# 2022

## Rapport d'activité

Soclova

L'IMMOBILIER AUTREMENT



# ÉDITOS



**« Malgré les difficultés rencontrées en 2022, la Soclova avance et progresse. »**

**Daniel Dimicoli**
Président de la Soclova



**« La qualité de nos services est de nouveau plébiscitée par nos locataires. »**

**Thierry Lignier**
Directeur Général de la Soclova

## Quel regard portez-vous sur l'année 2022 ?

2022 a été une année complexe. Certes, les prix de l'immobilier sur le territoire Angers Loire Métropole se sont maintenus à des niveaux élevés au 1er semestre mais le marché s'est tassé à la rentrée, lié à une conjoncture économique fragilisée (inflation, guerre, taux d'emprunts élevés...). Indéniablement, cela s'est fait ressentir sur toutes les activités de notre entreprise : hausse des coûts de construction, financement de logements LLS inférieurs aux prévisions, mises en chantier et livraisons retardées, ventes du neuf et de l'ancien freinées, hausse des impayés...

## Où en est la Soclova et son projet stratégique ?

Malgré les difficultés énoncées, la Soclova avance et progresse. Elle a livré sa 1ère Résidence Services Séniors (RSS) pour la commune nouvelle de Rives-du-Loir-en-Anjou et elle en prépare deux autres avec MixCity, quartier la Madeleine à Angers et ZAC Reux-Cordelle à Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Notre projet stratégique H24 nous porte toujours et nous engage à tenir notre cap qui est, pour rappel, de porter notre investissement à + 40 % à horizon 2025. Nous sommes encore à 28 M€ d'investissement en 2022 et notre chiffre d'affaires net est en augmentation de 6,1 % (32,70 M€).

La qualité de nos services est de nouveau plébiscitée par nos locataires, le résultat d'un travail de terrain exigeant de nos équipes de proximité ; le déploiement de notre Plan de Tranquillité Résidentielle et les actions de « vivre ensemble » de nos gardiens, jardiniers et médiateur social en sont de beaux exemples.

Nous avons innové en termes de services clients avec la mise en place, au pied de notre résidence des Pléiades, de la 1ère mini-ferme urbaine productive de l'agglomération angevine et nous avons lancé un nouveau site web pour retrouver nos offres de biens diversifiées du moment (location sociale, vente abordable et location de bureaux ou commerces). Même au sein de la SAC ALTHI, avec Angers Loire Habitat, nous travaillons au déploiement de nouveaux services tels qu'un syndic solidaire ou un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Et encore une fois notre Caleol est au rendez-vous et a tenu ses objectifs de contingentement préfectoral. Enfin, grâce à nos 40 % de logements connectés au réseau collectif urbain et d'un parc disposant d'une bonne étiquette énergétique, la charge locative a été maîtrisée.

Coté développement, nous avons engagé quatre opérations complexes de restructuration et de friches urbaines pour un total de 114 logements sociaux très urbains et, plus généralement, 47 opérations de construction sont en cours. Ce qui représente 1100 logements et 24500 m² de locaux tertiaires livrés entre 2023 et 2026 !

## Et demain ?

Les perspectives de développement de l'offre immobilière abordable contribuent à faire croître significativement le parc à horizon 2027, jusqu'à 6174 logements (5287 actuellement), pour offrir des solutions diversifiées d'habitats à loyers modérés pour des demandeurs de logement dont les ressources sont situées sous les plafonds du logement social.

De belles perspectives qui transformeront assurément nos équipes, nos services et nos produits pour répondre aux défis sociaux, écologiques et de développement de la Soclova de demain.

# Le projet d'entreprise H24



Projet de résidence MixCity


Résidence Jean de Beauvau

## Notre plan H24 répond à quatre enjeux stratégiques :

**À mi-chemin, le projet est à un investissement cumulé de 78 M€, soit 50 % de l'objectif H24 (155 M€).**

### Se différencier par nos produits et services

- En adaptant nos produits et services aux nouveaux usages tels que les concepts de résidences Séniors et inclusives (Beauvau, MixCity).
- En développant une offre locative urbaine diversifiée avec nos logements déconventionnés, LLS et libres abordables.
- En renforçant notre « expertise de la proximité » avec la création de métiers clés, notre plan de tranquillité et nos actions de « vivre ensemble ».

### Gagner de nouvelles parts de marché

- En développant l'accession à prix abordable sur le territoire (80 lgts/an) tout en faisant mieux connaître la marque Soclova.
- En continuant de déployer l'immobilier tertiaire complexe avec l'objectif d'un parc de 23 000 m².

### Plonger dans la transformation digitale

- En investissant dans des outils dématérialisés et le marketing digital (nouveau site web et trois nouvelles applis S.I).

### Faire fructifier le capital humain

- Pour renforcer l'organisation et les compétences (formations MMH24, jardiniers...) mais aussi l'attractivité de notre marque employeur (+ 30 % d'intéressement et participation, accords RH, réseaux pro...).
- Pour consolider notre culture d'entreprise (ateliers QVT, Trophée des Valeurs...).




### Qualité en H24

Selon notre dernière enquête de satisfaction « Mon logement, ma résidence », 75 % des locataires se sentent bien dans leur logement. Et ils sont **89 % à apprécier leur résidence**. Des résultats qui confirment notre attention particulière pour la qualité de vie de nos locataires.

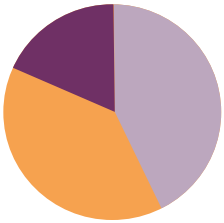
# Indicateurs clés H24

| | Objectifs projet H24 | Bilan 2022 | |
|---|---|---|---|
| **Chiffres d'activités** (yc filiales, SCI.) | **55 M€** | **40 M€** | **23 %** |
| **Investissement réalisé (cumul)** | **155 M€** | **78 M€** | **50 %** |
| Nb logements neufs livrés | **760** | 214 | 28 % |
| **Ambition CA** | **+ 40 %** | **+ 17 %** | |

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

Accession logts vendus **19 %**

Locatif libre abordable **40 %**



Locatif social neuf **41 %**

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

Parcours résidentiels locataires : **426**

Nb d'arbres plantés : **2 700 (cumul)**

Nb de postes créés : **19**

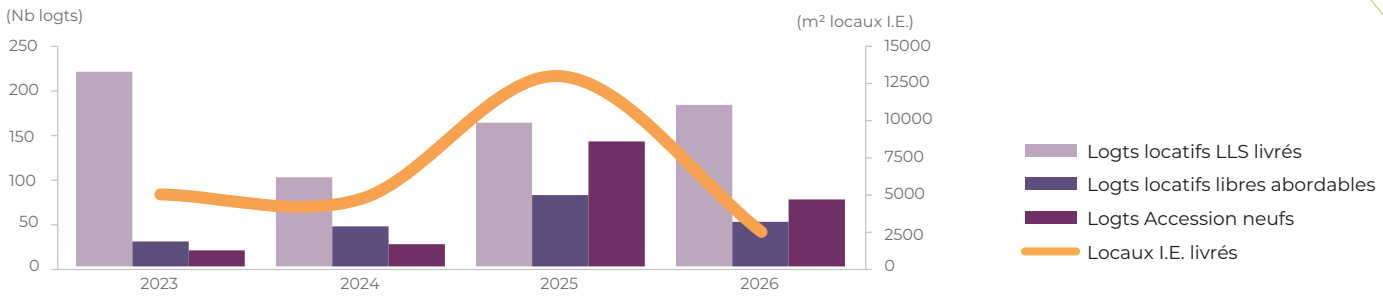
Innovations de services & métiers : **15**

# Effets du projet H24

### Suivis & perspectives en construction neuve & réhabilitation sur 2023-2026

## 47 opérations / 230 M€ investis

Soit : **1100 logts** livrés dont 660 logts locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS)
**24 500 m²** locaux tertiaires.



# FAITS MARQUANTS




## Nouvelle convention de partenariat avec Anjou Insertion Habitat

La Soclova et l'association Anjou Insertion Habitat renforcent leur engagement pour aider les locataires en grandes difficultés sociales.



Regarder la vidéo

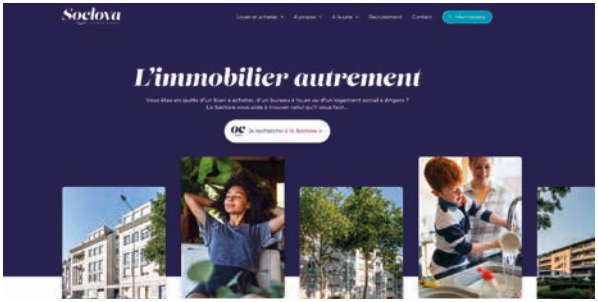
## Un appartement inclusif pour le dispositif Appart EVA

Pour l'association HandiCap'Anjou, la Soclova met à disposition un appartement d'apprentissage ayant pour objectif d'aider des personnes, adolescentes ou adultes, en situation de handicap à accéder à plus d'autonomie.

## La Soclova lauréate de l'appel à projets des Bretonnières

La Soclova, ICEO, BNC, l'atelier Philippe Madec, l'agence Talpa et le collectif Échafauder ont été retenus dans le cadre du projet d'habitat participatif des Bretonnières (découvrez l'interview d'Émilie Rabaron en p. 23)






## Digitalisation : des services renouvelés

La Soclova a lancé son nouveau site internet aux couleurs de sa nouvelle image.

Un site orienté « expérience utilisateur » avec une mise en avant des annonces immobilières locations et ventes (appartements, maisons, bureaux, commerces).




## #VEFA Lancement des travaux de construction de la résidence 8ème Art

Situé à Beaucouzé, dans l'éco-quartier des Hauts du Couzé, ce projet propose 16 appartements en accession abordable à la propriété.



Regarder la vidéo

## Annonce des travaux de rénovation et acquisition de la maison d'Adam

La conduite des travaux de rénovation a été confiée au groupement d'architectes Architrav/François Terrien. Les travaux permettront de garantir le respect du monument historique et de le doter de performances énergétiques aux normes actuelles.

Avec cette acquisition, la Soclova investit en centre-ville pour offrir de la mixité sociale, là où les logements sont difficilement abordables pour les foyers à faibles revenus.

Regarder la vidéo



## Succès pour la 1ère micro-ferme urbaine sur le site des Pléiades

Début juin, la Soclova lançait une mini-ferme urbaine gérée par les équipes du Jardin de Cocagne Angevin et co-construit avec les habitants de la résidence.

Courant novembre, la 1ère récolte remporta un franc succès avec 90 paniers de légumes vendus accompagnés de miel Soclova issu du rucher des Pléiades !

# FAITS MARQUANTS

## Inauguration Jean de Beauvau, une résidence 100% Séniors

Top départ de la 1ère résidence 100% Séniors, dynamique et dédiée au « vivre ensemble » sur la commune nouvelle de Rives-du-Loir-en-Anjou.







## Tranquillité résidentielle

La Soclova poursuit le déploiement de son plan de tranquillité résidentielle engagé sur la période 2021-2024 et destiné à apporter des solutions concrètes pour améliorer la qualité de vie de ses locataires.

Regarder la vidéo




## #VEFA Pré-commercialisation de Cour Australe

La Soclova a dévoilé, lors du dernier Salon de l'Habitat, sa nouvelle VEFA Cour Australe : 15 maisons individuelles dans la continuité des « Jardins de l'Anjou » dans le quartier résidentiel de la Roseraie sur Angers.




## Inclusion : inauguration officielle de la résidence Simon de Cyrène

Une résidence inclusive comportant 26 logements dont 16 studios pour personnes en situation de handicap et 10 logements pour des personnes valides accompagnantes.



## La Soclova signe la charte d'engagements pour un développement immobilier équilibré et durable sur le territoire Angevin.

À l'appel de la ville d'Angers, 5 engagements ont été actés pour un développement immobilier équilibré et durable :

- développer des projets qui participent à la transition écologique,
- développer une offre de logements diversifiés avec des prix maîtrisés,
- innover en préservant le cadre de vie et l'identité angevine,
- développer de façon équilibrée les territoires de la métropole,
- co-construire les projets avec une forte concertation en amont avec les riverains.

## Santé mentale : la Soclova sur Radio G

Mehdy Khraief, médiateur social de la Soclova, était interviewé sur Radio G pour évoquer son accompagnement auprès des personnes en fragilité.




Regarder la vidéo




## En route pour le Plan de Mobilité Soclova

1ère convention partenariale signée avec Irigo Angers Pro pour faciliter la mobilité de nos collaborateurs et les encourager à adopter des moyens de transport plus durables.



# CHIFFRES CLÉS

## Investissement (réhabilitation et construction neuve)

**28 M€**
d'investissement

## Biens immobiliers en location

**5 287** biens dont

**4 866**
logements familiaux et

**421**
logements en résidences spécialisées

## Nombre de collaborateurs

**93**

**11 140** heures d'insertion

### Indicateurs

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

## Nombre de communes couvertes

**14**

## Nombre de bureaux et commerces

**83**

## Locaux tertiaires

**17 000 m²**

## Nouveaux projets IE engagés

**8 630 m²**

## Espaces verts

**15 ha**

## Location

**89 %**

des locataires sont satisfaits de leur résidence (enquête INIT - nov 22)

**133**

logements déconventionnés

**46**

adaptations de logements réalisés

**94**

logements libres abordables

**506**

logements attribués sur l'année

**11 %**

de taux de rotation

**8 380**

locataires au 31/12/2022

## Nombre de logements vendus L'accession à la propriété

**24**

actes de ventes signés (dont 19 ventes HLM et 5 contrats VEFA)

**+ 412**

logements vendus (cumul à fin 2022)

# RESSOURCES HUMAINES






## Temps fort : nos trophées

Tous les collaborateurs étaient conviés au Château du Plessis-Macé pour voter sur Kahoot ! pour les grands projets marquants de l'année passée. **17 projets** différents portés par nos équipes ont ainsi pu être mis en lumière. Un événement animé par Échappées Belles et conclu en couleurs avec la Cie Com' en Couleurs.



## En chiffres

- **7 postes créés** en 2022
- **Accords RH : + 3,17 %** hausse salariale & prime Macron (**1 000 €**/collab)
- **+ 30 %** d'intéressement & participation
- **5 adhésions** à des réseaux Pro
- **2 ateliers** « écoute active RH »

## Programme de formation pour nos managers



Démarrage du programme de formation sur 2 ans de nos **Managers Moteurs en H24** (MMH24). Une quinzaine de nos managers embarqués par notre prestataire Paradoxa pour développer et approfondir leurs compétences comportementales et managériales. L'objectif étant d'apprendre, de grandir et d'agir afin de mieux travailler ensemble. Au programme: clés de la coopération, écoute et questionnement, accords toltèques, intelligence émotionnelle, neurosciences, assertivité et communication non violentes, team building... Avec ce programme de formation, nos managers bénéficient jusqu'en 2024 de cours et de contenus audacieux, inspirants et motivants.




### Bien-être au travail

1er épisode des **événements internes QVT Soclova**. Marchés fermiers, réflexologie, cours de pilates et concours de fléchettes ont été proposés dans différents lieux et parfois organisés par nos propres collaborateurs!



## Formation de nos jardiniers



Cette année 2022 a également vu le lancement du **Plan de développement des compétences de l'équipe Cadre de Vie**. Il s'agit d'un parcours de formations programmé jusqu'en 2023, en collectif et à la carte. Nos équipes alternent entre théorie et pratique à travers les thèmes de: Synergie d'équipe (solidarité et communication), méthode DISC (le langage des couleurs), matériaux et végétaux (pour proposer des alternatives à l'embellissement horticole avec l'utilisation de la vannerie), biodiversité dans les aménagements paysagers et conception d'un paysage nourricier en ville.

# GOUVERNANCE

## PRÉSIDENCE



**Daniel DIMICOLI**
Président
de la Soclova



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

## COMITÉ DE DIRECTION



**Thierry LIGNIER**
Directeur général



**Keziban GALEOTTI**
Secrétaire générale



**Patrick URVOIS**
Directeur financier
et investissements



**Astrid MALLET**
Directrice du patrimoine
et du développement



**Marie-Noëlle ABÉGUILÉ**
Directrice clientèle
et gestion locative



**Morgane JEZEQUEL**
Directrice des systèmes
d'information et qualité
sécurité environnement



**Nicolas DUMONT**
Directeur communication
et marketing

# 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 réglementation 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 Ouest

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

**Caroline GRAZIANI,** Banque CIC Ouest

**Stéphanie GUERIN,** 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

**Sophie BUI-CHEVALIER (CLCV)**
**Danièle BINZENBACH (CGL)**

# La performance financière



## Investissement

**28 M€**
d'investissement

**7,9 M€**
de fonds propres investis

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

**40 M€**

## Bilan financier

Total bilan financier net

**262 M€**

Trésorerie

**14 M€**

## Résultats

Résultat net

**+ 4,1 M€**

dont résultat activité non agréée

**1,1 M€**

Autofinancement net

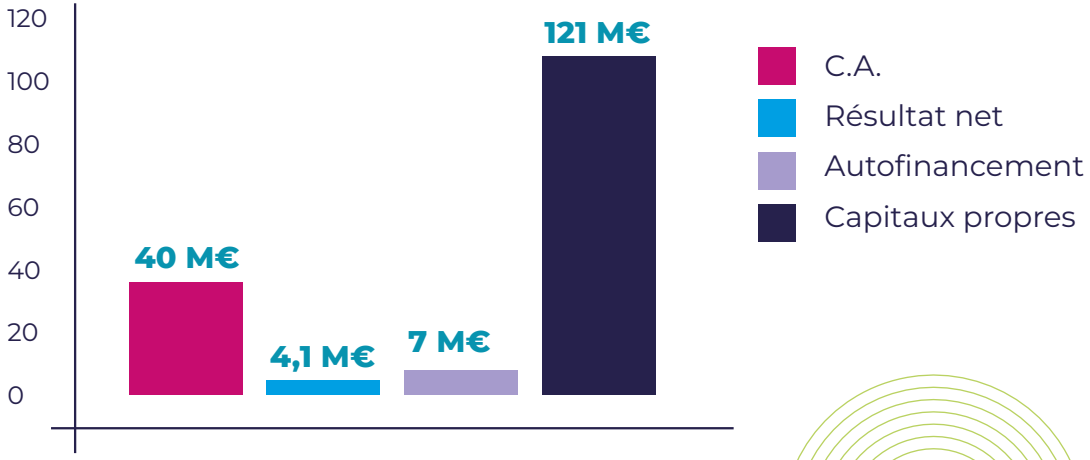
**7 M€**

soit 21,4 % (cf C.A. net)

Autofinancement net

**97 %**

ratio fonds propres / dettes







### Mécénat

En lien avec nos valeurs, nous soutenons des initiatives locales telles que **Simplon** (l'école inclusive de formations aux métiers du numérique), **Angers Mécénat** (un fonds de dotation à vocation sociale) mais aussi des manifestations culturelles telles que **le Festival de Trélazé**, **Les Traver'Cé Musicales**.

### Le saviez-vous ?

- **ALTHI**, la société de coordination qui mutualise des compétences d'Angers Loire Habitat et de la Soclova, dispose d'un nouveau site internet : **www.groupe-althi.fr**

# Innovation & qualité

L'innovation et la qualité de notre accompagnement sont plus que jamais au cœur de nos préoccupations. Pour ce faire nous restons attentifs à l'évolution des usages et des attentes de nos locataires. C'est ainsi que nous adaptons chaque jour notre métier aux exigences de notre époque.

RSE
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## Ergonomie et sécurité

100 % des nouveaux collaborateurs bénéficient d'un accueil sécurisé.

3 postes de travail ont été repensés avec une ergonomie adaptée et **2 nouvelles loges** ont été créées (N. Bataille et Chesnaies).



## Enquête de satisfaction

Une enquête de satisfaction a été réalisée par le bureau d'études INIT auprès de 650 locataires sur « le logement et la résidence ». On y apprend que **3 locataires sur 4** se sentent bien dans leur logement. Les trois principales raisons de cette satisfaction sont : l'environnement calme (29 %), la localisation (17 %) ainsi que la superficie (15 %) Ils s'y sentent en sécurité (85 %) et ont de bonnes relations avec leur voisinage (90 %). Enfin les locataires de plus de 10 ans d'ancienneté sont très attachés à la Soclova, 97 % se considèrent fidèles et **79 % la recommandent**.

## Le chiffre

**90 %**
des locataires ont de bonnes relations avec leur voisinage.




## Nouveau site web

La Soclova a lancé un nouveau site web afin d'offrir une **meilleure expérience utilisateurs**. Les annonces de location et de vente ont été mises en avant de manière plus efficace. La mise en relation avec le bon interlocuteur a été facilitée. Un espace dédié au recrutement et à la culture d'entreprise a été créé.




## Qualité & sécurité

La Soclova a accéléré la dématérialisation de ses factures et de ses avis d'échéance (35 % des locataires ont dématérialisé leurs avis en 2022). Son **label ISO 9001**, signe de la qualité de ses process, a été renouvelé et une opération de sensibilisation à l'identification de mails frauduleux nommée **« Protège ta boîte »** a permis à tous les collaborateurs d'être challengés de façon ludique sur ce sujet.

## Faire vivre le groupe ALTHI

ALTHI GROUPE

- Ensemble avec Angers Loire Habitat, nous travaillons sur de nouveaux **services aux locataires** (syndic solidaire, tranquillité résidentielle, OFS*, innovations de services, renfort du développement immobilier, achats groupés, etc...).

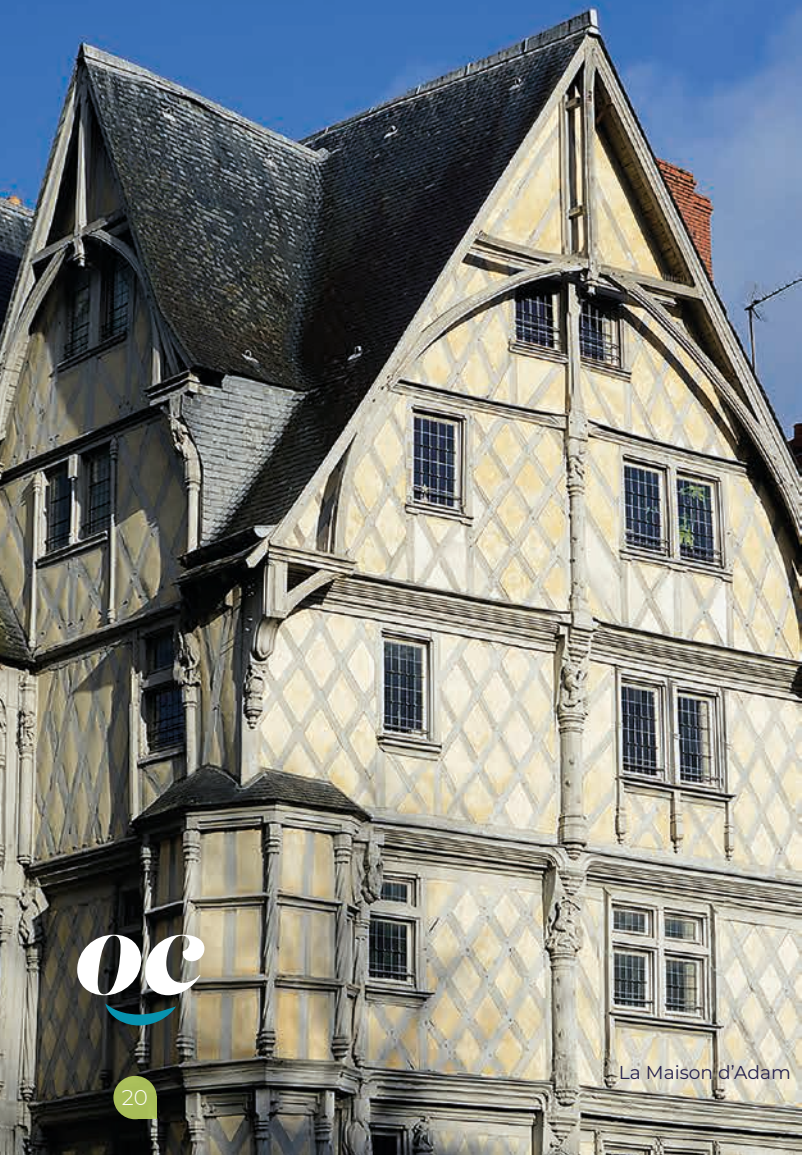
*OFS : Organisme de Foncier Solidaire




## Chatbot

Pour les clients qui ont des questions ou qui recherchent des informations, la Soclova a mis en place un moyen de communiquer innovant et réactif : un chatbot. Un assistant virtuel en ligne pour répondre aux demandes en un clic et à toute heure ! Son **taux de compréhension des requêtes est de 94 %**, il est utilisé par 900 utilisateurs en moyenne chaque mois et à **53 % en dehors des heures d'ouverture**.

# Construction Développement Patrimoine



La Maison d'Adam

## Travaux de rénovation et acquisition de la Maison d'Adam

Située au cœur de la ville, la Maison d'Adam est l'un des édifices emblématiques de la ville d'Angers. Elle est la plus exceptionnelle des quelques quarante maisons à pan-de-bois encore visibles aujourd'hui. Le lieu accueille **une activité commerciale** au rez-de-chaussée ainsi que **six appartements** proposés à la location abordable. Afin de pérenniser cet incroyable patrimoine, la Soclova a annoncé une phase de **18 mois de travaux** pour notamment assainir les façades, supprimer des défauts d'étanchéité, drainer des ruissellements, remplacer des bois nécrosés et poser un clairis d'ardoises. La Soclova est gestionnaire de cette bâtisse médiévale depuis 1996 par un bail emphytéotique et, suite au conseil municipal du 18 juillet 2022, la cession a été actée pour un montant d'1,5 million d'euros.





## Inauguration Résidence Jean de Beauvau

La Soclova a inauguré une 1ère résidence 100 % Séniors et dédiée au « vivre ensemble » sur la commune nouvelle de Rives-du-Loir-en-Anjou. Elle est composée de **21 logements** (T2/T3) adaptés au vieillissement et labellisés Vivalib, avec des équipements et des services répondant au vieillissement et au **maintien de l'autonomie et du lien social**. En partenariat avec le Centich, de nouvelles technologies ont été intégrées au projet. Une salle de convivialité vient compléter l'ensemble, animée par le Collectif Échafauder et aidée de nos collaborateurs. Cette initiative permet aux locataires de s'y réunir, de garantir un état d'esprit du « vivre ensemble » et d'adhérer ponctuellement à un temps d'animation afin d'éviter l'isolement.



## Lancement de notre 1ère micro-ferme urbaine

En partenariat avec l'association Le Jardin de Cocagne Angevin, **10 ares d'espaces** verts ont été aménagés pour y cultiver des légumes au sein de la résidence des Pléiades. Un projet né d'ateliers d'échanges et de co-construction avec nos locataires. L'agriculture urbaine est un moyen innovant de rassembler nos résidents, de **favoriser le « vivre-ensemble »** et d'échanger sur les enjeux à venir. Un projet vertueux qui permet à des personnes en situation d'exclusion sociale ou professionnelle de retrouver un emploi durable. De plus, la production agricole est certifiée Bio et proposée en circuit extra-court (distribution quartier Roseraie-Orgemont).

# Construction Développement Patrimoine



Projet des Bretonnières

## La Soclova et ses partenaires lauréats du projet des Bretonnières

Le groupement composé de la Soclova, d'Icéo, de BNC, de l'atelier Philippe Madec, de l'agence Talpa et du collectif Échafauder a été retenu pour répondre au lot B du site des Bretonnières, avec pour objectif d'y co-construire avec les habitants un projet d'habitat bas carbone, alliant qualité de vie et préservation de l'environnement. Il s'agit d'un projet d'habitat participatif à faible empreinte environnementale qui alliera **construction raisonnée et enjeux bioclimatiques** grâce à l'usage de terre crue, de bois, d'isolants biosourcés ou au réemploi de matériaux. Les logements seront traversants, bien orientés, avec de larges espaces extérieurs. L'offre d'accession à la propriété restera abordable. Le programme comportera **85 logements** : 70 % d'entre eux seront des logements familiaux (T3 à T6), parmi lesquels **26 maisons individuelles**.




### La Soclova renforce son engagement avec Tri'n'Collect

Depuis 2021, 7 chantiers neufs de la Soclova ont vu s'installer **des stations de tri pour collecter les déchets**. Afin d'aller encore plus loin, une convention de partenariat a été signée durant l'année entre les deux parties prenantes. **Neuf chantiers supplémentaires** sont concernés. Parmi eux, le chantier de la résidence Jean de Beauvau (Rives-du-Loir-en-Anjou), Pré Bleu (Angers) ou encore celui de l'Espace Santé (Avrillé). En 2022, cette collaboration **a permis d'économiser 35 142 kilos de CO2** - soit 35 allers-retours Paris/New York, et 180 718 kWh - ou l'équivalent de 524 mois de consommation électrique d'un foyer moyen en France.



## Interview

**Éric Gérard**

Directeur d'ICEO

« Nous sommes des **spécialistes de l'habitat participatif**. Une démarche qui réunit des futurs voisins afin qu'ils conçoivent ensemble le lieu de vie qu'ils vont partager en y définissant par exemple des espaces communs nécessaires au « vivre ensemble ». Le but de cette démarche est que chacun fasse vivre et gère l'endroit de manière collective. La concrétisation de ce type de projet est parfois difficile, c'est à ce moment qu'ICEO intervient en sécurisant la démarche afin de maîtriser les coûts et les délais. Nous portons la totalité de la responsabilité jusqu'à la sécurisation et la concrétisation du projet afin d'en éviter l'échec. La collaboration entre la Soclova et ICEO est toute naturelle car **nous partageons les mêmes valeurs**: richesse de la mixité sociale, prise en compte incontournable des impératifs environnementaux mais aussi implication des habitants dans la gestion de leur habitat. Le contexte actuel est certes difficile mais ICEO et la Soclova sont particulièrement agiles, ce qui leur permet de trouver des solutions rapidement et durablement. Les deux structures partagent également cette volonté de donner envie de « vivre ensemble ». En ce sens, le projet des Bretonnières est exemplaire. Il est à la fois **abordable, écologique et co-construit**. Seules des valeurs communes permettent de réaliser ce genre de projet sans jamais oublier le respect du client. Notre volonté est d'envisager le futur avec la construction d'espaces à valeurs positives. Donner du sens et sortir des contraintes sont sans doute la clé pour inventer des alternatives heureuses. Nous sommes convaincus qu'en acculturant les habitants à l'écologie et au partage, nous pouvons favoriser un monde plus agréable à vivre. »



## Interview

**Émilie Rabaron**

Responsable du développement de la Soclova

« Cette année 2022 a été marquée par **deux grands chantiers**. Le premier, la livraison de la résidence **Jean de Beauvau** à Villevêque, représente 21 logements labellisés Vivalib* entièrement dédiés aux seniors et livrés en octobre.

Le second, dans le **quartier des Bretonnières** à Angers, est encore en montage et regroupe un ensemble de 85 logements dont 26 maisons individuelles. Ce projet en partenariat avec ICEO, promoteur immobilier dédié à l'accession abordable, est particulièrement ambitieux sur le plan environnemental. En effet, certaines maisons sont conçues en briques de terre crue. Par ailleurs, une partie des matériaux utilisés est bio-sourcée ou issue du réemploi. La particularité de ces deux projets est **la présence d'espaces communs qui intensifient la vie de voisinage**. La résidence Jean de Beauvau possède une salle commune, lieu de rencontre et d'animations, et un jardin agrémenté de structures surélevées adaptées aux résidents séniors. Le projet du quartier des Bretonnières, quant à lui, sera doté d'un verger.

Notre objectif est de donner du sens à nos projets immobiliers avec une offre de logements abordables. **L'acte d'habiter c'est d'abord bien vivre chez soi** mais aussi disposer d'un ancrage dans son voisinage, son quartier et plus généralement la Cité. À la Soclova, nous portons l'ambition de construire **des résidences qui répondent à la diversité des besoins sociétaux** pour rompre l'isolement des aînés, favoriser le vivre ensemble et diminuer l'impact environnemental de nos modes de vie. »

**Vivalib garantit des équipements et des services répondant au vieillissement, au maintien de l'autonomie et du lien social.*

# ACTIVITÉ LOCATIVE



Émission de radio « RadioBanchais » sur la sensibilisation aux addictions, résidence Chesnaies.

## Bilan Caléol

En 2022, **506 contrats** de location ont été attribués parmi lesquels 56 mutations internes. 122 logements ont été loués à **19 associations**. Un nouveau partenariat a été convenu avec l'ADAPEI 49 ainsi qu'avec Anjou Insertion Habitat. Le partenariat avec l'Afev se poursuit. **55 % des attributions ont concerné le contingent préfectoral** (objectif de l'État : 42,5 %).

En matière de mixité sociale, la Soclova a progressé grâce à un investissement dans la réhabilitation de son parc et une organisation renforcée de ses équipes de proximité. Elle réalise des programmes neufs en PLUS-PLAI en centre-bourg où les loyers du marché privé ne sont pas accessibles aux ménages modestes et déploie opportunément le déconventionnement afin d'équilibrer l'occupation sociale des résidences à loyers d'habitat social.

### Le chiffre

**22 dispositifs Philémon*** (complets ou partiels) installés dans des logements Soclova

*Philémon du Centich (Groupe VYV3 Pays de la Loire) est un dispositif qui permet de pallier une perte d'autonomie progressive par un accompagnement personnalisé, des équipements non intrusifs et des services à la personne.

## Vivre ensemble

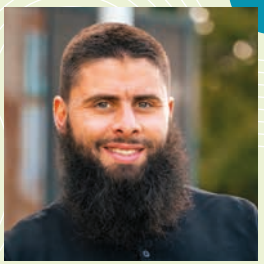
La Soclova et ses équipes de proximité ont mené plusieurs actions pour favoriser le « vivre ensemble » comme la création d'une **exposition de dessins d'enfants**, itinérante et participative, sur les incivilités. Une permanence **« Face Emploi »** a été proposée en mettant à disposition un bureau de l'agence Quai de la Rame. Des animations **« Santé et bien-être »** ont été organisées résidence Les Chesnaies. Nos partenaires et prestataires ont été invités, dans le cadre de notre plan de tranquillité, à échanger sur les incivilités subies au quotidien et **des opérations en pied d'immeuble** ont été déployées. D'autres animations ont également rythmé l'année, tels qu'une journée de foot, un concours photo, des jeux d'échecs ou encore un cleanwalk pour mobiliser nos locataires à la propreté de leur résidence.

## Bilan tranquillité résidentielle

Le Plan de Tranquillité Résidentielle de la Soclova 2021-2024, ce sont plus de **60 actions engagées** et un budget de 1,2 M€. Actuellement, **94 % de nos résidences sont en "tranquillité assurée"**. Une quinzaine de résidences rencontrent encore des problèmes récurrents avec une hausse des signalements pour incivilités (+ 25 %) et problèmes d'infestations (+ 18 %). L'occupation des parties communes est maîtrisée avec **une baisse de 30 % des signalements**. La gestion des troubles de voisinage est globalement bien maîtrisée malgré des situations récurrentes. La création d'un poste de médiateur social a permis une meilleure prise en charge et résolution des troubles.



Exposition de dessins



## Interview

**Mehdy Khraief**

Médiateur social
de la Soclova

« Ma mission principale est de **faire le lien entre les locataires, la Soclova et les instances publiques.** Mon travail vient en soutien de celui des gardiens et de certains collaborateurs de la Soclova. L'une de mes missions est de gérer les troubles de voisinage et les impayés de loyer avant que cela ne soit pris en charge par le service contentieux.

Je développe également des partenariats avec des acteurs de l'emploi, des services sociaux ou du secteur médical. Mon objectif rejoint celui de la Soclova : accompagner chaque locataire pour qu'il se sente bien dans son logement mais aussi au-dehors. J'ai également mis en place des rencontres entre locataires et partenaires afin que ces derniers puissent échanger, informer, accompagner les résidents sur des thématiques tels que l'emploi ou la santé. Je peux également être amené à coordonner et centraliser les multiples actions dont bénéficie un locataire lorsque celles-ci proviennent d'organismes distincts.

Selon moi **la médiation ce n'est pas uniquement mettre en relation deux personnes**. Mon rôle devient particulièrement intéressant lorsque je ne m'occupe pas uniquement de régler les problèmes au moment où ils apparaissent mais lorsque j'essaie de **détecter leur origine**. Ainsi, cela évite que ces troubles ne se répètent. L'idéal est d'anticiper les situations de crise, c'est pourquoi je rends quotidiennement visite aux différents locataires pour sonder leurs besoins et écouter leurs remarques.

La création de ce poste, il y a deux ans maintenant, est une réelle plus-value pour notre activité, l'arrivée d'un second médiateur est ainsi prévue pour la rentrée 2023. »



## Interview

**Lydie Bourbon**

Maire déléguée de Villevêque
en charge des affaires sociales,
de l'intergénération
et de la citoyenneté

« Suite à une réflexion menée en décembre 2016 sur l'habitat Séniors, nous avons sollicité le service d'Ingénierie Territoriale du Conseil départemental pour nous accompagner et réaliser une étude d'opportunité. L'idée était d'élargir l'offre existante et de développer une offre en **habitat adapté aux personnes vieillissantes**, pour un public âgé, autonome ou en perte d'autonomie. Nous souhaitions des logements accessibles, adaptés et évolutifs. Ce projet devait venir compléter l'offre existante sur le territoire (18 logements adaptés aux Séniors autonomes et un EHPAD Les Couleurs du Temps).

Le périmètre d'étude portait sur Villevêque et Soucelles, mais également Pellouailles-les-Vignes, Corzé et Montreuil-sur-Loir. Suite à cette étude, un cahier des charges a été rédigé pour un appel à projets auprès des bailleurs sociaux du territoire. La collectivité a retenu le projet présenté par la Soclova et Vivalib, car il répondait pleinement à nos attentes. C'était le plus abouti, avec une vraie envie de la Soclova de venir proposer des logements de qualité sur notre territoire. Il s'agit des premiers logements de la Soclova sur notre commune.

**Toutes les étapes du projet ont répondu aux attentes des élus :** rencontres régulières et comptes rendus réguliers sur l'avancée des travaux, respect du site et de son histoire. La phase finale a été bien anticipée pour accueillir, dans ces 21 habitations, un public parfois en doute sur son parcours logement adapté au vieillissement. Elle s'est déroulée dans le respect et l'écoute des demandeurs et de la collectivité, ce qui était primordial pour nous. La réussite de ce projet s'évalue à ce jour par la satisfaction des locataires de la Résidence Jean de Beauvau. »

# IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'immobilier d'entreprise poursuit son déploiement avec 25 000 m² de projets en cours et des projets phares déjà engagés (Métamorphose avec « la Fabrique », l'Espace Santé, un tiers-lieu en NPNRU...).

Notre activité IE est labellisée ISO-9001.




Station A

## Bilan de l'activité

La Soclova bénéficie de partenaires de qualité : ALDEV, ALTER, la Banque des Territoires, CCI. L'année 2022 a été marquée par l'installation au 4ème étage de notre immeuble tertiaire Cours Saint-Laud de l'agence Foncia, soit **620 m² de bureaux** pour accueillir leurs collaborateurs et clients. **Et prochainement ?** la livraison d'Atik, **4 110 m²** de bureaux, quai Saint-Serge à Angers pour fin 2023.


Atik

Flasher ici

## SCI Station A

La Soclova a pris une participation à hauteur de 53 % dans le capital social de la SCI Station A. Les 47 % restants sont détenus par la Banque des Territoires. L'objet de la société est la construction d'un immeuble tertiaire labellisé E2C2 de **2 000 m²** disposant de bureaux hybrides et durables à deux pas de la gare d'Angers. Livraison prévue fin 2024.

## En chiffres

- **Objectifs IE H24**
  23 000 m²
- **Projection à fin 2024**
  21 500 m² (82%)
- **Réalisé fin 2022**
  17 250 m² (32% )
- **Loyers**
  2,4 M€

# ACCESSION ABORDABLE



Résidence Cour Australe

Flasher ici

## Les ventes 2022

Notre politique des ventes de patrimoine (HLM) est de favoriser le parcours résidentiel des locataires, de proposer une offre sécurisée et performante et de renforcer l'offre en accession à prix abordables sur Angers.

Dans ce contexte, **19 actes de ventes HLM** ont été signés en 2022 pour un **chiffre d'affaires d'environ 2,7 M€.**

Sur les 5 dernières années, la Soclova a réalisé 122 ventes, dont 65% à des locataires Soclova.

Côté neuf, 5 contrats VEFA ont été signés soit un **chiffre d'affaires total pour l'activité Accession de près de 3,7 M€.**

## En objectifs chiffrés

- Un **profil acquéreur à 70 % locataire**, atteindre les 3 M€/an de fonds propres et un stock de 400 logements en commercialisation.

## À suivre...

Un nouveau projet de VEFA sera lancé à Angers, baptisé **« Cour Australe »**, composé de 15 maisons individuelles en accession sociale (sous conditions de ressources). Les maisons se déclinent en dix T4 et cinq T5, sur des parcelles d'une surface moyenne d'environ 400 m².

Et 3 nouvelles résidences (Ney Boreau, Galilée et l'Isoret soit **120 logements**) seront mises en commercialisation sur 2023.



Résidence Ney Boreau

RSE
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## Valorisation

En 2022, la Soclova a valorisé **92 % de ses déchets**. Soit 35 142kg de CO2, l'équivalent de 43 années de consommation électrique d'un foyer moyen en France.

# 2022
# Rapport d'activité

Soclova
L'IMMOBILIER AUTREMENT

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

mediapilote 02 41 20 94 26 - Juillet 2023 - Crédits Photo : Soclova, Aishy, Simon Guesdon, Pascal Guiraud, Christophe Martin, Getty, Adobe stock.