% |
| Créer les outils de la **politique RH & Sociale Attractive** | **Réalisé :** Politique validée & plan d'actions validé | 100% |
| **8 projets complexes** gagnés ou bien engagés | **Réalisé :** 8ème Art, Métamorphose, Espace Santé, SCCV Hémisphère, Ehpad Saint-Charles, SCI Station A, Odysée et Alizé | 100% |

# FAITS MARQUANTS

## Tranquillité résidentielle

La Soclova déploie son Plan de Tranquillité Résidentielle, ici avec la Gendarmerie Départementale de Maine-et-Loire pour la signature d'une convention de partenariat.





## Commercialisation Cours Saint-Laud à 100%

Location réussie avec des clients grands comptes renommés : Europ Assistance, Foncia et VetPartners. 1 800 m² de locaux bureaux et commerces loués.

## 1e VEFA en résidence collective

Pré-commercialisation réussie de la résidence 8e Art : 78% avant le début des travaux !



## Signature convention Centich

La Soclova et le Centich (groupe VYV3 Pays de la Loire) s'engagent pour favoriser et sécuriser le maintien à domicile des personnes âgées avec Philémon.









## Prix Coup de cœur pour Philémon

Les 9e rencontres du Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés récompensent la Soclova pour son dispositif Philémon.

## Réhabilitation de la résidence Parc du Verger

Restructuration de 64 logements, quartier Monplaisir à Angers.

# FAITS MARQUANTS

## Chatbot

Un assistant virtuel né d'un projet d'innovation initié à la suite d'ateliers de Design Thinking dans le cadre du Projet H24.



## Refonte de l'identité visuelle

Nouveau logo, nouvelles couleurs, nouveaux outils, pour être en phase avec notre développement.





## 1er film d'entreprise

La Soclova se dévoile au travers de ce film et présente la diversification de ses activités.

## Refonte du contrat de comptage

Objectif : moderniser la relève des compteurs par le télérelevé et fiabiliser le montant des charges locatives.






## Partenariat Tri’n Collect

La Soclova lance un partenariat avec Tri’n’collect, une entreprise qui propose une solution de gestion et de valorisation des déchets de chantier.





## Action “Coeur de bourg” à Saint-Lambert-La-Potherie

Une solution originale et ensemblière pour redynamiser le cœur de bourg, 22 logements, une salle de convivialité et un commerce.




## Ehpad Saint-Charles (lauréat)

La Soclova a été lauréate en juillet 2021 pour la restructuration et l’extension de l’Ehpad Saint-Charles, elle a également gagné le foncier de la ZAC la Jolivetterie à Sainte-Gemmes-sur-Loire.

## Groupe Facebook pour la résidence Mollières et Triballerie

Le succès d’un groupe privé de partage, initié par un gardien pour échanger avec les résidents, développer un réseau d’entraide et de communication sur-mesure pour la résidence.



# CHIFFRES CLÉS

## Investissement (réhabilitation et construction neuve)

**28 M€**
d'investissement

## Biens immobiliers en location

**5293** biens dont

**4872**
Logements familiaux et

**421**
Logements en résidences spécialisées

## Nombre de logements neufs livrés en 2021

**48**

## Nombre de collaborateurs

**86**

**9790** heures d'insertion

### Indicateurs

- Investissement constructions neuves : **18 M€**
- Investissement réhabilitation : **10 M€**

## Nombre de communes couvertes

**13**

## Nombre de bureaux et commerces

**83**

## Locaux tertiaires

**16 700 m²**

Mise en chantier locaux tertiaires

**10 630 m²**

## Espaces verts

**15Ha**

## Location

**97%**

Des locataires sont satisfaits du professionnalisme de nos interventions

**8**

Projets complexes gagnés ou bien engagés (voir page 5)

**204**

Logements locatifs diversifiés dont

**150**

Logements libres abordables

**638**

Logements attribués sur l'année

**8368**

Locataires au 31/12/2021

## Nombre de logements vendus

L'accession à la propriété

**47**

Actes de ventes signés (dont 35 ventes HLM et 11 contrats VEFA + 1 contrat PSLA logements neufs).

**+ 428**

Logements vendus (cumul à fin 2021)

# RH & GOUVERNANCE

## Comment développer une politique RH et sociale attractive ? Comment attirer et retenir nos talents ?

Accompagné du Cabinet Catalys conseil, notre service RH a travaillé sur le maintien et le développement des conditions qui favorisent l'épanouissement des collaborateurs et qui contribuent à la performance de l'entreprise. Vaste projet !

**4 grandes étapes** ont été identifiées comprenant des actions à déployer sur 2021-2024

**1/ La réalisation d'un diagnostic :** audit échantillon représentatif (22 collaborateurs interviewés)

**2/ La préconisation : 2 orientations**
> Favoriser l'attractivité et la fidélisation des collaborateurs

**3/ Le choix des actions :**
> La création d'une page Carrière sur notre site internet
> Un parcours d'intégration global
> La valorisation des avantages sociaux
> Des collaborateurs ambassadeurs avec une politique de cooptation processée
> Une politique d'accueil d'alternants et de stagiaires
> La valorisation des parcours de carrière

**4/ Déploiement des actions**
**Objectif :** disposer des bonnes compétences, au bon endroit et au bon moment !

**2021 a vu l'évolution de notre système de primes et de performance individuelle** (primes de projets stratégiques, primes de projets transversaux, primes de challenges H24 ...).

Le total de l'intéressement et de la participation a **augmenté de 38% sur 5 ans**. L'effectif moyen a augmenté de 15% sur la même période. L'enveloppe Intéressement / Participation représente 10,8% des salaires bruts (8,6% en 2020).



## Clap de fin sur la formation proximité

Cette formation intitulée « Enrichir notre relation client » était destinée au personnel de proximité et répondait à 3 enjeux :

**PROFESSIONNALISATION**
> Acquérir savoir-faire & savoir-être

**RENFORCER LA COHÉSION INTERNE**
> Mieux se connaitre & créer du lien

**AFFIRMER LE RÔLE DE GARDIEN COMME TALENT**

**4 métiers étaient représentés pour 21 participants (démarrage le 30/09/20) :**

**1.** Gardien(ne)s d'immeubles
**2.** Chargé(e)s de location
**3.** Gestionnaires État des lieux & technique
**4.** Conseillères sociales & contentieuses

Pour cette clôture, les équipes se sont retrouvées pour réaliser chacune un court métrage, mixant connaissances et temps forts partagés.

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Instance de décision de la Soclova

Sous la responsabilité de son président, le conseil d'administration vote le budget, décide l'engagement de nouvelles réalisations, fixe le niveau des loyers en application de la règlementation en vigueur et détermine toutes les priorités d'action. Le conseil d'administration de la Soclova est composé de **17 personnes.**

### SOCLOVA

**Daniel DIMICOLI,** Président

### ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

**Denis CHIMIER,** Maire d'Écouflant

### PRIVÉ

**Olivier JOACHIM,** Action Logement

**Michel BALLARINI,** ALTER-Cités

**Jean-Sébastien COURCOUL,** Procivis Anjou Vendée

**Olivier BOURHIS,** Caisse des Dépôts et Consignations

**Caroline GRAZIANI,** Banque CIC Ouest

**Michelle GINNAIN-PLASSART,** Caisse d'Épargne et de Prévoyance Bretagne Pays de Loire

**Nicolas MARADAN,** Banque Populaire Grand Ouest

### VILLE D'ANGERS

**Sophie LEBEAUPIN,** Vice-présidente, adjointe aux quartiers Lac de Maine et Belle-Beille

**Alima TAHIRI,** Adjointe aux quartiers Monplaisir et Grand-Pigeon/Deux-Croix/Banchais/Isoret

**Maryse CHRETIEN,** Conseillère municipale déléguée à l'Urbanisme et à la Francophonie

**Benoît PILET,** Adjoint aux Relations Internationales et à l'Europe

**Florian RAPIN,** Conseiller municipal délégué à la Défense, aux Risques majeurs, à la Boule de fort et au quartier de Belle-Beille

**Laurent VIEU,** Conseiller municipal délégué à la Vie scolaire et au quartier Lac de Maine

**Benoît CHRISTIAN,** Conseiller municipal délégué à l'Emploi, à l'Économie Sociale et Solidaire et au quartier des Hauts-de-Saint-Aubin

**Silvia CAMARA-TOMBINI,** Conseillère municipale

### REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

**Noël LE NEDELEC (CLCV),**
**Martine BERTRAND (AFOC)**

**L'info +**

**La Soclova est une marque du groupe Althi.** Le groupe mutualise plusieurs fonctions d'Angers Loire habitat et de la Soclova. Il est dirigé par un conseil d'administration dont le président directeur général est Roch Brancour.

# La performance financière



## Investissement

**28 M€**
d'investissement

**9,7 M€**
de fonds propres investis

## Chiffre d'affaires
(yc filiales, SCCV, SCI...)

**39 M€**

## Bilan financier

Total bilan financier net

**238 M€**

Trésorerie

**13 M€**

## Résultats

Résultat net

**+ 5 423 K€**

dont résultat activité non agréée

**+ 800 K€**

Autofinancement net

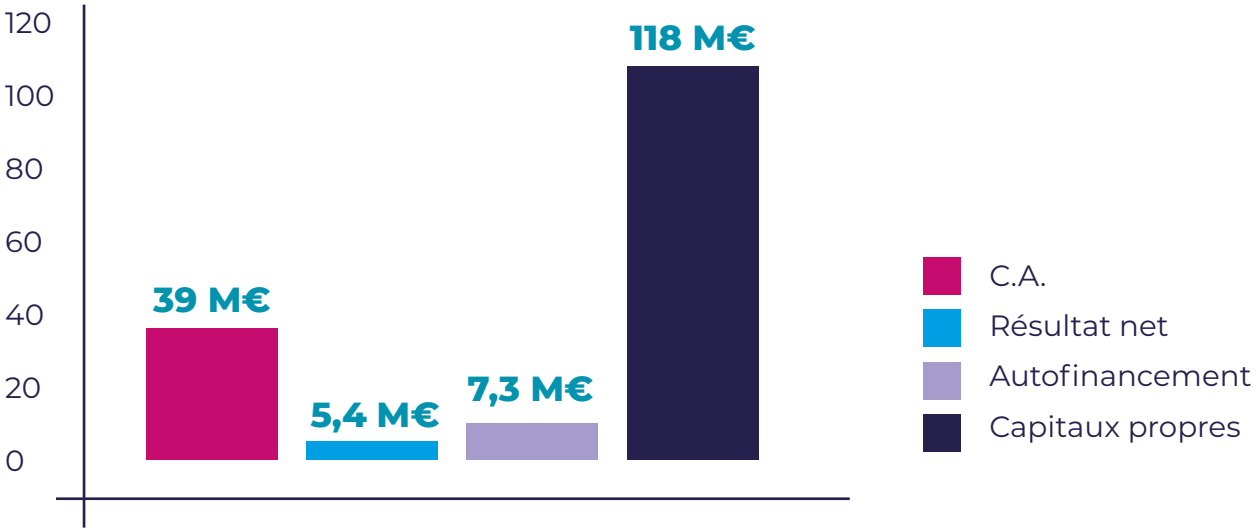
**7,3 M€**

soit 23,7 % (cf C.A. net)

Autofinancement net

**107%**

Ratio Fonds Propres / dettes




### Autonomie

**80 % de l'énergie consommée** du parc locatif est en biomasse, via Biowatts Roseraie Énergie.

# L'innovation au service de tous

Des innovations fortes font de l'année 2021 une belle moisson de progrès sur des terrains multiples : l'amélioration du cadre de vie de nos locataires seniors, la gestion simplifiée de nos services, la réduction de notre empreinte carbone...

## Dispositif Philémon : une aide au maintien à domicile de nos aînés

Le dispositif Philémon permet le maintien à domicile des personnes âgées grâce à l'adaptation de leurs logements et améliore ainsi leur qualité de vie, en prenant en compte leurs envies, besoins, niveaux d'autonomie et pathologies. En partenariat avec le Centich, une structure du groupe VYV, 30 dispositifs expérimentaux seront installés sur une durée de 3 ans dans des logements de la Soclova.

Philémon est un pack domotique intelligent qui permet aux locataires âgés un maintien à domicile avec une compensation de la perte d'autonomie, la prévention des chutes, une domotique de confort et de sécurité (chemin lumineux, gestion de l'éclairage, commandes à distance...), l'accès à la téléconsultation.

### Le chiffre

**0 € de coût supplémentaire**
pour les locataires bénéficiaires Philémon

## La télérelève : la gestion simplifiée des compteurs d'eau

Avec le fournisseur de services Techem, la Soclova a procédé à la refonte complète du contrat de comptage. La synergie des services Gestion locative et Informatique a permis le déploiement des nouveaux compteurs d'eau à télérelevé sur 100 % du parc. Une innovation qui apporte un véritable suivi pour le locataire de sa consommation.

### Le chiffre

**8 500**
compteurs d'eau à télérelevé (100% du parc)



## Chatbot : la digitalisation au service des clients

Avec le lancement en 2021 d'ateliers collaboratifs, la Soclova expérimente un premier chatbot (un assistant virtuel) destiné aux locataires «nouveaux arrivants». Ce projet d'innovation interne a été possible grâce au Design Thinking (ateliers mêlant collaborateurs, rencontres locataires, transversalité des métiers...).

## Le CRM, un nouvel outil interne indispensable pour l'activité accession

Pour l'activité accession de la Soclova, la mise en place d'un CRM *(Customer Relation Management)* a optimisé et sécurisé l'activité commerciale tout en fluidifiant les interactions entre les acteurs. Un outil simple pour l'ensemble des équipes de vente et utilisable en temps réel sur différents supports (smartphone, tablette...), permettant une publication simplifiée des annonces de logements neufs vers le site web.

### Action responsable

Les avis d'échéances ont été dématérialisés et mis à disposition en ligne. Un double objectif alliant efficacité et écologie : **faciliter l'accès des locataires à leurs documents et réduire les impressions papier.**

## Le logement locatif libre abordable

La Soclova déploie une offre de logements inédite pour répondre aux besoins d'une partie de sa clientèle qui ne peut accéder au logement social car située dans la tranche haute des revenus éligibles et donc ne faisant pas partie du public prioritaire. 4 projets de résidence à loyer abordable, soit un total de 150 logements sont engagés : Chevalier d'Anjou dans la ZAC Verneau, les Noisetiers à Angers, la Vallée Verte, ZAC la Monnaie et Point S aux Ponts-de-Cé.



Résidence Clemenceau en locatif libre abordable

### Le chiffre

**150**
nouveaux logements engagés à loyer abordable

# Construction Développement Patrimoine

La satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations. Qu'il s'agisse de projets de construction ou de réhabilitation, notre fil rouge : proposer aux habitants de nos résidences des logements optimisés en matière de performance énergétique, de qualité environnementale et de bien vivre ensemble.

## Le chiffre

**247**
logements réhabilités en 2021 sans hausse de loyers

## Action responsable

Des îlots de fraîcheur ont été mis en place dans les espaces verts de nos résidences : **1000 arbres et arbustes ont été plantés** aux Chesnaies, aux Pleïades et à Jean Jaurès.

# Focus Livraisons

## Constructions neuves

### Résidence Pré-Bleu bât B

17 logements collectifs et 1 local d'activités mis à disposition des «Restos du cœur» en plein centre-ville d'Angers.

### Béguinage Saint-Martin, à Angers

30 logements senior, dont 4 logements destinés à des plus jeunes.

Intègre une salle de convivialité, des lieux d'échanges et de rencontres...

- **Vivre ensemble, mixité, entraide.**

## Réhabilitation

### Une livraison de taille : Résidence Parc du Verger

- Démarrage du chantier : Mars 2020
- Réception : Juillet 2021
- Traitement du clos et couvert, sur le volet architectural et thermique, puis restructuration complète des logements (équipement, embellissement et redistribution des espaces)
- Un accompagnement "à la carte" des locataires



## Construction

**François Martin**

Responsable du service
Maîtrise d'ouvrage
construction neuve

« 2021 correspond avant tout au grand déploiement du **projet H24**. L'activité a considérablement augmenté. Les projets clés qui ont marqué l'année, en termes de construction sont très variés. Avant tout, 2021 a vu le démarrage de la **première opération en locatif libre** : une vingtaine de logements seront proposés dans ce cadre. Ce produit tout nouveau verra le jour dans le quartier Verneau à Angers, son nom **"Chevalier d'Anjou"**. Dans un autre registre, un projet de logements individuels sur Beaucouzé a la particularité de bénéficier d'une **construction en béton décarboné**.

2021 est également marquée par notre première **opération de VEFA, "8e Art"**, à Beaucouzé, en phase de lancement. Des logements senior sont aussi en cours de construction dans le cœur de bourg de Saint-Lambert-La-Potherie, associés à une brasserie et une salle des fêtes pour **dynamiser la vie locale**.

Enfin, le **projet "Pré bleu"**, à Angers, dont la 2e tranche de travaux a démarré en 2021, a été pensé pour **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en proposant des logements sociaux, des logements senior et une crèche au pied de l'immeuble.

Une belle année riche en projets ! »



## Patrimoine

**Mickaël Benier**

Responsable du
service Patrimoine

« **2021 a été une année charnière** : des chantiers d'envergures se terminent et des projets importants de réhabilitation démarrent.

À ce titre, la **résidence Gaby Morlay** a démarré dans le quartier des Justices. **Un programme de travaux assez conséquent, d'un point de vue énergétique**, avec la révision des installations, le remplacement de toutes les menuiseries extérieures et la création de terrasses individuelles pour les logements du rez-de-chaussée. Une opération complète, qui promet d'être très agréable en termes de résultat final !

La **Résidence Jean Jaurès**, dont la réception de travaux a eu lieu en 2021 a également connu une **belle transformation**. 147 logements y ont bénéficié d'une réhabilitation thermique et de travaux de résidentialisation, avec notamment le traitement de l'accessibilité, la création d'une loge de gardien et l'intégration du végétal dans un espace auparavant très minéral. **Le rendu est très qualitatif**.

Les **améliorations apportées sur le plan énergétique** vont permettre aux locataires de voir une différence notable en termes de consommation énergétique.

Deux opérations qui ont fortement marqué l'année 2021. »

## Développement

### Restructuration et extension de l'EHPAD SAINT-CHARLES

La Soclova a été designée lauréate en 2021 pour la restructuration et l'extension de l'Ehpad Saint-Charles. Soit un ensemble immobilier de 134 lits pour un coût de près de 20 M€. Cette désignation récompense l'audace de la Soclova, avec une collaboration fructueuse entre les services, qui a permis le montage rapide et efficace du dossier de candidature. Le début des travaux est prévu fin 2023, pour une livraison du bâtiment neuf à l'été 2025 et la rénovation du bâtiment ancien à la fin 2026.

**Le chiffre : près de 20 M€ de budget.**



# IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Notre panel d'activités s'étend, et, c'est en étroite collaboration avec notre partenaire ALDEV, que nous développons l'immobilier d'entreprise en complément du marché privé. Une offre variée destinée aux professionnels de notre territoire : location ou vente de bureaux ou de locaux commerciaux, anciens et neufs.

## Une activité forte et porteuse d'avenir

L'activité Immobilier d'Entreprise se porte bien, sur l'ensemble des sites. Les projets lancés en 2021, environ +10 600 m² en partenariat en SCCV, en VEFA, en SCI ou en portage direct, se trouvent sur des sites clés pour l'aménagement urbain et l'activité économique du territoire.

Ce métier est récent pour la Soclova et bénéficie de partenariats de qualité : ALDEV, CCI-49, ALTER-Cités... Le dynamisme de la région reste très favorable au développement de l'activité.

### Éléments clés

- **Commercialisation** à 100% du site Cours Saint-Laud
- Réussite du **partenariat** avec ALDEV
- **Projets développés** associés à C.D.C, P2i, Eiffage et Giboire
- **Visibilité & confiance** auprès des acteurs de développement économique dont CCI-49

## La commercialisation à 100% du site Cours Saint-Laud

En 2021, la Soclova a réussi la commercialisation complète des bureaux Cours Saint-Laud, soit 1 800 m² de locaux bureaux et commerces loués à de grands comptes renommés : Europ Assistance, Foncia et VetPartners. Une réussite qui récompense un travail d'équipe optimal entre toutes les parties prenantes en interne et les partenariats avec ALDEV et les brokers locaux. Le succès de cette commercialisation conforte la Soclova dans ce nouveau métier : l'immobilier d'entreprises complexe. En 2024, le parc "Immobilier d'Entreprise" passera ainsi de 16 700 m² à près de 30 000 m².

### Le chiffre

**+ 1480 m²**
de locaux acquis à rénover



# 3 questions à

**Jean-Baptiste Mantienne**

Directeur général d'ALDEV
(Angers Loire Développement)

**L'info qualité**

Notre activité Immobilier d'Entreprise est labellisée ISO-9001.

### En quoi consiste votre partenariat avec la Soclova ?

« C'est un partenariat d'intérêt partagé entre, d'un côté, la Soclova, un acteur qui cherche à diversifier son activité et ALDEV, en tant que société publique locale. Ce partenariat nous permet de produire ensemble les bons mètres carrés aux bons endroits dans une logique d'accompagnement des entreprises et en veillant à ne pas concurrencer les acteurs privés de l'immobilier. La conjonction de nos besoins réciproques fait que l'on a imaginé ce partenariat pour mener ensemble des opérations d'immobilier d'entreprise de pointe. Nous tirons également parti de cette collaboration pour mettre en place des missions très opérationnelles, qui reposent sur de la bienveillance et un appui réciproque : Aldev développe des politiques pour le compte de la collectivité Angers Loire Métropole, en faveur de l'emploi et de l'insertion. À maintes reprises, nous avons monté avec la Soclova des "job datings" en demandant à notre partenaire de bien vouloir distribuer dans les boîtes aux lettres des résidents Soclova des invitations à ces événements de recrutement. C'est une autre facette des projets que nous pouvons conduire conjointement et qui permettent de mettre en relation les chercheurs d'emplois et les entreprises qui recrutent. »

### Quels sont les projets majeurs qui ont marqué l'année 2021 ?

« Ce qu'il faut retenir de 2021 c'est un travail extrêmement partenarial : la mise en place, dans le cadre d'Imagine Angers, du projet "Métamorphose". Il s'agit d'un pôle d'accompagnement de l'économie du territoire qui regroupera Aldev, la CCI, la MCTE et Angers Technopole, notamment. Ce travail d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage est considérable, puisque la Soclova fait en sorte que le bâtiment réponde le mieux possible aux besoins de l'ensemble des acteurs. Elle assure le portage de ces mètres carrés en acquisition (système de location avec option d'achat) pour l'ensemble de ses occupants.

Ce projet est très important d'un point de vue stratégique pour les territoires puisque tous les acteurs de l'accompagnement économique vont se retrouver sur un seul et même site, dans ce bâtiment emblématique. Cela a été rendu possible notamment grâce à l'intervention de la Soclova aux côtés de la Métropole et des autres acteurs. »

### Quelles sont les perspectives pour les années à venir ?

« Nous sommes actuellement en phase d'avant-projet avec la Soclova sur un travail de renouvellement de bâtiments dans une pépinière d'entreprises, "Le village des entrepreneurs", à Saint-Léonard. Nous avons également un projet de construction de bureaux, à Saint-Serge, nourri par la Soclova avec Eiffage. C'est un beau projet structurant qui permettra de développer des mètres carrés tertiaires. Ce qui est intéressant dans ce partenariat, c'est que nous travaillons à la fois sur des petits projets, dans le cadre de pépinières pour de petites entreprises, et à la fois sur de gros projets plus structurants. C'est une façon de développer et d'inventer une offre de parcours d'entreprises autour des acteurs du territoire. Des startups aux grands comptes, chaque entreprise a besoin d'être accompagnée dans sa croissance, et ce, à chaque étape de sa vie. L'hébergement doit être à la mesure de ses besoins et de ses moyens. »



# ACCESSION ABORDABLE



Pour faciliter l'accès à la propriété, l'équipe Accession de la Soclova propose différentes formules d'achat (VEFA, PSLA) et permet aux foyers ayant peu d'épargne ou sans apport personnel d'acquérir un logement neuf ou ancien, en toute sécurité et à des conditions avantageuses.

## Croissance de la vente HLM

L'activité Accession poursuit son développement. 46 actes ont été signés en 2021, comprenant 35 ventes dans l'ancien en HLM et 11 contrats dans le neuf VEFA pour un CA de 4 496 K€. L'avenir est prometteur, 9 fonciers sont en stock et à l'étude, ce qui peut représenter 165 logements supplémentaires et 2 SCCV développées avec Procivis Anjou Vendée à Saint-Barthélémy-d'Anjou se terminent (54 logements)...

L'activité s'appuie avec succès sur une équipe de 4 collaboratrices à l'expertise reconnue, et sur l'apport d'outils digitaux, avec la mise en place d'une solution CRM adaptée à l'habitat social pour la commercialisation de biens et un nouveau site internet orienté expérience clients.

### Chiffres clés

- **47 actes** signés
- **4 672 K€** C.A.
- **54%** taux de ventes réalisées au profit de locataires issus du parc social

### 1ère opération VEFA en résidence collective : 8e ART à Beaucouzé (Hauts du Couzé)

- **16 logements vendus sur 18 :** 2 600 à 2 900 € TTC/m². Dont plus de 70% primo-accédants.

### Le chiffre

**2 747 K€**
Montant global de la vente

### Action responsable

L'éco-quartier des Hauts du Couzé répond à deux objectifs : mixité sociale et diminution de l'impact environnemental.



# 4 questions à

**Caroline Houssin-Salvetat**
Maire d'Avrillé

**Pouvez-vous nous parler de votre partenariat avec la Soclova, quand a-t-il démarré, avec quel projet ?**

« Cela a démarré avec la signature du permis de construire délivré à Eiffage pour **la résidence Magnolia, achetée en VEFA «vente en l'état futur d'achèvement» par la Soclova,** 26 logements locatifs livrés en début d'année 2021, place Jacques Chirac. La Ville a également travaillé avec la Soclova pour la vente de **locaux économiques** dans les secteurs de la Garde et du Bocage. »

**Dans le cadre de ce partenariat, quels sont les projets majeurs qui ont marqué l'année 2021 ?**

« Je pense d'abord au dépôt du permis pour la **Maison de santé pluridisciplinaire**, c'est un projet structurant pour la vie des Avrillais, et même au-delà. L'année 2021 a également vu le dépôt du permis de construire du projet **«Odysée»**, qui accueillera notamment **Les Restos du Cœur**. »

**Au regard de ces projets, qu'est-ce qui caractérise l'accompagnement de la Soclova ?**

« C'est un partenaire avec qui **le dialogue est toujours possible**. Les besoins de la collectivité sont entendus, et nous pouvons trouver des solutions ensemble. Cette capacité d'adaptation dans l'élaboration des projets, puis d'accompagnement dans leur réalisation, permet d'avancer sereinement. »

**Quelles sont les projets de la Soclova à Avrillé pour les années à venir ?**

« Les trois projets évoqués, l'un concernant **la santé publique,** l'autre **le soutien aux plus précaires,** et un dernier concernant l'accession à la propriété, vont sortir de terre. Dans ces trois cas, il s'agit d'améliorer la vie des habitants. »



Projet Alizé

## Alizé, prochaine résidence à Avrillé, abordable et durable

Avec la prochaine VEFA nommée Alizé, située sur la commune d'Avrillé, la ville-parc, la Soclova poursuit son objectif de diversifier ses activités tout en offrant des logements de qualité à des prix abordables, remplissant pleinement sa mission d'acteur local au service du territoire. La résidence, pensée pour la qualité de vie de ses habitants, sera composée de 35 appartements du T2 au T4, offrant un confort optimum. Trait d'union entre la ville et le domaine boisé voisin, la résidence Alizé sera sculptée pour s'ouvrir sur le paysage. Son cœur d'îlot paysagé calme et clos, favorisera les usages collectifs.

# ACTIVITÉ LOCATIVE

Selon notre dernière enquête réalisée en novembre 2021, 97% des locataires sont satisfaits du professionnalisme de nos interventions. Ce résultat encourageant nous permet de mesurer les effets des travaux réalisés sur le parc locatif, et plus généralement sur la qualité de nos services et actions du quotidien.

## Action responsable

En confiant la gestion de nos 18 lignes clients (agences, gardiens, siège) à la Régie de Quartiers de Trélazé, qui s'engage au service de l'emploi depuis 25 ans au cœur des quartiers angevins, nous contribuons à l'emploi local et à l'insertion par l'activité économique.

## Un parc locatif qualitatif et accessible pour tous

Construire, entretenir et accompagner pour améliorer sans cesse le cadre de vie des locataires, tel est le leitmotiv de la Soclova, dont l'activité locative constitue le cœur de métier. En 2021, la Soclova continue de jouer pleinement son rôle d'acteur de la mixité sociale du territoire. Elle renforce son parc locatif avec de nouveaux produits (logements libres et déconventionnés), elle investit financièrement dans des réhabilitations d'envergures (Jean Jaurès, Parc du Verger) pour attirer des ménages actifs en QPV (réhabilitation du Parc du Verger et organisation renforcée du personnel de proximité, gardien/médiateur social). La Soclova entretient ainsi son parcours résidentiel pour le rendre le plus inclusif possible, à destination des ménages fragiles ou en grande précarité, des seniors, des personnes en situation de handicap... tout en défendant activement la mixité sociale en matière d'attribution.

### Chiffre clés

- Vacance physique locative fin année : **2,22%**
- Satisfaction locataires (nov-21) : **97%**
- Nombre de parcours résidentiels : **154**
- Mutation des locataires : **13,8%**
- Taux de relogement contingent préfectoral : **55%** (objectif de l'État : 42,5%)
- Adaptation PMR (sur demandes des locataires) : **52**
- Taux de logements réhabilités sans hausse de loyer : **100%**
- Dépenses « travaux à la relation – après départ » (démarche qualité) : **1 667 €/logt**
- Niveau des loyers pratiqués / maxi autorisés : **88,6%**

## La mise en place d'un plan de tranquillité résidentielle

Pour assurer sa mission d'intérêt général, la Soclova développe une politique active de tranquillité résidentielle couvrant 4 domaines (1/De bailleur-propriétaire 2/D'employeur, donneur d'ordre et sécurité des prestataires 3/De maître d'ouvrage 4/De partenaire des politiques publiques locales de prévention-sécurité). Dans ce cadre, plusieurs actions sont lancées, la création du métier de médiateur social, le recrutement et la formation de collaborateurs de proximité, la construction de partenariats stratégiques (Gendarmerie Nationale, Anjou Insertion Habitat, Cesame...), la création d'une cartographie tranquillité ou encore la mise en place d'un dispositif de vidéo surveillance.

### Le chiffre

- **91,50%** de résidences ou l'engagement Tranquillité est assuré
- **1700** sollicitations en 2021
- **1,2 M€** alloués sur la période 2021-2024



# La réhabilitation réussie du Parc du Verger

La Soclova a mené une restructuration audacieuse de 64 logements, en partenariat avec Eiffage construction, afin d'améliorer l'attractivité de la résidence Parc du Verger. Un projet qui a débuté en 2018 par un 1er atelier participatif avec les locataires, pour une fin des travaux à l'été 2021. Un projet qui s'est avéré positif sur tous les plans : conception-réalisation, logements-tiroirs, attributions CALEOL à de nouveaux profils, 0 € de hausse de loyer après travaux, accompagnement individuel des locataires, meilleure accessibilité (1 ascenseur créé) et mixité (13 attributions à des ménages salariés).

## Le chiffre

**4 675 K€**
soit 73 000€/logement réhabilité

**0 augmentation**
de loyer après travaux pour les locataires occupants



### Action responsable

Nous organisons des ateliers participatifs et événements pour nos résidents, autour du jardinage, de la biodiversité, du réemploi, du compostage, végétroc...



## Une politique d'attribution respectueuse de la mixité sociale

La Soclova a la volonté d'être un acteur qui compte sur le territoire d'Angers Loire Métropole, pour l'amélioration de la mixité sociale, en répondant aux attentes de l'État sur ce sujet et en étant au rendez-vous des relogements démolition au titre de l'ANRU 2. Dans un souci de jouissance paisible du logement, et pour affirmer son savoir-faire en matière de mixité sociale, la Soclova s'engage à être vigilante lors de l'attribution, au profil des prospects présentés aux membres de la CALEOL, en tenant compte du logement proposé et de la résidence, notamment via la cartographie du plan de tranquillité résidentielle.

### Le chiffre

- **90,6%** des locataires satisfaits de la qualité de vie des résidences (source : enquête satisfaction AVISO juin 2019)
- **74%** des résidences classées en très bon niveau de tranquillité (cartographie globale des incivilités & sécurité 2022)

## « Les Pléiades de demain », une réhabilitation citoyenne en marche...

Débutée en 2019, la Soclova poursuit la réhabilitation d'envergure des 3 bâtiments de la résidence Les Pléiades. Avec l'appui de Wigwam Conseil et des équipes de la Soclova, une grande concertation locative a permis de dégager des axes de travail pour que « Les Pléiades de demain » répondent au mieux aux attentes des résidents : aménagements extérieurs (chemin des écoliers, stationnement, éclairage, composteurs), réflexion au sujet des halls d'immeubles, meilleure isolation thermique et acoustique, sécurité...







Soclova
5, jardin Eblé
49004 Angers
02 41 31 13 77
soclova.fr

# Rapport d'activité 2021

Soclova
L'IMMOBILIER AUTREMENT

MEDIAPILOTE 02 41 20 94 26 - Juillet 2022 - Crédits Photo : Soclova, Cyril Chigot, Aishy, Simon Guesdon, Pascal Guiraud, Getty, Adobe stock.