

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
RESPONSABLE
2023

ÉDITO

Dans une année 2023 marquée par la crise du logement, Podeliha a poursuivi sa mission d'intérêt général. Forte de ses engagements envers la transition écologique, l'innovation et la qualité de service, Podeliha a maintenu une dynamique immobilière synonyme d'investissements pour les acteurs de la construction du territoire.

La production 2023 de Podeliha a atteint un niveau remarquable avec 640 logements locatifs livrés, la mise en chantier de 1 106 logements (location et accession), permettant d'augmenter à l'avenir l'offre de nouveaux logements pour les ménages et de soutenir l'activité de la construction. Podeliha a également mené à bien la réhabilitation de 492 logements et a investi 42 millions d'euros afin d'améliorer son patrimoine existant.

Concernant le parcours résidentiel des ligériens et l'accession à la propriété, 2023 était la première année d'activité pour la marque Axeliha. Elle regroupe la vente dans l'ancien, le neuf et la gestion de syndic de copropriété. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et de durcissement des conditions de crédit, les ventes de biens immobiliers ont atteint 275 logements.

Ce rapport d'activité revient également sur les initiatives mises en oeuvre dans le cadre de l'ambitieux plan d'actions pour améliorer la qualité de nos services. Nouvel espace client My Podeliha, édition de la charte qualité... c'est une véritable dynamique d'amélioration continue qui produit ses premiers résultats grâce à la mobilisation des collaborateurs de la direction de la clientèle et des territoires.

Ce rapport d'activité 2023 marque l'achèvement de notre projet d'entreprise Tem'Po. A travers les 4 axes qui chapitrent ce document, pas moins de 128 chantiers ont été lancés dont plus de 80% ont été concrétisés. A partir de ce socle et de ces réussites, nous allons désormais affirmer la raison d'être de Podeliha envers toutes ses parties prenantes.

Bonne lecture !



Bertrand Schaupp
Président

Gonzague Noyelle
Directeur général



**Directeur
de la publication**
Gonzague Noyelle

Rédaction
Cédric Sidobre

**Conception et
réalisation graphique**
www.welko.fr

**Crédits
photographiques**
Arthur Corgier
Shutterstock

1

**Agir dans l'intérêt
de nos clients**

page 6

2

**Contribuer de
manière durable au
développement des
territoires ligériens**

page 16

3

**Accompagner les
équipes et fédérer
pour construire
collectivement notre
avenir**

page 26

4

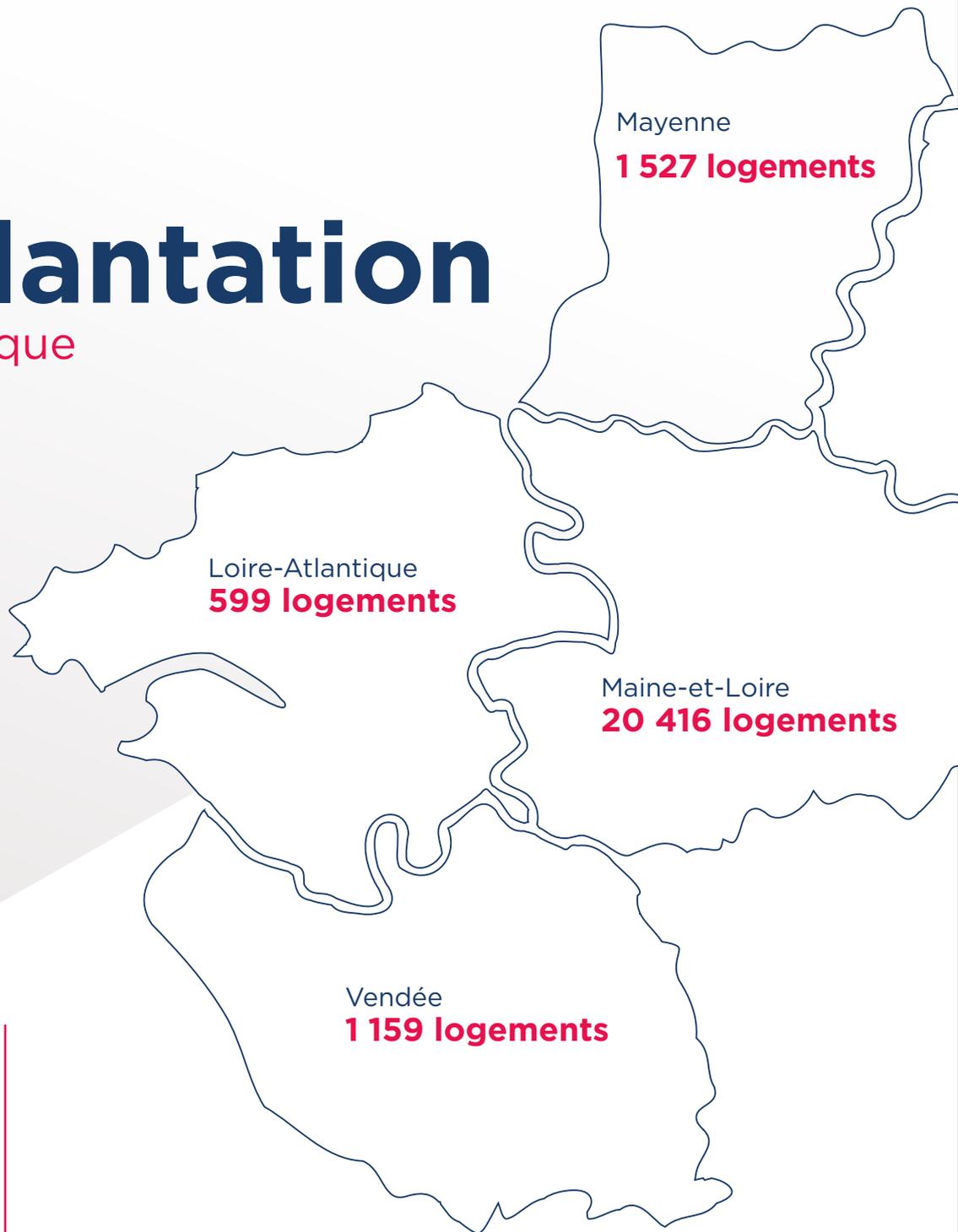
**Être solide et
transparent pour
répondre à notre
mission d'utilité
sociale**

page 34

Notre

Implantation

géographique



Morbihan
16 logements

CHIFFRES-CLÉS

2023

Sarthe
3 130 logements

Locataires

53 400 locataires
1,67 % de vacance commerciale
8,14 % de rotation
2 147 attributions
98,39 % taux de recouvrement

Patrimoine

26 847 logements
Dont : **556** logements étudiants
1 155 en foyers
116 locaux commerciaux

Constructions-acquisitions

640 logements neufs ou acquis
1 106 logements mis en chantier
1 014 logements financés

Entretien du parc

492 logements réhabilités
53 M€ investis dans l'entretien et l'amélioration du patrimoine
1 786 € coût moyen par logement des travaux à la relocation

Vente HLM

172 ventes
33 % vendus à des locataires du parc social

Contribution à l'activité économique

145 M€ investis (construction et entretien du parc) dans l'économie du bâtiment
41 661 heures au profit de l'insertion par l'emploi

Ressources Humaines

416 collaborateurs (en CDI)
60 % de femmes et **40 %** d'hommes



AGIR

DANS L'INTÉRÊT DE NOS CLIENTS

Accompagner nos clients-locataires, proposer un parcours résidentiel adapté à chaque moment de vie, contribuer au mieux-vivre ensemble... dans toutes ses activités : Podeliha place le client au cœur de son action. Avec un objectif : une satisfaction accrue par une qualité de service démontrée au quotidien.

275

ventes de biens immobiliers

338

actions de proximité menées

145 M€

investis dans les réhabilitations et nouvelles opérations

Podeliha s'engage avec sa charte qualité

Pour satisfaire ses clients-locataires, Podeliha prend 9 engagements concrets et mesurables pour renforcer sa qualité de service au quotidien. Ils sont compilés dans la charte qualité de service diffusée auprès de l'ensemble des locataires.

Le premier bailleur des Pays de la Loire affirme sa démarche d'amélioration continue, en associant à chaque engagement des indicateurs de performance. Ecoute et proximité sont au cœur de ses actions vers ses clients-locataires. 200 collaborateurs de Podeliha sont engagés au quotidien pour l'accompagnement des habitants.

La charte qualité de Podeliha vise aussi à inclure les locataires dans la préservation du bien-vivre ensemble, en mentionnant notamment des recommandations sous forme d'astuces pour que chacun participe à son échelle à la qualité de vie ●



Les engagements de la charte qualité de service

Une présence à vos côtés

Engagement 1 : Vous accompagner dans vos démarches

Engagement 2 : Vous prémunir contre les aléas de la vie

Engagement 3 : Faciliter vos projets de mobilité professionnelle

Une offre de logement de qualité

Engagement 4 : Agir en faveur de votre qualité de vie

Engagement 5 : Adapter nos logements à votre situation

Engagement 6 : Faciliter la maîtrise de votre budget

Des services pour vous faciliter la vie

Engagement 7 : Être à votre écoute

Engagement 8 : Des services gratuits pour un quotidien plus serein

Engagement 9 : Vous informer de la vie de votre résidence

Un solide niveau de satisfaction

En 2023, les clients-locataires de Podeliha ont témoigné d'un solide niveau de satisfaction dans l'enquête dédiée, plébiscitant la qualité des logements et celle de la communication qui leur est apportée. Premier bailleur des Pays de la Loire, Podeliha est particulièrement bien « notée » par rapport aux autres acteurs du logement social ligérien.

« Ces résultats confortent les actions mises en œuvre depuis plus d'un an et la mobilisation des collaborateurs de la direction de la clientèle et des territoires, souligne **Sylvie Boitelle-Doublier, sa directrice**. Notre objectif reste plus que jamais la mise en place d'un service de proximité de qualité. » ●



ACCOMPAGNER NOS CLIENTS
DANS LEUR PARCOURS DE VIE

MyPodeliha, la nouvelle agence en ligne plébiscitée par les clients-locataires



Lancé début 2023, ce nouvel espace client, pratique et accessible 7j/7 et 24h/24, a été adopté par plus de 14 000 locataires en moins d'un an.

Plus intuitive et plus complète, MyPodeliha améliore l'expérience utilisateur et fluidifie la relation entre locataires et gestionnaires.

Les comportements évoluent et la relation client doit s'adapter pour maintenir un niveau de satisfaction élevé. L'espace locataires du site podeliha.fr devait donc faire l'objet d'une refonte afin d'améliorer ses fonctionnalités et retravailler son design.

Dans le cadre du projet d'entreprise Tem'po, un groupe de travail réunissant des représentants du service communication, du service systèmes d'information et des opérationnels plongés au quotidien dans la relation avec les locataires,

a été constitué pour repenser cet espace locataires. Une approche globale afin de ne laisser aucun angle mort dans la conception de cet outil.

« Les attentes des locataires sont plus fortes car ils ont pris de nouvelles habitudes avec l'essor du e-commerce et le développement des démarches en ligne auprès des banques par exemple » explique Bérangère Chollet, responsable de territoire chez Podeliha et pilote du projet. « Il a fallu se mettre au niveau, aussi bien pour répondre aux problématiques les plus concrètes des locataires que pour optimiser l'efficacité du traitement des demandes de la part des équipes de Podeliha. »

Un panel complet des services et démarches en ligne

Avec MyPodeliha, les locataires peuvent réaliser leurs démarches en ligne en toute autonomie :

- Consulter leur compte sur les 24 derniers mois
- Télécharger leurs avis d'échéance
- Régler leur loyer
- Déclarer un changement de situation familiale
- Demander une intervention technique...

Une application mobile gratuite et des bornes digitales disponibles à l'agence d'Angers complètent ce dispositif de communication réservé aux clients (voir ci-contre) ●



Les bornes interactives

simplifient le quotidien des locataires

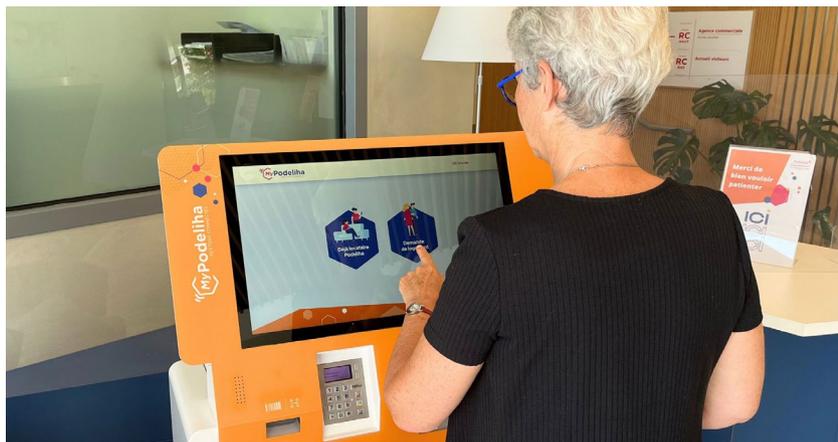
Un nouveau service est à la disposition des locataires à l'accueil de l'agence clientèle Podeliha d'Angers. « *Il s'agit de bornes interactives pour simplifier leurs démarches administratives,* » explique Virginie Dierckens, responsable du service relation clients. Munis de leur numéro d'intitulé de compte et de leurs identifiants MyPodeliha, ils ont facilement accès à différents services :

- Transmettre un document via le scanner intégré comme l'attestation d'assurance
- Imprimer un avis d'échéance
- Effectuer le paiement de son loyer par carte bancaire

Pour les demandeurs de logement :

- S'ils ont déjà une demande en cours, ils ont la possibilité de vérifier qu'elle a bien été enregistrée.
- Ils peuvent renseigner leur numéro de mobile ou adresse mail sur lesquels ils reçoivent un lien pour saisir leur demande de logement.

En cas de besoin, les conseillers clientèle de Podeliha les accompagneront dans leurs démarches.



Une lettre d'information digitale très prisée

Chiffre du mois, éco-geste, bon réflexe, informations pratiques et utiles et mise à l'honneur des initiatives des locataires... Tous les trimestres, plus de 17 000 locataires reçoivent leur lettre d'information digitale. Un magazine « zéro papier » très apprécié et très consulté ●

Podeliha.fr fait peau neuve !

Nouveau design et nouvelle organisation orientée client ou institutionnels, le site internet podeliha.fr a fait peau neuve.

Il intègre le nouvel espace client MyPodeliha ainsi qu'un espace partenaire. Les visiteurs y retrouvent les annonces immobilières, les actualités, les engagements etc.

Un soutien aux ménages fragiles

Sous l'impulsion d'Action Logement, et dans une démarche de prévention des impayés et risques locatifs, Podeliha est signataire d'une convention avec l'association soli'AL. Sous certaines conditions, des aides financières peuvent être allouées à des locataires en cas de difficultés ponctuelles dans le règlement de leur loyer et pour faire face à l'évolution des charges locatives.

En 2023, le fonds d'actions sociales dédié à l'aide sur quittance a permis d'aider 94 ménages locataires.



ACCOMPAGNER NOS CLIENTS
DANS LEUR PARCOURS DE VIE

Première année d'activité pour Axeliha

Axeliha, dont le nom fusionne accession et Podeliha, regroupe la vente dans le neuf, dans l'ancien et le syndic de copropriété. Une marque synonyme d'expertise et d'accompagnement dans l'accession à la propriété.

Activité vente

Dans un marché en crise, l'activité dans l'ancien et le neuf a résisté et s'est traduite par la vente de 275 logements. De belles opérations ont été lancées (voir voir ci-contre) et des initiatives ont été menées, comme en septembre avec les frais de notaires offerts pour la vente dans l'ancien et le neuf, qui a été un coup de pouce dans plusieurs ventes.

L'année 2023 est aussi marquée par un ajustement sensible à la hausse des prix de vente de nos logements anciens pour conforter le modèle économique de Podeliha qui veut construire près de 1 000 logements par an et en réhabiliter près de 600.

Gestion de syndic de copropriété

L'activité de gestion de syndic de copropriété témoigne de la reconnaissance de l'expertise et de la qualité de service apportées par les équipes. Elles se voient confier 22 nouvelles copropriétés par d'autres bailleurs ou privés. Le cap des 5 000 lots gérés devrait être dépassé en 2024.

Un déploiement réussi

Axeliha a été déployée à partir d'une identité graphique qui lui est propre. Pour l'incarner, une agence a été ouverte boulevard du Roi René à Angers. Autre vitrine, digitale cette fois, le site internet - axeliha.fr - regroupe l'ensemble des produits et offres de services. Il reçoit près de 7 000 visites par mois et trouve un relai sur les réseaux sociaux auprès de 2 000 abonnés.

Axeliha, c'est une marque commune qui fédère les équipes, plus lisible et plus cohérente pour les prospects et clients ●

En 2023 Axeliha c'est :

172

ventes
HLM

22

nouvelles
copropriétés

177

mises
en chantier
dans le neuf

67

logements
neufs
livrés

1 066

contacts
entrants

102

contrats
de réservation
signés
dans le neuf

81 600

visites sur axeliha.fr
en 2023 (68 000
en 2022)

Lotissement Le Bon Pasteur

Le programme Bon Pasteur, dont la troisième tranche est en cours, permet de devenir propriétaire d'une maison individuelle à Angers. Il s'agit d'un lotissement comprenant **114 lots** avec une grande variété de parcelles. Localisés à la limite d'Angers et d'Avrillé, les terrains, situés dans le parc de 5,5 hectares de l'ancien couvent du Bon Pasteur sont tous destinés à la **construction de maisons individuelles** ●

Oasis remplace les anciens bureaux de Podeliha

Oasis, c'est une opération phare d'Axeliha à l'emplacement des anciens bureaux Podeliha de la rue de Beauval à Angers. Composée de 95 logements en accession sociale à la propriété, elle a démarré fin 2023. La livraison est prévue en 2026.

Cette opération répond aux ambitions de la stratégie environnementale. Ce sera une oasis de biodiversité avec des jardins partagés à quelques minutes du centre-ville d'Angers. Le programme a fait l'objet d'un diagnostic préalable en partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) pour l'installation future de nichoirs et la conservation des espèces déjà présentes. Une toiture végétale complètera le dispositif.

La gestion de l'eau est aussi prise en compte avec un béton poreux, l'aménagement de noues paysagères... et des espaces verts avec des enduits clairs qui limiteront l'effet «îlot de chaleur». Oasis s'inscrit aussi dans une démarche de décarbonation avec un raccordement au réseau de chaleur urbain ●

Les Voisins d'Yvette, l'habitat participatif en action

Faire du « vivre ensemble » un projet concret, c'est ce que propose l'habitat participatif avec l'opération de 9 logements Les voisins d'Yvette à Angers.

L'habitat participatif est « une démarche citoyenne » permettant à des acquéreurs de s'associer pour concevoir « leurs logements et des espaces destinés à un usage commun et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».

Les acquéreurs, décident collectivement de toutes les orientations, depuis la conception avec les plans, l'agencement et les équipements des logements, jusqu'à la réalisation et le choix des finitions des parties communes devant favoriser les échanges entre les habitants.

La dimension environnementale du projet n'est pas oubliée avec des aménagements extérieurs favorisant la biodiversité, comme des nichoirs, ou des massifs qui seront autant d'ilôts de fraîcheurs ●



Programme lancé : «Les Belles de l'Huisne» au Mans

Ce programme bénéficie d'un ensemble de 22 maisons neuves le long de la rue Normandie Niemen. Le quartier est situé au sud du centre-ville et de nombreux commerces et services sont à proximité immédiate.



CONTRIBUER
AU MIEUX-VIVRE ENSEMBLE

Des collaborateurs assermentés

pour garantir la tranquillité des résidences

Afin d'assurer la tranquillité de ses clients-locataires et de mieux lutter contre les incivilités, Podeliha a fait assermenter ses collaborateurs. Dotés de ce statut spécifique, et de fonctions étendues, ils pourront répondre plus efficacement aux infractions qui portent atteinte au cadre de vie des résidents.

Initiative de Podeliha pour assurer la tranquillité de ses résidents et préserver leur cadre de vie, cette assermentation est l'aboutissement d'une formation réglementaire et juridique qui procure aux collaborateurs une protection supplémentaire. Ils ont désormais la possibilité de dresser des procès-verbaux à la suite d'infractions touchant le patrimoine de Podeliha.

Face aux dépôts d'encombrants, tags... l'assermentation complète l'éventail des réponses. La possibilité de dresser un PV, qui peut aboutir à une amende, c'est une conséquence directe et concrète à une incivilité, même si l'échange et la pédagogie restent privilégiés ●



La proximité par l'exemple

La proximité en action, chez Podeliha, se traduit par plus de 60 rencontres avec les locataires organisées de mars à juin 2023. Une mise en œuvre concrète de notre nouvelle charte qualité, à travers laquelle les équipes de Podeliha s'engagent à garantir à nos clients-locataires une information et des échanges accrus sur tous les aspects de la vie de leur résidence.

Cet échange a permis aux locataires de s'exprimer pleinement sur tous les sujets du quotidien et leurs attentes. Ils ont pu partager leurs observations, à travers notamment la visite de leur immeuble effectuée avec les collaborateurs de Podeliha. Un moment privilégié et utile pour améliorer le cadre de vie de nos clients-locataires.

Sensibiliser ses locataires aux enjeux du quotidien

Les équipes de Podeliha ont organisé à Trélazé une nouvelle édition de « Petits Gestes pour Grands Défis ». Un événement ludique et convivial pour sensibiliser clients-locataires et habitants aux sujets du quotidien qui concernent leur cadre de vie.

En ce vendredi après-midi, au cœur de la résidence Auguste-Chevrollier à Trélazé, la place Pablo Picasso s'anime de la bonne humeur des enfants venus profiter des structures de jeux gonflables mises à disposition. Un village éphémère réunit de nombreux partenaires locaux.

Une initiative conjointe de Podeliha et de Bouygues Bâtiment Grand Ouest ouverte aux clients-locataires et aux habitants. L'occasion d'un échange sur la réhabilitation en cours et de distribuer des guides d'utilisation des logements..

« Petits Gestes pour Grands Défis », ce sont des journées d'animation conviviales initiées par Podeliha et ses partenaires pour sensibiliser les habitants aux écogestes, valoriser le savoir-faire des associations locales et favoriser le lien social. Un événement ludique où les locataires et les habitants sont invités à s'informer sur les thèmes du quotidien : réemploi, tri des déchets, sécurité incendie...



Fêtes des jardins partagés 2023 : des expériences qui révèlent des talents

Chaque année, de mars à septembre, c'est la saison des fêtes des jardins partagés pour les locataires de Podeliha. En 2023, 5 jardins angevins ont été accompagnés par notre partenaire, SICLE, avec des ateliers jardinage. La saison s'est conclue par des fêtes de jardins avec jeux et musique, dans le but de partager et faire connaître les différents jardins au plus grand nombre.

Impulsé dès 2011 par Podeliha, le développement des jardins partagés vise à reverdir les quartiers, embellir le cadre de vie, développer le lien social. Entretien, culture, récolte... les jardins partagés réunissent les habitants autour des bienfaits de l'agriculture urbaine : partages entre voisins, apprentissage de jardinage écologique, alimentation locale, sortie de l'isolement, activité physique, etc.



Le patrimoine Podeliha : terrain d'expression artistique

Le Delta, siège social de Podeliha, se transforme en musée !

Les collaborateurs de Podeliha ont pu admirer sur leur lieu de travail des œuvres de la galerie LTK, située place Imbach à Angers. Cette exposition éphémère mettait en avant le travail des artistes Dupin & Duclos, LN Le Pape, RedApe, Fast Freak, Laure Duquesne, Christel Fournier et Annaïck Le Mignon.

Ce n'est pas la première fois que Podeliha s'engage en faveur de l'art. Ces dernières années, le bailleur a mis à disposition de l'association Art Project Partner de Doris Koffi des lieux lui appartenant, et tous voués à la démolition, pour des projets artistiques : Arts au couvent (2019), La Résidence (2021) et Le V-SO (2022) ●



A Segré en Anjou Bleu, l'art s'invite dans les rues

Les passants ont pu observer des portraits d'habitants dans les ruelles de la commune. Le Cargo, centre culturel de Segré, a imaginé une véritable manifestation d'art intitulée « Portraits de rue », transformant les murs des bâtiments en véritable galerie d'art à ciel ouvert. Podeliha a notamment vu les façades de deux de ses résidences se parer de jolies photographies : la résidence de la Loge et la résidence Pasteur. Une contribution artistique réalisée par le collectif nantais Alice qui a permis à tous de (re)découvrir le patrimoine local. ●

Une fresque sur la façade d'une résidence

Dans le cadre d'Echappées d'Art, manifestation d'art contemporain organisée par la Ville d'Angers, une fresque a été réalisée sur la façade de la résidence Beaussier, dans le quartier de Belle-Beille.

Les habitants du quartier ont pu admirer cette œuvre monumentale signée de l'artiste argentin Pastel ●



Podeliha aux côtés des étudiants

La vocation de Podeliha, c'est de proposer un logement adapté à chaque moment de sa vie. Et cela commence par les futurs actifs : les étudiants. Projets en cours, partenariats signés pour le développement de l'offre... Panorama des actions en la matière.

Après un premier projet de restructuration et d'agrandissement du foyer d'hébergement des Compagnons du Devoir (47 studios) boulevard Leclerc à Angers en 2023, Podeliha poursuit sa collaboration. L'entreprise a engagé avec les Compagnons d'autres projets : à Angers, boulevard Copernic pour un nouveau foyer de 20 places, ainsi qu'au Mans et enfin l'étude à La Roche-sur-Yon, d'un nouveau foyer de 20 places.

Ainsi, 80% des projets de construction pour les Compagnons du Devoir sont portés par Podeliha.

Au 31 décembre 2023, Podeliha gère 556 logements étudiants. Une hausse de 47% par rapport à 2022 qui s'explique notamment par le rachat en décembre dernier d'une résidence de 119 logements au Lycée Les Etablières à la Roche-sur-Yon.

Projets en cours

Podeliha mène plusieurs chantiers spécifiques de résidences étudiantes dont la livraison est attendue en 2024 :

- une résidence pour le compte de l'IRCOM aux Ponts-de-Cé : 35 logements allant du studio au T5
- une résidence pour le compte de l'ESAIP « Puy Heaume » à Saint Barthélemy d'Anjou : 99 logements (du studio au T3) ●



La résidence de l'IRCOM

Bientôt une 14^e résidence étudiante

Podeliha va construire sa **14^e résidence étudiante** sur l'agglomération angevine. Dans le cadre d'un partenariat avec la DDEC (Direction Diocésaine de l'Enseignement Catholique) et l'OGEC de l'**ensemble scolaire Saint-Benoît**, Podeliha projette de construire une nouvelle résidence de 68 logements étudiants à Angers. Celle-ci participera à la restructuration du « site Université » de l'ensemble scolaire. Le projet participe également à la réintroduction de la végétalisation et de la biodiversité en milieu urbain ●





CONTRIBUER

DE MANIÈRE DURABLE AU DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES LIGÉRIENS

En construisant un habitat innovant et de qualité, Podeliha répond aux besoins des territoires, des habitants et à l'exigence environnementale. Acteur majeur de la ville de demain, Podeliha apporte des solutions durables au service de l'équilibre et du dynamisme des territoires.

41 661

heures d'insertion
générées par l'activité
économique

83,4 %

de fournisseurs locaux

18 %

de baisse de consommation
énergétique en 2023



DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE
AUX BESOINS DES TERRITOIRES

La deuxième vie de la résidence Elsa Triolet

Podeliha possède et gère plus de 3 000 logements en Sarthe. Engagée dans d'ambitieuses réhabilitations de son patrimoine sarthois, elle a livré en 2023 un exemple de son savoir-faire avec la résidence Elsa Triolet au Mans.

Construite en 1981, cette résidence de 45 logements a bénéficié d'une importante réhabilitation et a été entièrement repensée pour répondre à l'évolution des **besoins des locataires**. La rénovation énergétique (isolation par l'extérieur, remplacement des portes d'entrée et menuiseries, installation de volets électriques et de chaudières gaz à condensation individuelles à haute performance énergétique) a permis aux logements, classés en majorité DPE D avant travaux, d'atteindre désormais une **classe énergétique B**.

Une restructuration intérieure complète a été menée afin d'**optimiser la surface des logements** et répondre aux besoins des locataires, y compris les locataires vieillissants qui souhaitent rester à domicile ●



La résidence La Ballue fait peau neuve

Les travaux de rénovation font désormais de La Ballue, à Angers, une résidence labellisée BBC rénovation, exemple des engagements environnementaux de Podeliha.

Pour repenser le bâtiment comprenant 60 logements, les halls d'entrée ont été restructurés, offrant un espace plus confortable aux résidents, avec notamment la création d'un auvent. Le parking extérieur a aussi été être rénové et végétalisé.

La réhabilitation de la résidence La Ballue comportait un important volet « performance énergétique ». Les travaux d'amélioration énergétique sont labellisés BBC Rénovation, ce qui permet de profiter d'une réduction substantielle de la consommation (passage de l'étiquette DPE C à B).

Fidèle à ses engagements environnementaux, Podeliha a déployé des solutions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ainsi que des aménagements favorisant la biodiversité ●

La solution Habiflex séduit et se déploie

Habiflex est né d'un besoin : répondre rapidement à la pénurie de logements pour les salariés, dans les zones au fort dynamisme économique ou le terrain manque, avec un niveau de performance supérieur à la réglementation actuelle. Une solution déjà concrétisée dans deux communes.

Après un premier projet de 20 maisons modulaires déplaçables, installées dans une zone en expansion économique à Chanverrie en Vendée. Podeliha a livré 22 studios et 9 logements en colocation à La Baule en 2023. Cette deuxième opération Habiflex permet aux saisonniers de se loger et contribue ainsi au dynamisme économique lié à la saison touristique estivale.

La solution Habiflex

- Des maisons avec un niveau de performance RE2020. En clair, un haut niveau de performance énergétique, supérieur à certaines constructions neuves.
- Une conception industrialisée avec un assemblage de modules bois fabriqués localement.
- Des logements livrés en moins d'un an, des nuisances limitées sur le chantier, une construction en bois avec un impact carbone minoré.
- Des logements déplaçables qui peuvent avoir une deuxième vie sur un autre site. Ils sont en location pour une période de 7 ans. Ensuite ils seront déplacés, les matériaux réutilisés à plus de 95% pour laisser place à un projet de futurs logements, d'équipement ou de zone d'activité économique.
- Pour les élus, c'est une solution rapide sur des terrains en attente d'urbanisation.



Locataires et nouveaux habitants à Chanverrie

A Chanverrie en Vendée, Podeliha a officiellement remis les clés aux locataires des 20 premières résidences mobiles Habiflex. Chanverrie est la première commune à avoir choisi Habiflex, notre solution innovante de logements déplaçables destinée à répondre rapidement à la pénurie de logements dans les zones en forte croissance économique ●

Habiflex

en soutien de l'activité touristique à La Baule

En octobre 2022, la ville de La Baule lançait un concours pour l'usage du camping du Bois-d'Amour. Objectif : apporter dans des délais inédits une solution pour loger les travailleurs saisonniers. Ces derniers sont indispensables à la saison touristique, moteur économique de la station balnéaire.

Huit mois plus tard, défi relevé pour Podeliha qui a aménagé 31 résidences mobiles (22 studios et 9 logements en colocation). Une preuve supplémentaire de la pertinence et de l'efficacité de la solution Habiflex.



En effet, « cette opération exemplaire est une belle démonstration de notre savoir-faire et de notre mission première : **favoriser le lien emploi-logement** », comme l'a rappelé le président de Podeliha Bertrand Schaupp lors de l'inauguration des logements le 27 juin 2023. « Avec Habiflex, nous sommes au cœur de l'innovation, source de challenges que les équipes de Podeliha et ses partenaires ont su relever », a-t-il poursuivi ●

L'innovation

selon Podeliha primée par Alinov



L'engagement de Podeliha en faveur de l'innovation a été récompensé dans le cadre d'Alinov, le fonds d'innovation d'Action Logement qui encourage l'innovation dans ses filiales !

Deux projets innovants de Podeliha sont lauréats Alinov 2022. Il s'agit des projets « **LIID, logements individuels industrialisés et durables** » et « **Archi'Défi, le hackathon du renouvellement urbain** ».



Dans le cadre de « **LIID, logements individuels industrialisés et durables** », Podeliha prévoit de construire 320 logements individuels industrialisés et durables sur 4 ans (voir aussi page 25).

Le projet « **Archi'Défi, le hackathon du renouvellement urbain** » a quant à lui rassemblé pendant une semaine 13 équipes d'architectes et de professionnels de l'aménagement urbain qui ont imaginé 4 projets de construction pour remplacer des cités d'urgence vouées à la démolition dans trois quartiers angevins (voir page 20).

Ce dernier projet a également été retenu parmi les 14 projets « coup de cœur » du jury lors de la cérémonie de récompense des lauréats ●

Archi'Défi

préfigure la ville de demain



À la suite de son appel à projets « Archi'Défi », Podeliha a retenu les projets qui transformeront 4 anciennes cités d'urgence angevines. Cette consultation inédite permettra de répondre aux défis majeurs de la transition écologique et de créer des solutions d'habitats novatrices pour en faire des espaces de vie modernes et durables pour les futurs résidents.

QUATRE PROJETS AMBITIEUX POUR BÂTIR LE NOUVEL AVENIR DES CITÉS D'URGENCE

Projet « Guynemer »,
quartier Lafayette-Eblé

Défi : rationaliser les ressources
(surfaces et énergie)

50 logements, dont	37 logements locatifs	13 logements en accession sociale
---------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------------------

Règlementation environnementale :
RE2020, seuil 2025, biosourcé niveau 2

Lauréat : agence Johanne SAN

Les ambitions des projets retenus :

- Faire d'une complexité patrimoniale et urbaine une opportunité.
- S'impliquer dans la reconstruction de la ville sur la ville conformément aux objectifs du ZAN. Les 54 pavillons des différents sites seront démolis, remplacés par les 138 logements prévus dans l'ensemble des projets lauréats.
- Mettre en application opérationnelle sa stratégie environnementale selon 3 axes : décarbonation, résilience et biodiversité.

Les réponses au défi

Dans cette réponse au défi de reconstruire la ville sur la ville, le programme restreint l'artificialisation des sols en limitant les espaces bâtis et en végétalisant largement les espaces communs. Le projet apporte une grande diversité de solutions pour exploiter les toitures : panneaux photovoltaïques, végétalisation, jardin aménagé d'une serre commune...

Le projet dévoile un autre atout : l'évolutivité des logements. Les espaces intérieurs sont conçus comme des plateaux libres et adaptables aux besoins des résidents. Construire durable, c'est aussi anticiper les évolutions de mode de vie des habitants ●



Projet “Les Viviers”, quartier Madeleine-Justices- Saint Léonard

Défi : intégrer le végétal et l'eau au cœur de l'opération

51

logements,
dont

27

logements
locatifs

24

logements
en accession
sociale

Règlementation environnementale :
RE2020, seuil 2025

Lauréat : agence ROME

Projet “Les Hauts de Banchais”, quartier Deux Croix-Banchais- Grand Pigeon

Défi : résilience aux bouleversements
climatiques

Projet “La Baraterie”, quartier Madeleine-Justices-Saint Léonard

Défi : logements bas carbone et agiles

37

logements,
dont

16

logements en
accession sociale
(Banchais)

5

logements
en accession sociale

15

logements locatifs
(Baraterie)

Règlementation environnementale :
RE2020, seuil 2031

Lauréat : agence CLAAS

Les réponses au défi

Composé de 4 bâtiments, le programme repose sur le concept de parc habité : le prolongement du parc public dans le cœur de l'îlot (entièrement piéton) et sur ses abords se traduit par une présence végétale très forte qui optimise la gestion de l'eau, favorise la biodiversité et crée des îlots de fraîcheur au cœur du quartier ●



Les réponses au défi

Ce programme traduit la résilience climatique des résidences Podeliha de demain, avec des logements bioclimatiques et l'utilisation de matériaux biosourcés. Il combine plusieurs solutions :

- Une isolation des murs composée d'un mélange de 1/3 de terre et de 2/3 de paille.
- Des façades porteuses à ossature bois facilitant la mise en œuvre des isolants et créant ainsi une enveloppe performante pour le confort.
- Des halles climatiques pour réguler la température tout au long de l'année, de façon naturelle (captation du soleil en hiver, sur-ventilation l'été).

Les maisons en accession à la propriété sont évolutives puisqu'il sera possible de créer une chambre supplémentaire ou de cloisonner une pièce (pour le télétravail par exemple). La deuxième évolution possible est l'extension sur le jardin privatif, pour agrandir les pièces de vie ou pour créer une chambre supplémentaire. ●



Environnement :

Podeliha à l'initiative

Décarbonation, atténuation, adaptation, Podeliha poursuit son ambitieuse stratégie environnementale et multiplie les initiatives pour diminuer son impact. Tour d'horizon.

Podeliha, moteur du réemploi

Podeliha fait partie du pôle territorial de coopération économique dédié au réemploi. A ce titre, l'entreprise sociale de l'habitat a lancé, avec différents partenaires, plusieurs initiatives pour dynamiser et structurer la filière réemploi en Pays de la Loire.

- A travers une convention de partenariat, Podeliha et l'association Matière Grise mettent en œuvre une démarche de **réemploi des matériaux** suite à la démolition ou la réhabilitation de certains bâtiments du parc locatif. Des actions ont déjà été mises en place avec une identification du potentiel de réemploi sur plusieurs sites et un premier atelier de sensibilisation et d'accompagnement des collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage.
- Une convention signée avec Tri'n'Collect, une entreprise engagée dans la préservation des ressources naturelles

et spécialisée dans la prévention et le recyclage des déchets de chantier. L'objectif ? Épauler Podeliha dans sa démarche de chantiers responsables. Avec un premier projet commun : le recyclage des déchets de chantier d'une résidence mixte (location/accession) de 48 logements, avenue Victor Châtenay, à Angers.

Podeliha adapte sa stratégie foncière

Podeliha structure sa stratégie foncière pour répondre à l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette des sols et aux fortes attentes en matière de développement. Plusieurs actions ont été identifiées : densifier les réserves foncières de Podeliha, surélever le patrimoine existant... Une analyse des potentiels de surélévation est menée en partenariat avec la start-up Up factor.

En collaboration avec le Cerema, Podeliha a développé un outil permettant d'identifier les potentiels de densification. ●



Archi'Défi est une illustration de la stratégie foncière de Podeliha, pour son volet densification.



Podeliha, mécène sur son territoire

Dans le cadre de sa politique de mécénat, Podeliha accompagne ponctuellement les associations ou les collectivités dans des initiatives qui valorisent le territoire et favorisent le mieux vivre ensemble.

En première ligne du mondial des quartiers

Partenaire du **Mondial des quartiers** organisé par le SCO Rugby Angers en 2023, Podeliha a participé au tournoi de rugby des partenaires. Plus qu'une simple compétition sportive, c'est un **événement vecteur de lien social** à travers des épreuves culturelles, créatives et des visites. Les CM2 de l'école primaire Aimé Césaire de Trélazé ont visité un site emblématique de la ville : l'**ancienne manufacture d'Allumettes** dont une des halles accueille la régie de travaux de Podeliha.

Demos fait vibrer les quartiers angevins

Le projet national **Demos** (Dispositif d'Education Musicale et Orchestrale à vocation Sociale) permet à une centaine d'enfants, des différents quartiers prioritaires de la Ville d'Angers, de **s'initier à la musique classique**. Les musiciens en herbe participent à un cycle d'apprentissage musical de trois ans à

l'issue duquel ils se produiront, en orchestre, à la Philharmonie de Paris.

Culture pour tous avec le Festival de Trélazé

Podeliha soutient depuis plusieurs années le festival de Trélazé, l'un des grands événements culturels de l'agglomération angevine. L'objectif est de rendre la culture accessible au plus grand nombre et permettre, avec l'organisation de tirages au sort, de faire bénéficier les clients-locataires de places pour vivre l'événement en VIP ●



Fin du chantier de l'œuvre d'art «La Doublure»

La Doublure est une œuvre urbaine monumentale créée par l'artiste Raphaël Zarka sur le site de l'ancienne manufacture d'Allumettes de Trélazé. 12 mois et 35 000 briques ont été nécessaires pour élever une nouvelle cheminée à 24 mètres de hauteur et construire deux dalles en béton formant la sculpture finale.

En plus de sa participation financière, Podeliha a également assuré la maîtrise d'œuvre de ce chantier atypique. Podeliha s'engage depuis plusieurs années à valoriser et à préserver ce site industriel remarquable, en conservant les éléments architecturaux d'importance.

Un appel à manifestation d'intérêt pour soutenir les promoteurs



Le groupe Action Logement a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à acquérir 30 000 logements en France par le biais de ses filiales immobilières, parmi lesquelles figure Podeliha. L'objectif est de soutenir le secteur de l'immobilier et de la construction.

Cette démarche vise à maintenir une offre locative de qualité pour les ménages salariés, en particulier dans les zones tendues, et à soutenir le secteur immobilier qui doit faire face à des défis tels que la hausse des prix du foncier, l'augmentation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt. De plus, l'initiative vise à préserver le tissu d'entreprises du secteur du bâtiment, et à maintenir l'emploi.

Action Logement a créé la plateforme «AMI 30000» pour centraliser les demandes, facilitant la mise en relation directe entre les promoteurs immobiliers

et les filiales d'Action Logement. La plateforme a enregistré près de 60 projets représentant environ 1600 logements étudiés sur l'ensemble du territoire couvert par Podeliha en Pays de la Loire.

C'est à ce titre que Podeliha a acquis plusieurs programmes afin de proposer une offre en logement locatif intermédiaire (LLI), destinée aux salariés (hors du dispositif du logement locatif social). Au total, Podeliha se porte acquéreur de 225 logements à travers ces différents programmes ●

Revitaliser les centres-villes

Podeliha va construire, avec le soutien de la ville, un programme de 5 logements à Fontenay-le-Comte, dans le cadre du dispositif Action cœur de ville.

Partenaire des territoires, Podeliha répond avec cette opération à plusieurs enjeux :

- Restructurer l'habitat au cœur du centre-ville historique, veiller à la qualité architecturale et à son intégration au sein d'un site patrimonial remarquable.
- Répondre aux ambitions environnementales avec des logements performants et conformes à la norme RE 2020 seuil 2025.
- Appliquer la sobriété foncière. En effet, la restructuration diminuera l'emprise au sol des bâtiments de 42%. Les espaces ainsi «libérés» permettront une meilleure perméabilité des sols dans cette zone inondable ●

Congrès HLM : Retour sur les engagements forts pris par Podeliha

Du 3 au 5 octobre s'est déroulé le 83^e congrès HLM à Nantes. Podeliha y a valorisé son expertise, ses savoir-faire et ses innovations auprès de nombreux partenaires.

Une expertise au service de la ville de demain

Le **zéro artificialisation nette** des sols est un des sujets majeurs de l'actualité, tant pour la transition écologique que pour le logement de demain. Cet enjeu a fait l'objet d'une table-ronde à laquelle a participé Pierre Grange, directeur du développement et du patrimoine.

Il a pu faire part de l'expertise Podeliha en matière de reconstruction de la ville sur la ville.

Fédérer pour la construction hors site

Le congrès HLM a été l'occasion pour Podeliha et Maine-et-Loire Habitat d'afficher leur ambition pour la construction hors site en Maine-et-Loire. Solution vertueuse et durable, la construction hors site est au cœur du partenariat entre les deux bailleurs. Ils ont donc lancé une consultation commune auprès des entreprises qui souhaitent participer aux projets de logements industrialisés.

Stratégie environnementale

Podeliha poursuit la mise en œuvre de son ambitieuse stratégie environnementale et fédère les partenaires.

Après **Tri'n'Collect** pour le réemploi, c'est la biodiversité qui a été mise à l'honneur avec la signature d'une convention avec la LPO. Un accord visant à accompagner la montée en compétences des collaborateurs et partenaires de Podeliha, à adapter les travaux au cycle de la biodiversité et développer davantage de solutions en faveur de la faune ●

Ils ont signé une convention avec Rousseau Construction qui prévoit de construire 480 logements individuels industrialisés sur 4 ans (160 pour Maine-et-Loire Habitat et 320 pour Podeliha). Dans le contexte actuel, la construction hors-site s'inscrit parfaitement dans la volonté de Podeliha d'apporter des solutions nouvelles. En industrialisant le processus de construction, cette technique permet d'optimiser les coûts et de réduire à la fois les délais, les nuisances et l'empreinte écologique ●





ACCOMPAGNER

LES ÉQUIPES ET FÉDÉRER POUR CONSTRUIRE
COLLECTIVEMENT NOTRE AVENIR

Employeur investi dans la qualité de vie au travail et l'épanouissement de ses collaborateurs, Podeliha favorise le développement des compétences. La transversalité dans les méthodes de travail est aussi encouragée, pour fédérer un collectif engagé dans une mission d'intérêt général.

92/100

Index égalité
Femmes - Hommes

297 K€

investis pour l'amélioration
des conditions de travail
(aménagement, mobiliers,
matériels)

230 K€

investis en 2023
dans une politique
de formation soutenue

L'alternance, atout gagnant de la formation des jeunes

Après avoir accueilli et formé 17 alternants sur l'année scolaire 2022-2023, Podeliha confirme l'alternance comme un axe fort de sa politique de recrutement. De nombreux postes sont à pourvoir chaque année pour intégrer l'entreprise et mener à bien des missions valorisantes. Autant d'opportunités pour tous les profils et dans un large panel de métiers.

L'accompagnement dans un parcours de formation, la promotion de l'insertion par l'emploi font partie de l'ADN de Podeliha. Filiale d'Action Logement, Podeliha s'engage en faveur de l'alternance comme une démarche citoyenne. Elle s'inscrit dans la droite ligne de sa mission d'utilité sociale.

L'alternance chez Podeliha, comment ça marche ?

L'entreprise sociale de l'habitat, qui compte plus de 60 métiers, anticipe au maximum pour attirer les meilleurs talents. Pour ce faire, les chargées de recrutement s'appuient sur les liens et l'historique avec écoles : ESPI, ESPL, Lycée Joseph-Wresinski... et participent aux événements locaux (forums, job dating...).

« A l'occasion de ces rencontres avec les candidats, nous apportons les preuves de l'attractivité de notre marque employeur avec de solides arguments et avantages, explique Stessie Duthilleul, chargée de recrutement, parcours d'intégration, qualité de vie au travail favorisant l'équilibre des temps de vie, des opportunités d'évolution en interne avec des mobilités (fonctionnelles et géographiques) possibles dans l'entreprise et le groupe Action Logement. »

Podeliha mène également un large éventail d'actions de promotion, avec une communication via les réseaux sociaux (Linkedin...) et le site internet Podeliha, la participation à des forums, une communication sur l'entreprise et son dynamisme sur la région... ●



Encourager la mobilité des collaborateurs

La direction des ressources humaines, souhaitant valoriser la mobilité interne, a décidé de mettre en œuvre un nouveau mode de recrutement : « l'assessment ». Interview de Camille Gaillard, responsable du recrutement et de la gestion des emplois et parcours professionnels.

Qu'est-ce que l'assessment ?

L'assessment est une méthode de recrutement qui permet au recruteur d'identifier via différents exercices (tests psychotechniques, entretiens ou mises en situation) les acquis et le potentiel des candidats. Il permet d'avoir un regard objectif sur le candidat d'une part à l'intégration des nouveaux embauchés, et d'autre part à l'accompagnement à la mobilité.

En quoi consistent ces entretiens ?

Nous avons tout d'abord un échange avec chaque collaborateur ayant candidaté afin de connaître ses motivations et sa vision du poste. Puis vient une phase de tests concrets : **gestion des priorités** face à plusieurs situations, **test de mise en situation professionnelle, de mise en situation managériale, tests psychotechnique** de raisonnement et de logique.

Après cette phase, les personnes ayant réussi l'assessment passent des tests de personnalité qui permettent d'affiner les résultats. Nous avons par exemple recruté en interne 7 nouveaux gestionnaires clientèle avec cette méthode.

Quel est le bilan ?

L'assessment permet d'identifier le potentiel chez un collaborateur. Si celui-ci n'a pas été retenu sur un poste, notre rôle est alors de l'accompagner pour le faire monter en puissance.

L'assessment permet à chaque collaborateur d'être « évalué » sur des critères objectifs. Il permet également à la DRH d'identifier les collaborateurs souhaitant évoluer mais aussi leur potentiel ●

Objectif atteint pour la filière technique

Après 18 mois de travaux, la filière technique a permis d'amener les collaborateurs des directions développement-patrimoine et clientèle-territoires à proposer des stratégies d'optimisation et de modernisation des équipements du patrimoine de Podeliha.

L'ensemble de ces propositions a mobilisé 4 groupes sur des thématiques du patrimoine à fort enjeu : la téléphonie mobile, la fibre optique, les contrôles d'accès, la vidéosurveillance.

Les membres de la filière et leurs pilotes ont ainsi mené une réflexion d'envergure sur la pertinence de certaines de nos installations et équipements.

« Cet exercice inédit dans l'entreprise, et à l'échelle des bailleurs sociaux de Maine-et-Loire, a mis en évidence la réalité du terrain au travers des inventaires et audits poussés sur les équipements du patrimoine, tout en développant notre transversalité interne », se

félicite David Pinçon, directeur adjoint patrimoine et régie de travaux.

Les groupes ont ainsi livré leurs conclusions qui permettent d'ouvrir la voie à des travaux d'harmonisation, à la mise en place de nouveaux contrats de maintenance ou encore à la redistribution de certaines missions internes.

Enfin, les membres de la filière technique se sont aussi rassemblés lors d'un séminaire pour mobiliser les équipes autour de nouvelles thématiques de travail ●



Des visites pour connaître patrimoine et territoires

Une cinquantaine de collaborateurs Podeliha a eu l'occasion de (re) découvrir quelques opérations de l'entreprise lors d'une visite de patrimoine en Sarthe et en Maine-et-Loire.

Les équipes de la direction du développement et du patrimoine sur ces territoires ont renseigné les collaborateurs sur les différentes étapes (montage, suivi de chantier, livraison...) et les spécificités de chaque opération. Les équipes de la direction de la clientèle et des territoires ont quant à elles évoqué les typologies de logements et les profils des ménages pour chacun des programmes.



Les multiples facettes de la QVCT

made in Podeliha

Siège social aménagé pour le bien-être des collaborateurs, équilibre des temps de vie, services pratiques, la qualité de vie et des conditions de travail à Podeliha se traduit par des initiatives variées tout au long de l'année. Tour d'horizon.

Une semaine de la qualité de vie et des conditions de travail sportive !

Si elle s'est déroulée du 19 au 23 juin au niveau national, Podeliha a joué les prolongations avec des animations proposées à ses collaborateurs jusqu'au 30 juin.

Pendant 15 jours, les équipes Podeliha ont participé à un challenge sportif, bien-être et solidaire à travers de nombreuses activités organisées avec Trainme, United Heroes et Decathlon Pro : des webinaires bien-être et prévention santé, avec des intervenants qualifiés, des cours de sports collectifs en présentiel entre circuit training, yoga, du renforcement musculaire, du pilate ou encore du cardio boxing. Le tout challengé par des défis individuels.

Grâce à l'engagement des collaborateurs de Podeliha et des autres entreprises participantes, ce challenge a permis de collecter 85 000 € de dons reversés à l'association sportive pour enfants malades Premiers de Cordée.



Les collaborateurs sensibilisés à la biodiversité !

Durant l'été, Juliette, notre alternante chargée des pré-études environnementales, a invité les collaborateurs à participer à « **L'été de la biodiversité** ». Des quiz et des sorties sous forme de sciences participatives pour en apprendre davantage sur la biodiversité à travers 3 grands thèmes : les pollinisateurs, les oiseaux et les plantes !

Ces animations ont eu lieu au siège social le Delta à Angers, ainsi que dans les agences au Mans, à Laval, à La Roche-Sur-Yon et au Loroux-Bottreau. Elles s'inscrivent dans le cadre de l'engagement n°4 de la stratégie environnementale : **renforcer l'exemplarité en interne** ●



AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE
AU TRAVAIL DE NOS COLLABORATEURS

Cohésion et bien-être avec les « jeudis coaching »

Avec les jeudis coaching, plus d'excuse pour ne pas pratiquer une activité physique, dont les bienfaits ne sont plus à prouver. La séance hebdomadaire est animée dans la bonne humeur et la rigueur par un collaborateur-runner.

Echauffement, entraînement spécifique (course lente, rapide, parcours ludique...) et renforcement musculaire/gainage. Le programme attire un nombre grandissant de participants qui se motivent désormais pour établir leur programme de courses communes ●



Des collègues pas comme les autres !

Podeliha a proposé l'expérience d'accueillir le temps d'une journée les chiens de plusieurs collaborateurs dans ses locaux. *Phoebus, Jillow, Nuts, Otto et Ollia* se sont parfaitement intégrés à l'environnement de travail de leur maître ou maîtresse, que ce soit au siège social Le Delta à Angers, à l'agence clientèle du Mans ou à l'agence Axeliha.



Pourquoi proposer à ses collaborateurs d'emmener leur chien au bureau ?

Selon le baromètre 2022 publié par la Centrale Canine, 39% des Français souhaiteraient que les chiens soient davantage acceptés sur leur lieu de travail.

De nombreuses études montrent que la présence de chiens au bureau réduit le stress, apaise les employés et crée du lien. Attaché à la **qualité de vie et des conditions de travail** de ses collaborateurs, Podeliha a initié l'expérience qui s'est avérée être une réussite. Et oui, les chiens au bureau c'est possible !

Des rencontres mensuelles pour créer du lien

Afin de créer du lien entre les collaborateurs, de mobiliser la communauté managériale et de favoriser la diffusion de l'information, la direction des ressources humaines, avec l'appui du secrétariat général, a organisé la première saison des rencontres mensuelles.

Il s'agit d'une journée en présentiel, chaque mois, proposée à l'ensemble des collaborateurs (hors collaborateurs de proximité et de la régie qui bénéficient d'autres modes d'échanges), réunis au siège social. Ils bénéficient de 7 conférences sur des thèmes stratégiques et quotidiens en rapport avec des besoins exprimés. Chaque conférence, animée par un directeur membre du comité de direction et un manager, est précédée et suivie d'un temps d'échanges et de questions-réponses.

L'enjeu est bien de créer du lien entre collaborateurs d'horizons et de territoires différents, favoriser les rencontres, les échanges. Dans le même temps, ce format garantit une diffusion égale de l'information, de la stratégie de l'entreprise. Il recueille la satisfaction des collaborateurs ●



Une nouvelle plateforme pour l'intégration des collaborateurs

La plateforme digitale « Bienvenue chez Podeliha » regroupe désormais de nombreuses informations et présentations sous forme de vidéos, chiffres clés, actualités... Des éléments indispensables pour permettre aux nouveaux collaborateurs de mieux connaître l'entreprise et ses activités et donc de mieux s'intégrer. Le lien vers cette plateforme leur est envoyé avant leur arrivée dans l'entreprise, dès la signature de la promesse d'embauche.

Des réunions d'intégration revisitées

Il n'y pas que le digital qui compte mais avant tout la relation humaine. Les équipes de la direction des ressources humaines ont également revisité les réunions

d'intégration. Elles sont désormais réalisées tous les deux mois, dans un format ludique avec notamment un quiz et un jeu de piste dans le Delta, le siège social de Podeliha. L'occasion pour les nouveaux collaborateurs d'apprendre tout en partageant un moment sympathique entre collègues ●



Un séminaire des managers pour préparer l'après-Tem'PO

L'ensemble des managers de Podeliha se sont réunis en séminaire au SCO Rugby. Au programme une réflexion sur le prochain projet d'entreprise, la raison d'être de Podeliha et l'approfondissement de la communauté des managers.

Futur projet d'entreprise et raison d'être étaient au programme du premier jour du séminaire des managers. « *Nous arrivons cette année au terme de notre projet d'entreprise Tem'PO. Nous devons penser et écrire notre nouvelle feuille de route pour les années à venir, a expliqué Gonzague Noyelle, directeur général. Nous devons avoir une nouvelle ambition avec notre futur projet d'entreprise, à travers notamment la rédaction de notre raison d'être.* »

Une communauté de managers soudée

Après la feuille de route, la deuxième journée a été rythmée par un atelier faisant ressortir une vision managériale partagée, une envie collective et des pistes d'amélioration identifiées. Les managers ont ensuite travaillé sur la création d'un référentiel qui harmonise le management au sein de Podeliha et partage les bonnes pratiques.

Sport et management

Deux personnalités du sport angevin ont partagé leur expérience pour constituer et animer une équipe soudée qui favorise l'épanouissement de chacun : Jean-Benoît Portier, président du SCO Rugby et Victor Varas, l'entraîneur. Des enseignements sur la cohésion de groupe que les managers de Podeliha ont pu mettre en pratique durant la deuxième journée avec un tournoi de rugby ●



Le chiffre : 92/100

Index égalité
Hommes-Femmes*

Grâce à sa politique salariale et ses différentes actions menées, Podeliha maintient un très haut niveau d'engagement pour l'égalité professionnelle. Elle obtient en effet une note globale de **92/100** pour l'année 2023.

*Sous la forme d'une note sur 100, cet index se compose de cinq indicateurs qui évaluent les inégalités entre les femmes et les hommes dans les entreprises : les écarts de rémunération (40 points), les écarts de répartition des augmentations (20 points) et promotions individuelles (15 points), le pourcentage des salariées augmentées au retour de leur congé maternité (15 points) et enfin le nombre de femmes et d'hommes parmi les dix plus hauts salaires (10 points).



ÊTRE SOLIDE ET TRANSPARENT

POUR RÉPONDRE À NOTRE MISSION
D'UTILITÉ SOCIALE

Développer ses outils de pilotage, adapter son modèle économique et maîtriser ses risques sont les engagements de Podeliha pour garantir avec efficacité ses services aux acteurs du territoire.

2 397

interventions réalisées
dans le cadre de l'astreinte

25

jours de délai de paiement
moyen des fournisseurs

29

risques identifiés
à piloter

La data

au service de Podeliha

Pour accompagner la décision, mieux anticiper et piloter l'activité, Podeliha compte désormais un pôle data. Un véritable atout pour les différents métiers de l'entreprise.

Qu'est-ce-que la data ?

La data, ce sont les données, les chiffres, les indicateurs... produits dans l'entreprise et leur gestion. Aujourd'hui, Podeliha est engagée dans une phase de structuration des données et d'expérimentation. L'objectif est de faire que toute l'entreprise s'empare de cette opportunité et l'intègre à son activité.

Quelles sont les missions du pôle data ?

Dans un premier temps, établir la stratégie : développer la culture data dans l'entreprise, recenser les cas d'usages et les besoins de chaque direction, puis définir des chantiers prioritaires et des outils adaptés... Il s'agit ensuite de récolter les données, les fiabiliser, les vérifier et les stocker pour les mettre à la disposition des différents utilisateurs... Le pôle data est au contact des métiers pour leurs besoins en pilotage d'activité.

Il fournit les tableaux de bords, les rapports Power BI pour répondre aux différents besoins.

A côté des besoins de pilotage interne, le pôle data assure aussi la remontée de données à l'extérieur : aux ministères concernés, à Action Logement... ces chiffres éclairent les décisions qui sont prises ensuite au niveau national. La fiabilité des envois est donc un enjeu fort.

Et demain, quelles seront les applications concrètes ?

C'est une mine d'information qui est une vraie richesse. Ce sera demain un atout incomparable pour toutes les activités. La data, automatisée et exploitée, apporte une réponse à de multiples besoins opérationnels pour l'ensemble des directions. Aujourd'hui, les rapports sont très consultés. Demain, ils permettront une analyse plus poussée avec une véritable aide à la décision.

Cette phase d'expérimentation est approfondie avec des référents, des data owners, dans les différentes directions



Les caleols

dématérialisées, génératrices de satisfaction

Plus simples, plus pratiques. Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (caleols) se déroulent désormais en ligne. Podeliha est le premier bailleur du Maine-et-Loire à mettre en place ce service innovant et sécurisé.

Les caleols dématérialisées apportent plus de souplesse, avec une organisation adaptée aux agendas bien remplis des élus, avec un vote élargi à 4 jours.

Aujourd'hui, la commission d'attribution est organisée sur une plateforme, pratique et conforme aux règles de la RGPD. Elle regroupe l'ensemble des logements vacants, avec pour chacun la liste des candidats et toutes les informations utiles au vote. Les membres de la

commission peuvent poser des questions ou demander des précisions via un chat. Les votes sont sécurisés et les procès-verbaux automatiquement envoyés à la clôture de la commission.

Cette innovation est au service d'une relation enrichie avec ses partenaires. Elle favorise la proximité, le conseil et l'accompagnement des mairies par les équipes de Podeliha.

75 %

des communes utilisent la **plateforme**

83 %

satisfaites de ce nouvel outil

1 849

logements étudiés, avec **4 870 candidats présentés**

49 %

des candidats sont des **publics prioritaires**

55 %

des candidats sont salariés du privé, dont **69 % éligibles à Allocation de Logement Social (ALS)**.

Dématérialisation des factures :

déjà près de 400 fournisseurs y adhèrent !

Obligatoire le 1^{er} septembre 2026, la dématérialisation des factures est déjà à l'œuvre chez Podeliha. Plus sûre, plus fiable et plus économique, la dématérialisation des factures a déjà convaincu 376 fournisseurs. Ils ont adhéré à la plateforme Freedz qui assure la gestion électronique des factures. Autrement dit, sur 35 411 factures, 14 379 sont passées par la plateforme Freedz, soit 41%. Le fruit d'une réglementation anticipée et d'un travail main dans la main avec les fournisseurs pour favoriser ce mode de facturation ●



Une gestion du patrimoine digitalisée

Face aux enjeux de développement et de maîtrise de son parc, Podeliha a engagé, sous l'impulsion de la direction du développement et du patrimoine, la création d'une base de données représentative de son patrimoine et de ses équipements. Avec pour objectif premier de toujours mieux piloter son plan pluriannuel d'entretien.

Une réponse à des besoins opérationnels

Novamap, c'est la solution de gestion technique du patrimoine. C'est l'un des outils qui va répondre à différents besoins de la DDP :

- Pouvoir réaliser et suivre les plans pluriannuels d'entretien (PPE)
- Gérer les diagnostics techniques
- Suivre les consommations énergétiques et la performance du parc

Pour résumer, Novamap modernise et digitalise le patrimoine et ses équipements.

Un projet stratégique et structurant

Outre la digitalisation des processus internes de la DDP, c'est un projet stratégique, structurant et multi-directions. En effet, le pilotage des données patrimoine va permettre d'améliorer les résultats issus de son plan stratégique du patrimoine, d'améliorer la programmation de travaux en ciblant mieux les priorités et ainsi augmenter la satisfaction de ses locataires et optimiser les régulations de charges grâce aux données de suivi des performance énergétiques ●



Cinq collaboratrices

certifiées sur la gestion des charges

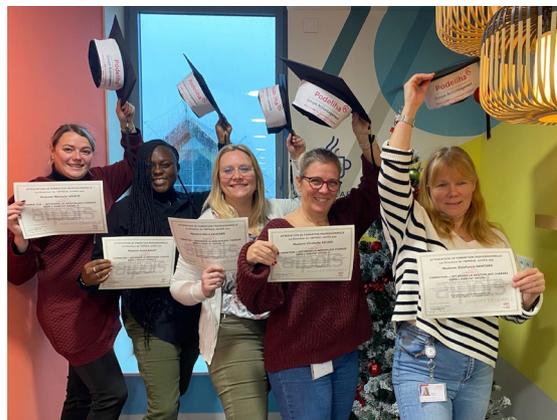
Cinq collaboratrices de la direction de la stratégie financière et de la performance ont bénéficié d'une formation qui a abouti à l'obtention de la certification "optimiser la gestion des charges dans le logement social" avec l'organisme de formation l'AFPOLs.

Cette formation avait pour but de refaire un point sur la globalité des charges récupérables, c'est-à-dire les dépenses liées au patrimoine qui sont récupérables auprès des locataires. La bonne récupération de ces dépenses a un impact financier important pour Podeliha et pour les locataires.

En 12 jours, sur une période de 8 mois, les cinq stagiaires ont pu revoir et consolider leurs connaissances réglementaires afin d'imputer précisément les dépenses aux clients-locataires. La formation englobait les aspects suivants : provisions pour charges, dépenses récupérables, régularisation des charges, concertation locative...

A la fin de cette formation, les apprenantes ont rédigé et transmis une démarche de résolution de problème concernant le sujet de leur formation. Démarche suivie d'un examen écrit, d'études de cas, puis d'un oral, devant un jury de 3 personnes.

Confortées dans leurs pratiques et leurs connaissances, les collaboratrices constatent déjà au quotidien les nombreux bénéfices de cette formation co-construite avec la direction des ressources humaines.



Un travail conjoint

pour l'appel d'offres flux bancaires

Podeliha a signé une nouvelle convention de partenariat avec le Crédit Agricole Anjou Maine pour la gestion de ses flux bancaires.

Dans le cadre de leur partenariat, Podeliha et sa filiale Podeliha Accession ont travaillé conjointement avec Maine-et-Loire Habitat et sa filiale Anjou Atlantique Accession pour la rédaction de leurs appels d'offres au sujet de la gestion de leurs flux de trésorerie.

L'offre retenue est celle du Crédit Agricole. C'est un partenariat fort qui s'inscrit dans la durée puisque le Crédit Agricole est le partenaire bancaire principal pour les flux depuis près de 10 ans. Maine-et-Loire Habitat a également sélectionné l'offre du Crédit Agricole ●

Des instances harmonisées

Parmi les réussites du projet d'entreprise Tem'Po figure la transparence et l'efficacité des instances. Focus.

Les objectifs

« Ce chantier visait tout à la fois à assurer la transparence, en transmettant la bonne information, à la bonne instance, au bon moment, explique Arnaud Trommenschlager, responsable du service juridique, achats et moyens généraux. Nous voulions aussi garantir la cohérence entre les différentes instances, pour éviter les doublons notamment. »

Le chantier

Un audit sur le fonctionnement a été mené, via notamment un questionnaire réalisé auprès des administrateurs. Le service juridique a repris progressivement l'organisation des comités, conseils et assemblées des 3 sociétés du groupe. Les pratiques ont été harmonisées.

Les résultats

De multiples améliorations ont été constatées, avec des dossiers présentés plus approfondis, une meilleure sécurisation juridique et une meilleure prise en compte des sujets des filiales dans les comités. Dans le même temps, les documents entre les 3 sociétés ont été harmonisés. « Nous veillons également à une implication plus grande des administrateurs dans la vie de la société, avec des groupes de travail menés, par exemple, sur la raison d'être », conclut-il.



Une fonction achat optimisée

Les objectifs

Assurer la sécurité juridique des achats, les optimiser et autonomiser les prescripteurs. « L'idée était de mettre en place une politique des achats, pour acheter mieux et au meilleur prix », explique Arnaud Trommenschlager, responsable du service juridique, achats et moyens généraux.

Le chantier

Cette structuration a signifié une simplification des procédures en supprimant toutes les contraintes non-liées au code de la commande publique. Un

plan de formation a été proposé, comprenant des sessions sur le sourcing, la négociation, la passation des marchés et les fondamentaux des marchés publics. Enfin, des outils ont été déployés pour faciliter les achats.

Les résultats

Le passage à l'opérationnel s'est traduit par la mise en place d'une politique de mutualisation des achats, au niveau local et national avec des achats massifiés en fonction des produits recherchés pour choisir la meilleure offre, avec à la clé des économies budgétaires ●

Création : welko.fr
Crédit photos : Arthur Corgier

Podeliha 

Groupe ActionLogement