

Rapport

d'activité responsable

2025

Podeliha, acteur du développement des territoires

Bertrand Schaupp, président, et Gonzague Noyelle, directeur général, reviennent sur l'activité de Podeliha en 2025.

Quel bilan tirer de notre activité en 2025 ?

Bertrand Schaupp : Dans un contexte qui reste délicat, Podeliha a tenu un rythme conforme à ses objectifs et assuré ses deux missions principales : construire et aider les salariés à se loger. L'activité 2025 de Podeliha est marquée par 2 300 attributions de logements, dont plus de 50 % à des salariés et 20 % à des publics prioritaires. En investissant chaque année près de 200 millions d'euros, dont 84 % auprès d'entreprises du territoire, Podeliha est un acteur majeur de l'économie des Pays de la Loire.

Gonzague Noyelle : Cet investissement s'est traduit par la livraison de plus de 750 logements, la réhabilitation de près de 450 logements. Par ailleurs nous avons enregistré 100 ventes dans le neuf ainsi que plus de 150 ventes dans l'ancien. Notre activité de syndic a également continué de progresser, nous avons atteint les 5 700 lots de copropriétés gérés. De très beaux résultats obtenus grâce à l'engagement des équipes.

Quels sont les points à retenir concernant la qualité de service pour nos clients-locataires et l'accompagnement de nos équipes ?

BS : Nous avons enregistré une satisfaction locataires de plus de 78 %, soit 2 points de plus que la dernière enquête triennale de 2022, et avec un Net Promoter Score qui s'est amélioré de 9 points. Nous avons renforcé la tranquillité résidentielle, poursuivi l'assèrmentation des collaborateurs et déployé de nouvelles chartes qualité.

GN : En interne, nous avons entamé un vaste programme de formation de tous nos managers. Nous avons l'ambition d'infuser une culture managériale commune pour accompagner et soutenir les transformations de Podeliha. C'est un levier de performance pour l'entreprise, un moteur de l'engagement des collaborateurs et donc, de la satisfaction de nos clients-locataires.

Quelles sont les perspectives pour l'entreprise ?

BS : À l'horizon 2030, nous ambitionnons de compter 30 000 logements en gestion, 230 millions d'euros de chiffre d'affaires, un autofinancement supérieur à 6 % et un Net Promoter Score positif.

GN : À plus court terme, dès 2026, nous affirmerons notre volonté d'être des précurseurs en matière environnementale avec l'audit de certification ISO 14 001. Une démarche quasiment unique en France pour un bailleur.



Bertrand Schaupp
Président



Gonzague Noyelle
Directeur général

01

Concevoir et gérer,
pour les habitants,
des projets sobres, de qualité
et adaptés à chacun

page 6

02

Anticiper les besoins
au cœur des territoires en
co-construisant les solutions
durables de demain

page 18

03

Garantir un cadre de travail
propice au bien-être
et à l'engagement
de nos collaborateurs

page 28

04

Nouer et renforcer des
partenariats au service du bien
commun, basés sur le respect,
la transparence et la confiance

page 36

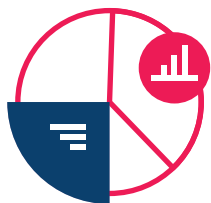
Directeur de la publication
Gonzague Noyelle

Rédaction
Cédric Sidobre, Baptiste Laroche, Joëlle Gallot

Conception et réalisation graphique
www.welko.fr

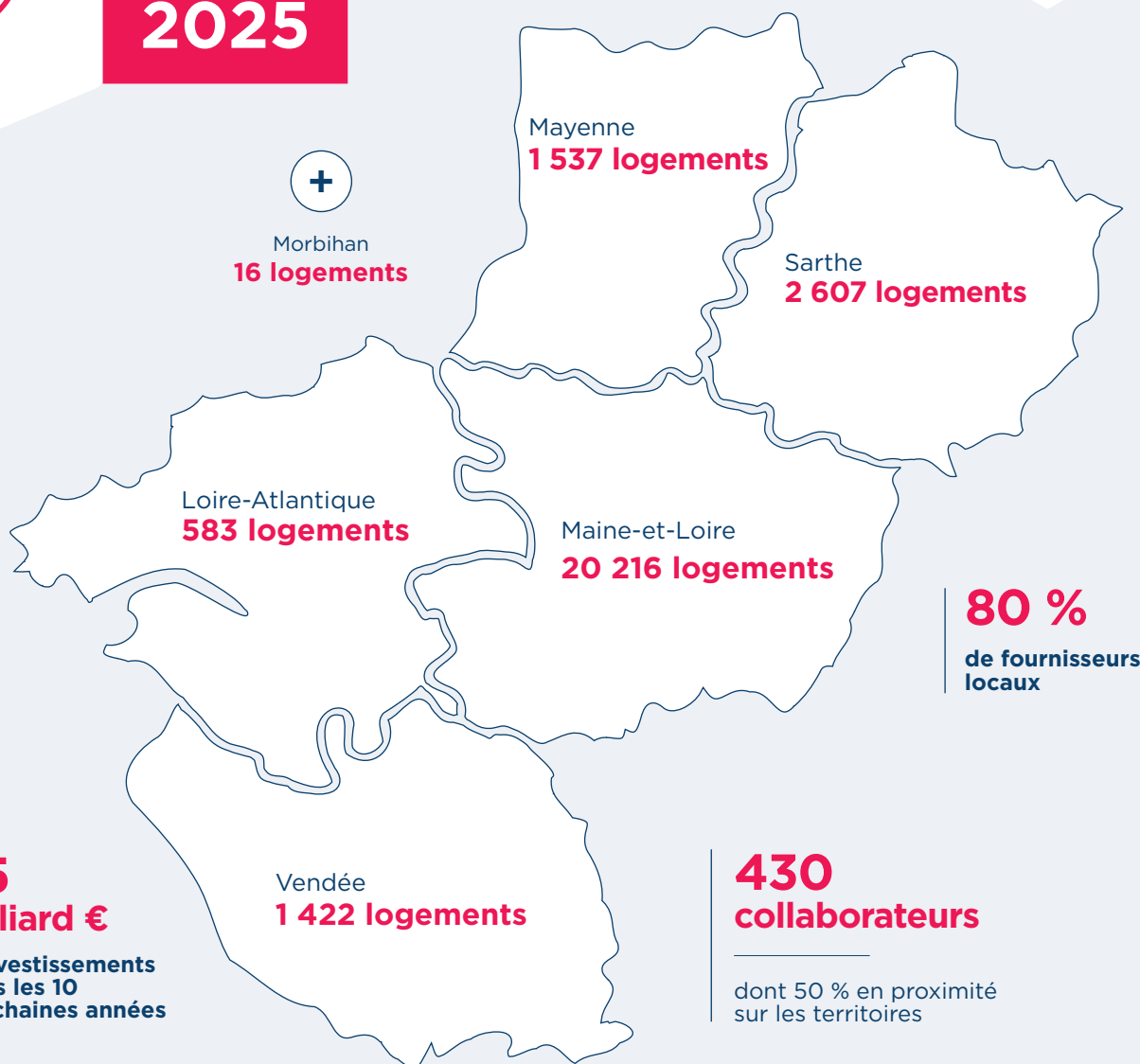
Impression
Loire Impression

Crédits photographiques
Arthur Corgier



Chiffres clés

2025



Constructions-acquisitions

809 logements neufs ou acquis
992 logements mis en chantier
+ 12 PSLA en Accession
884 logements financés

Locataires

55 131 locataires
1,52 % de vacance commerciale
8,31 % de rotation
2 237 nouveaux locataires
98,38 % taux de recouvrement

Vente HLM

175 ventes
16 % à des locataires du parc social

Ressources Humaines

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

Patrimoine

27 600 logements
Dont : 25 644 logements
737 logements étudiants
1 120 en foyers
111 locaux commerciaux

Entretien du parc

622 logements réhabilités (OS)
57 M€ investis dans l'entretien et l'amélioration du patrimoine
1 819 € : coût moyen par logement des travaux à la relocation

Contribution à l'activité économique

206 M€ investis (construction et entretien du parc) dans l'économie du bâtiment
33 016 heures d'insertion générées par l'activité économique
soit 18 équivalents temps plein

Projet d'entreprise

La raison d'être Podeliha en actions

Dévoilée en 2024, la raison d'être de Podeliha, véritable ADN de l'entreprise, se décline désormais en plan d'actions et en objectifs chiffrés. Le but ? Respecter nos promesses et ambitions envers toutes nos parties prenantes : habitants, territoires, collaborateurs et partenaires. Tour d'horizon non-exhaustif des engagements pris en 2025.



Le mot
du directeur général
Gonzague Noyelle

« Ce bilan témoigne de la belle avancée de nos projets, tant sur les enjeux de structuration de nos démarches que sur la bonne tenue de nos indicateurs. C'est la concrétisation des ambitions portées par notre raison d'être :

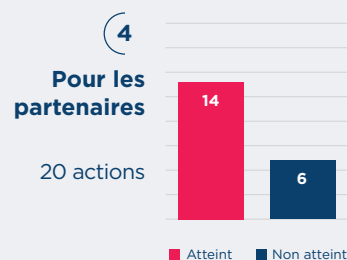
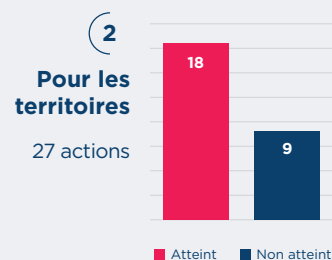
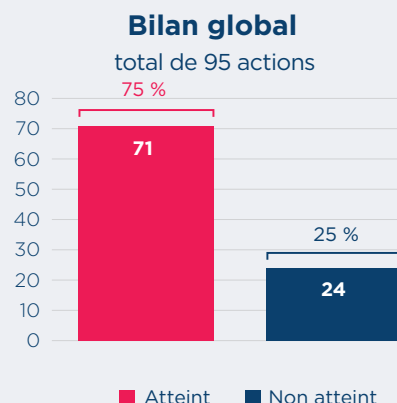


« Ensemble, bâtissons et gérons des lieux de vie de qualité, accessibles au plus grand nombre, en innovant au service de l'emploi et de la durabilité de nos territoires. »

Cette réussite démontre la force de notre collectif : c'est grâce à l'investissement des collaborateurs que nous avançons, et que nous serons prêts à relever ensemble les défis de notre domaine d'activités. ●

Synthèse du bilan du plan d'actions 2025

En 2025, 95 actions ont été engagées par les directions.



Les actions phares réalisées en 2025



POUR LES HABITANTS

76

rencontres en pied de bâtiment réalisés

+ de 25 %

de nos logements attribués à des publics prioritaires

+ de 6 %

de croissance externe du parc géré en copropriété

Assermentation de

22

collaborateurs de proximité



POUR LES TERRITOIRES

417

logements lancés en BBC Rénovation

5

opérations en cours de labélisation Eco-jardin

53

bilans de territoire réalisés avec les collectivités territoriales



POUR LES COLLABORATEURS

- Production de 47 modes opératoires et 48 scripts
- Stabilisation du taux de rotation des collaborateurs à 11,91 %
- 14 actions QVCT réalisées dans l'année
- Actualisation de 100 % des fiches de poste dans le cadre du déploiement de la GEPP



POUR LES PARTENAIRES

- Évaluation de nos fournisseurs représentant 50 % du montant de nos achats
- Maintien à plus de 80 % de nos achats auprès de fournisseurs locaux
- Organisation de rencontres avec les organisations professionnelles et les entreprises partenaires
- Réalisation de 3 audits internes

Perspectives 2026

En route vers l'ISO 14 001

L'année 2026 affirmera notre volonté d'être des précurseurs en matière environnementale avec l'audit de certification ISO 14 001. Une démarche quasiment unique en France pour un bailleur qui s'engage à réduire son impact environnemental global.

Enquête de satisfaction

Avec de nombreuses initiatives mises en œuvre, comme les chartes qualité, Podeliha entend maintenir un haut niveau de satisfaction de ses clients-locataires et vise 82 % de satisfaction globale. Une démarche qualité étendue aux activités de vente dans l'ancien, le neuf et le syndic de copropriété.

Renforcer les bilans de territoires

En 2026, l'objectif est de réaliser 60 bilans de territoires. Ils permettent de recueillir les attentes des collectivités, présenter les solutions proposées par Podeliha et évaluer la situation du parc existant. Cette approche garantit l'adéquation de nos dossiers aux réalités locales.

Évaluation et échanges accrus avec nos fournisseurs

Pour accompagner nos fournisseurs dans une démarche d'amélioration continue, nous mettons en place un plan d'évaluation des fournisseurs représentant 50 % du montant de nos achats. En 2025, plus de 53 % du montant de nos achats ont été évalués.

Amélioration des processus internes

En 2025, les équipes de l'ensemble des directions de Podeliha ont engagé un travail important de création ou actualisation des modes opératoires des différentes activités de l'entreprise.

47 modes opératoires ont été finalisés en 2025, 39 le seront en 2026. ●

En 2026, la feuille de route du plan d'actions prévoit le pilotage de 104 actions.

RAISON D'ÊTRE PODELIHA

PLAN D' ACTIONS 2026

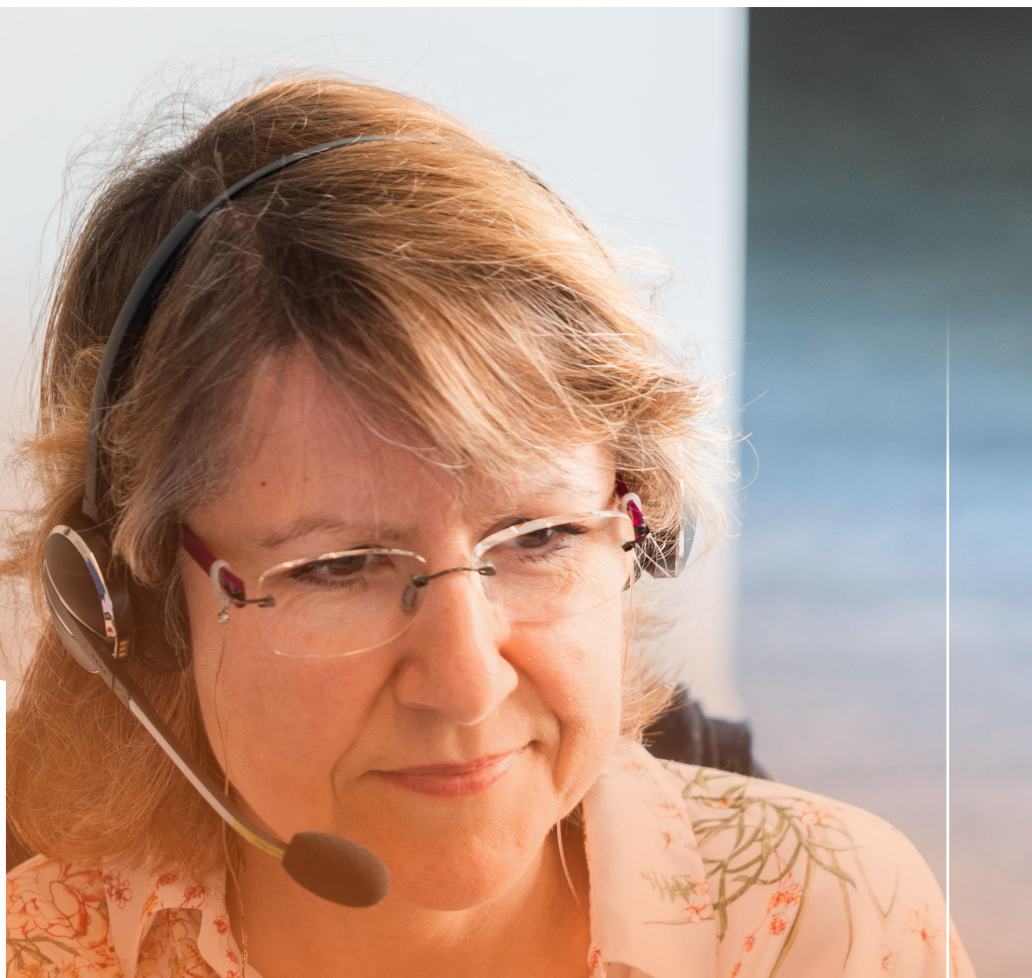
ENSEMBLE
DES LIEUX DE VIE
DE QUALITÉ,
ACCESSIBLES
AU PLUS GRAND NOMBRE
EN INNOVANT AU SERVICE
DE L'EMPLOI
ET DE LA DURABILITÉ DE NOS
TERRITOIRES

“ L'année 2025 a démontré la force de notre collectif. Ensemble, poursuivons en 2026 la mise en œuvre de notre raison d'être avec la même conviction et la même exigence. ”

Gonzague Noyelle, Directeur général



01



Concevoir et gérer, pour les habitants, des projets sobres, de qualité et adaptés à chacun

Proposer le logement idéal à chaque étape de la vie, améliorer la qualité du cadre de vie, proposer un accompagnement et des services de proximité... l'ensemble de nos activités répond à un objectif prioritaire : la satisfaction de nos clients

78,80 %

de satisfaction globale

175

ventes de biens immobiliers dans l'ancien

555

actions de proximité menées

57 M€

d'investissement réhabilitations

Satisfaction : Podeliha poursuit sa progression

L'enquête 2025 relative à la qualité de service menée par l'USH des Pays de la Loire* montre une nette progression de Podeliha sur l'ensemble des thèmes. Une dynamique de progression soutenue par des plans d'actions solides.

Une satisfaction globale en forte progression

Les résultats de l'enquête triennale* de satisfaction confirment la dynamique engagée avec **78,8 % de clients-locataires satisfaits**, contre 76,6 % lors de la précédente édition en 2022. Surtout, Podeliha engrange une forte progression (+9 points) du nombre de clients-locataires qui **recommandent le premier bailleur des Pays de la Loire**, à travers le Net Promoter Score (NPS)**. Dans un contexte économique tendu pour le

secteur du logement social, Podeliha se distingue comme l'un des seuls bailleurs gagnant en satisfaction de ses clients-locataires.

Aux nettes progressions sur la quasi-totalité des thèmes enquêtés s'ajoutent les domaines d'excellence Podeliha que sont la qualité de la résidence, du logement, le rapport qualité-prix, la qualité des échanges avec les gestionnaires clientèles et les gardiens. ●

** Enquête téléphonique conduite selon la méthode des quotas. L'échantillon a été construit sur une base de 2 500 locataires Podeliha à interroger en respectant la répartition du patrimoine réel en fonction des divisions territoriales et des typologies d'habitat.*

*** Net Promoter Score (NPS) : indicateur qui mesure la propension des clients à recommander Podeliha. Concrètement, le NPS mesure la différence entre promoteurs et détracteurs d'une entreprise. Il s'agit d'une donnée essentielle dans la mesure de la satisfaction client.*

Le chiffre : 17 000

Côté digital, le succès de MyPodeliha ne se dément pas, avec **plus de 17 000 clients inscrits**. Intuitif et complet, il améliore l'expérience utilisateur, les locataires pouvant réaliser leurs démarches en ligne en toute autonomie.



Un service unique dédié à l'expérience client

Recensement des passages à l'accueil, appels sortants vers nos clients-locataires seniors et «insatisfaits», meilleure traçabilité des demandes, accès simplifié aux informations... Les initiatives destinées à fluidifier la relation client n'ont pas manqué lors de la première année du service expérience client (sep).

Ce dernier regroupe les expertises suivantes : le service relations clients, le contentieux et la coordination territoriale, auxquels s'ajoutent les expertises dédiées sur la satisfaction clients et la tranquillité résidentielle. ●



De nouveaux engagements qualité pour les étudiants et les seniors

Parce que les attentes ne sont pas les mêmes selon les publics, Podeliha a déployé de nouveaux engagements qualité dédiés aux étudiants et aux seniors. L'objectif est d'anticiper leurs besoins par la mise en place de nouveaux services.

Une solution sur-mesure pour les étudiants

Aide à la recherche de logement, offre accessible grâce à la visite virtuelle du logement témoin, réponse rapide à la demande de logement, accompagnement aux aides de l'État, soutien dans le quotidien ou encore préavis de départ réduit... le tout avec un gestionnaire clientèle dédié pour toutes les démarches : le premier bailleur des Pays de la Loire propose une offre de services destinée à faciliter la vie des étudiants avec un logement de qualité garantie. 🍷

Pour les seniors : favoriser le bien vieillir à domicile

Avec 20 % de nos clients âgés de 65 ans et plus, les besoins spécifiques et le confort des seniors sont un enjeu majeur pour Podeliha. Pour y répondre, la charte qualité seniors comprend neuf engagements concrets pour favoriser le maintien à domicile en garantissant un environnement confortable, sécurisé et propice au lien social dans le cadre d'un parcours client spécifique 🍓



Podeliha agit pour la tranquillité résidentielle

Une convention avec la gendarmerie

Ce partenariat avec le groupement de Gendarmerie départementale de Maine-et-Loire s'inscrit dans la continuité d'une collaboration de terrain déjà bien ancrée, avec un objectif clair : renforcer la sécurité et la tranquillité au sein de nos résidences. Il s'appuie sur des actions concrètes, au service des locataires comme des équipes. ●

Une formation innovante pour la gestion des conflits

Dans le cadre de sa politique de prévention, Podeliha met en œuvre une nouvelle formation innovante : la gestion des conflits en réalité virtuelle. L'objectif étant de protéger nos collaborateurs et leur donner les outils nécessaires pour faire face à des situations potentiellement conflictuelles.

Cette formation a été menée conjointement par la direction de la clientèle et des territoires et la direction des ressources humaines, en collaboration avec Virtualyz, entreprise angevine spécialisée dans la création de modules en réalité virtuelle. (voir aussi page 33). ●



Podeliha aux côtés des étudiants

En 2025, nous avons livré plus de 200 nouveaux logements étudiants sur le territoire angevin. Au total, nous logeons plus de 700 étudiants sur l'ensemble de la région Pays de la Loire.

99 logements à Saint-Barthélemy-d'Anjou



- La résidence étudiante Puy Heaume comprend 99 logements meublés (dont 5 en PMR), du studio au T3 en colocation. Elle inclut des services : accès Wi-Fi, laverie, salle de coworking, local vélos, astreinte technique 24h/24, et 23 places de stationnement. Une terrasse collective offre une vue imprenable sur la cathédrale d'Angers ! (voir aussi page 12). ●

Une résidence étudiante en cœur de ville

- Imaginée par le cabinet Crespy et Aumont architectes et réalisée par le Groupe Legendre, cette résidence de 68 logements (61 T1 et 7 T3 en colocation) dispose de nombreux atouts pour les étudiants de l'ensemble scolaire Saint-Benoit : salle de coworking, laverie, local vélo, places de parking, etc. ●



14 logements pour le campus de l'IRCOM

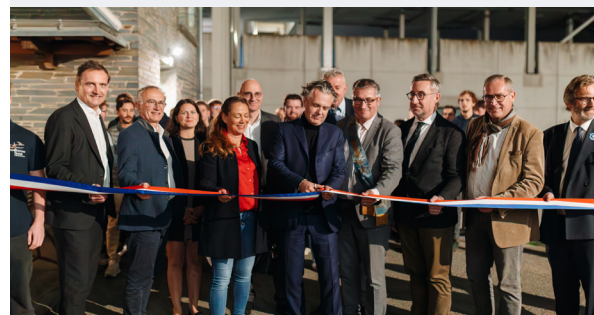
- Située au cœur du campus de l'IRCOM, aux Ponts-de-Cé, cette nouvelle résidence propose 14 logements allant du T1 au T5, permettant d'accueillir 35 étudiants dans un cadre conçu pour leur confort et leur autonomie. Pensée pour le confort et l'autonomie des jeunes, la résidence comprend aussi une salle commune d'environ 30 m², une laverie de 9 m² et un local à vélos sécurisé. ●



150 places pour les Compagnons du Devoir

Deux opérations remarquables :

- La création d'un **nouveau bâtiment de 47 logements** pour apprentis, conçu selon des méthodes de construction innovantes (surélévation du bâtiment existant, structure mixte bois-métal, construction hors site). Ce bâtiment, livré en avril 2023, illustre une densification urbaine raisonnée et performante.
- La réhabilitation du bâtiment existant, désormais accessible PMR et repensé pour offrir **25 logements et 4 dortoirs confortables**, tout en améliorant l'acoustique, la luminosité et la qualité de vie des occupants. ●



Résidence Les Buissonnets : une ambition sociale partagée

- Podeliha a concrétisé un programme immobilier incluant 32 logements sociaux, dont 6 sont spécifiquement dédiés à des personnes travaillant ou retraitées des Esat d'Avrillé, accompagnées par l'Adapei 49. Ce programme de logements favorise la mixité sociale et intergénérationnelle tout en offrant un cadre structurant pour la formation des lycéens.
- La résidence s'intègre à un ensemble comprenant une micro-crèche et une épicerie, créant ainsi un cadre idéal pour favoriser l'inclusion sociale des résidents et faciliter l'apprentissage des étudiants du lycée. ●



01

CONCEVOIR ET GÉRER, POUR LES HABITANTS, DES PROJETS
SOBRES, DE QUALITÉ ET ADAPTÉS À CHACUN

Faciliter les parcours résidentiels

Axeliha développe son offre en Pays de la Loire

Notre filiale Axeliha, partenaire en immobilier abordable, facilite les projets d'achat des ligériens grâce à des dispositifs sécurisés et une offre variée de programmes immobiliers neufs.

Maine-et-Loire

- **Angers - Les Terrasses de Guynemer** : une résidence de 13 appartements (du T2 au T4) au sud d'Angers. ●
- **Angers - La Pinède** : situé dans le quartier recherché des Hauts-de-Saint-Aubin, ce programme propose 12 maisons (T4 duplex et T5 triplex) dans un écrin de verdure. ●



Sarthe

- **Le Mans - Astella** : 10 appartements neufs à l'ouest du centre-ville (secteur Libération). Une adresse idéalement située, proche de la Sarthe, du tramway et de la gare TGV. ●



Vendée

- **Challans - Les Moulins de la Bloire** : 4 maisons individuelles (T3 et T4) dans un quartier résidentiel calme et verdoyant proche du littoral. ●



Axeliha

Groupe ActionLogement

Une nouvelle offre en Bail Réel Solidaire

Podeliha est Organisme Foncier Solidaire, habilité à commercialiser des biens en Bail Réel Solidaire (BRS). Le BRS permet de dissocier la propriété du bâti (maison, appartement, immeuble...) de celle du foncier, c'est-à-dire du terrain sur lequel est construit le logement. En n'achetant pas le foncier, loué sur une durée longue, le BRS permet donc de devenir propriétaire à un prix abordable. Ce dispositif, bénéficie d'une TVA de 5,5 % au lieu des 20 % habituels, permettant une économie moyenne de 20 % à 40 % par rapport aux prix du marché.

C'est dans ce cadre que Podeliha, à travers sa marque spécialisée dans l'accession Axeliha, développe son offre BRS avec de nouveaux programmes :

- **Les Rives de l'Authion aux Ponts-de-cé**
- **La Baraterie à Angers**
- **Astella au Mans** ●

Dynamique de proximité : Axeliha triple la mise !

Après Fontenay-le-Comte et Le Mans, les équipes d'Axeliha étaient présentes au salon de l'habitat d'Angers. Une volonté forte d'aller à la rencontre directe de nos clients, prospects et partenaires, pour présenter l'ensemble de nos offres en accession,

dans l'ancien comme dans le neuf, mais aussi pour conseiller et guider les visiteurs dans leurs projets immobiliers. La présence d'Action Logement a renforcé notre capacité d'accompagnement, en apportant un éclairage complémentaire sur l'accession abordable.

De nouveaux engagements qualité pour mieux accompagner les accédants et copropriétaires

Objectif :

répondre aux attentes spécifiques des clients, qu'ils soient acquéreurs d'un logement ou copropriétaires.



NOTRE CHARTE DE QUALITÉ DE SERVICES VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

DÉDIÉE À L'ACCESSION ET AU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, AXELIHA EST UNE MARQUE DE PODELIHA, FILIALE DU GROUPE ACTION LOGEMENT.

Elle bénéficie de l'expertise du groupe qui est, depuis 70 ans, l'acteur de référence du logement social et intermédiaire en France. Axeliha assure ses résidents sur l'ensemble des Pays de la Loire et une partie du Centre-Val de Loire, pour accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi.

Axeliha vend des maisons et des appartements de qualité issus du parc locatif social de Podeliha. Chaque logement a été rigoureusement sélectionné et a bénéficié d'un entretien régulier, dans le respect des normes environnementales.

Axeliha offre l'opportunité d'acheter son logement à un prix réduit attractif. Aujourd'hui, près de 200 logements sont vendus chaque année. Autant de familles qui nous font confiance et deviennent propriétaires en Pays de la Loire.

Puisque chaque situation est unique, nous estimons qu'il est de notre devoir de vous accompagner à chaque étape de votre parcours d'acquisition.

1 RESPECTER LE CADRE ÉTHIQUE ET LÉGAL DE PRIORITÉ À L'ACHAT

Lors de la mise en vente d'un ensemble immobilier du parc locatif social de Podeliha, les logements sont prioritairement proposés aux locataires-occupants, à des conditions privilégiées. S'ils ne souhaitent pas acheter sur logement, les locataires peuvent tout d'abord de demander dans les lieux et peuvent valider cette option d'achat à tout moment, avec un accompagnement durant tout le processus d'acquisition.

À chaque libération de logement au sein d'un programme mis en vente, ce dernier est proposé à la vente pendant une période d'un mois, par ordre de priorité :

- À toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accès à la propriété, mentionnées à l'article L. 441-1, parmi lesquels l'embauche des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble ou s'ils emploient sont prioritaires.
- À une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- À toute autre personne physique.

À défaut d'offre d'achat reçue pendant ce premier mois, le logement est ouvert à toute proposition d'achat.

Une charte qualité pour sécuriser et simplifier l'accèsion

Avec chaque année près de 200 logements issus du parc de Podeliha sur les Pays de la Loire, Axeliha accompagne chaque accédant dans son projet avec des engagements forts :

- Un accompagnement personnalisé et gratuit de A à Z.
- Des logements de qualité garantie, à prix attractif.
- Un "Pack Sécurité" pour les accidents de la vie. ●

Un syndic de copropriété engagé pour la maîtrise des charges

Axeliha, c'est aussi plus de 5 600 lots de copropriété gérés. Pour garantir en permanence une haute qualité de service, la charte qualité syndic de copropriété formalise les engagements concrets pris envers les copropriétaires :

- Des interlocuteurs identifiés et disponibles.
- Des charges maîtrisées.
- Un extranet copropriétaire accessible 24h/24. ●

Le service syndic de copropriété repense son organisation

« Cette adaptation se fait par territoire, dont nous avons revu le découpage, selon un modèle éprouvé au sein de Podeliha », explique Annie Dejay, responsable du service syndic de copropriété. Trois postes de responsables de territoires sont donc créés, afin de soutenir le développement de l'activité en Centre-Val de Loire. Une évolution qui permet de renforcer la proximité et l'expertise interne.

Organisation optimisée, liens entre collaborateurs renforcés et compétences valorisées... autant d'atouts au service des objectifs de développement et de qualité. ●

Axeliha, un syndic coopératif engagé pour ses copropriétaires

L'équipe en charge de la copropriété a organisé deux réunions avec les représentants des syndicats de copropriété. « Nous souhaitons créer un vrai moment de dialogue, explique Annie Dejay, responsable du service syndic de copropriété. Ces rencontres étaient l'occasion d'écouter, de partager et de construire ensemble une relation de confiance durable avec les copropriétaires. »

Ces rencontres ont permis de rappeler les valeurs qui guident Axeliha : transparence, proximité et amélioration continue de la qualité de service. Elles ont aussi souligné l'importance de l'adhésion à la coopérative, afin de pérenniser une dynamique collective et solidaire. ●



Un développement soutenu en 2025

Moments symboliques, premières pierres et inaugurations marquent le dynamisme de l'activité de Podeliha dans la construction de logements. Une vitalité qui permet de développer l'offre pour les habitants des Pays de la Loire.

Angers : Podeliha agit pour le renouvellement urbain

En présence de Christophe Béchu, maire de la Ville d'Angers et président d'Angers Loire Métropole, nous avons marqué le début d'un projet phare de la place de l'Europe, réaménagée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Cet ensemble immobilier mêlant logements et commerces prévoit :

- **30 logements intermédiaires**, du T2 au T4, répartis sur deux bâtiments (R+1 et R+5)
- **900 m² de commerces de proximité** en rez-de-chaussée : pharmacie, bureau de poste, salon de coiffure, etc
- **49 places de stationnement** en sous-sol, dont 38 box

Les logements intermédiaires que nous proposons s'adressent aux ménages à revenus moyens, avec des loyers en moyenne **20 % inférieurs au marché privé**. Les critères sont tels que 80 % des ménages peuvent y prétendre.

Architecte : Lionel VIÉ & Associés - Anaïs Houeix / Gros oeuvre : BAUMARD Gros Oeuvre - Groupe BAM



Vendée : 5 premiers logements locatifs à Beaulieu-sous-la-Roche

Cette commune au fort dynamisme économique a initié cette construction afin de faciliter l'accès au logement des salariés.

Le programme « **Les Coteaux de l'Idavière 3** » se compose de 5 pavillons, du T2 au T4, chacun doté d'un jardin et d'un garage. Ces logements à faible consommation énergétique sont également conçus pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Architecte : Sury Fabien

Programme Le Puy Heaume : le parcours résidentiel illustré

Podeliha développe l'offre de logements à Saint-Barthélémy d'Anjou avec une opération mixte d'ampleur. La filiale d'Action Logement a livré une résidence étudiante de 99 logements.

L'opération qui comprend également une résidence de 18 logements locatifs sociaux et une de 11 logements en accession sociale à la propriété. Cette résidence est une illustration du parcours résidentiel auquel travaille Podeliha : le logement pour chaque moment de vie.

Agence d'Architecture Philippon Kalt.

La Roche-sur-Yon : une première pierre en centre-ville

Podeliha soutient aussi l'activité du secteur avec des achats auprès de promoteurs. Exemple de partenariat avec Duret Promoteur pour la construction de la résidence La Parenthèse à La Roche-sur-Yon.

Situé dans un quartier dynamique en pleine évolution, ce programme immobilier propose des espaces favorisant la convivialité et les échanges :

- Un jardin partagé conçu comme un véritable lieu de vie commun
- Une salle commune, reliant les deux bâtiments, pour encourager le lien social entre résidents

La Parenthèse comprend 48 logements, du T1 au T4, répartis en 2 bâtiments, dont 23 logements locatifs sociaux proposés par Podeliha. Cinq logements sont spécialement aménagés pour répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap.

Ce ensemble immobilier s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, avec l'ambition de proposer des logements accessibles, durables et intergénérationnels.

Architecte : Emmanuelle Pelleau – Pelleau et associés architectes. ●



Inauguration en Loire-Atlantique

Podeliha a inauguré le programme de La Bourrelière, composé de 4 maisons individuelles, à Haute-Goulaine. Implantés en cœur de bourg, tous les logements d'environ 85 m² disposent chacun de 3 chambres, jardins et terrasses et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Équipées de panneaux photovoltaïques, de pergolas en bois et d'une toiture en tuiles, ces maisons répondent à la réglementation thermique RT2012.

Architecte : Origami Architecte. ●

Vendée : défi technique relevé à la Ferrière

Nous avons construit pour la commune de La Ferrière 21 logements respectant la réglementation thermique RT 2012 -10 % : 12 T3 et 8 T4 en semi-collectif avec garages et parkings aériens, 1 pavillon T5 avec garage.

Malgré les défis techniques d'un terrain à forte déclivité, ce projet mené sur 2 ans démontre notre engagement à offrir des logements de qualité, tout en répondant à notre mission de favoriser le lien emploi-logement et faciliter l'installation des salariés.

Architecte : Agence d'Architecture Duranteau-Pidoux. ●

50 pavillons en Sarthe

En collaboration avec Rue Bleue, nous avons acquis ce programme immobilier comprenant 50 maisons individuelles (26 T3 et 24 T4). Ces logements visent à offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel aux habitants.

Architecte : Bailleux Architectes. ●



Composteur-fontaine : un levier concret pour la transition écologique au cœur des quartiers



Dans le cadre de la Semaine de l'innovation Hlm, l'Association Pôle In 49, La Fondation Veolia et Podeliha ont inauguré un composteur-fontaine au cœur du quartier de la Roseraie à Angers. Un dispositif innovant au service du vivre ensemble et de l'alimentation locale.

Le composteur-fontaine est un cylindre rotatif qui peut s'apparenter à un mobilier urbain et s'intégrer dans le paysage. Sans odeur ni nuisible, le compost est mature au bout de 2 mois au lieu d'un an sur un composteur traditionnel. Le process de transformation du biodéchet en compost est assisté par ordinateur.

Un lieu central : la place Léon-Blum

Le lieu idéal identifié par les partenaires est la place Léon-Blum. Un espace central et un lieu de rencontres qui permet de concerner près de 1 000 foyers. Il s'agit aussi du lieu habituel où sont organisées les animations de proximité de Podeliha. ●

Podeliha, proche de ses clients-locataires

« Ce projet est totalement en phase avec la raison d'être de Podeliha, souligne Gonzague Noyelle, directeur général de Podeliha, ce composteur est un outil au service d'un projet global, qui fait écho aux sujets qui nous sont chers : le développement durable, l'économie circulaire, la citoyenneté, le vivre ensemble... Nous avons un principe qui guide nos actions de proximité : rendre les habitants acteurs de leur cadre de vie en leur permettant de s'impliquer dans diverses initiatives au sein de leur quartier. » ●

Quand les moutons remplacent les tondeuses à la résidence Mongazon !

La résidence Mongazon, à Angers, accueille depuis le printemps 2025 trois moutons ! Ces nouveaux locataires à quatre pattes ont une mission bien précise : assurer une tonte 100 % naturelle, silencieuse et écologique, dans le cadre d'un écopâturage lancé en partenariat avec l'entreprise angevine Edelweiss Paysages.

Initiée par la gestionnaire clientèle de la résidence, cette démarche répond à notre volonté de mettre en place des pratiques vertueuses, innovantes et responsables, tout en renforçant le bien-vivre ensemble.

Bonus, la démarche se veut aussi protectrice : le mouton Solognot est une espèce rustique en voie de disparition. En l'accueillant, nous contribuons à sa sauvegarde.

Trois moutons se relaieront pendant trois ans pour faire de cette idée un bel exemple de cohabitation entre nature et habitat urbain. ●



Résidence Kalouguine : nouvelle édition de « Petits Gestes pour Grands Défis » avant la réhabilitation



L'action emblématique de Podeliha a eu lieu au sein d'une résidence qui l'est tout autant. « Petits Gestes pour Grands Défis » : un moment convivial et un temps d'échange avec les clients-locataires de la résidence Kalouguine, qui a aussi permis de les informer sur la transformation à venir de leur résidence.



« Cette édition de Petits Gestes Grands Défis était attendue par les locataires de la résidence », explique Léa Lefay, chargée de mission animation sociale. « Ils ont été associés aux réunions avec les partenaires pour préparer l'événement. Événement pendant lequel une déchetterie mobile a été mise à disposition pour leur permettre de se débarrasser de leurs encombrants, une action utile en vue de la réhabilitation à venir ». Environ 2 tonnes d'encombrants (mobiliers, électro-ménager...) ont ainsi été collectés par Alternatri et redirigés vers les filières de recyclage et réemploi. Une belle réussite faisant participer les habitants à la qualité de leur cadre de vie, *a fortiori* avant une réhabilitation qui s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier.

Un investissement de plus de 18 millions d'euros

Outre les animations autour du tri et des écogestes, le chargé d'opérations Podeliha et une équipe de Bouygues Bâtiment Grand Ouest, qui réalisera les travaux, étaient présents pour informer les résidents sur la réhabilitation à venir. « Ce sont des travaux pour lesquels les équipes de Podeliha ont recueilli en amont les besoins des locataires lors d'une phase de

consultation et d'enquêtes afin de les intégrer au mieux au programme de réhabilitation », explique Nicolas Doreau, chargé d'opérations Podeliha. Cette réhabilitation d'envergure, avec un budget de plus de 18 millions d'euros, améliorera la performance énergétique et le confort pour les locataires. ●

Une résidence singulière

La résidence Kalouguine est composée de 220 appartements construits entre 1972 et 1973 dans le quartier Monplaisir à Angers. L'architecte, Vladimir Kalouguine, a laissé son nom à l'ensemble.

Cette résidence est l'un des lauréats du PAN : le Programme d'Architecture Nouvelle de 1971. Le projet était considéré comme un exemple de l'architecture-sculpture. Leurs formes souples peuvent rappeler l'architecture troglodytique de la région. Le procédé constructif mis en œuvre, (l'utilisation du béton projeté) est une innovation pour un immeuble collectif d'habitation.

En 2003, la DRAC le labellise « Patrimoine du XX^e siècle », en 2012 c'est le ministère de la culture qui labellise la résidence « Architecture contemporaine remarquable ». ●



Avec Novamap, l'entretien du patrimoine entre dans une nouvelle ère

Novamap



La gestion technique du patrimoine vient de franchir une étape majeure en 2025. Novamap, la base de données du patrimoine de Podeliha, est désormais alimentée par les données recueillies par les collaborateurs. Le résultat d'un intense travail de terrain de la direction de la clientèle et des territoires qui laisse désormais entrevoir la digitalisation du plan pluriannuel d'entretien (PPE).

L'outil Novamap devient progressivement une base de données patrimoniale complète, centralisant les informations sur les équipements et leur état. Cette consolidation des données permet d'améliorer significativement la gestion du patrimoine.

À la clé, plusieurs avantages majeurs :

- **Une meilleure connaissance du patrimoine** grâce à des données structurées et enrichies en continu
- **Une planification des travaux plus fiable**, fondée sur des données objectivées et actualisées

- **Une optimisation des interventions** avec la possibilité d'anticiper, de regrouper et de rationaliser les travaux
- **Un pilotage pluriannuel renforcé**, facilitant les prévisions et les consultations d'entreprises sur le long terme
- **Une vision partagée entre les équipes**, améliorant la coordination interne et la réponse aux locataires

En s'inscrivant dans une logique de mise à jour continue, l'outil permet ainsi de fiabiliser les décisions, de gagner en efficacité opérationnelle et de mieux maîtriser les coûts d'entretien.

La gestion technique du patrimoine, un projet stratégique

La gestion technique du patrimoine vise à digitaliser les processus internes de la direction du développement et du patrimoine, à l'aide de plusieurs outils informatiques : Novamap, Diag'Info et Ubigreen.

A terme, l'ensemble de ces solutions permettront de répondre aux besoins opérationnels suivants :

- Disposer d'une base de données patrimoniales
- Pouvoir réaliser et suivre les plans pluriannuels d'entretien (PPE)
- Gérer les diagnostics techniques
- Réaliser la veille patrimoniale et sécuritaire
- Suivre les consommations énergétiques et la performance du parc. ●



Indicateurs

PROMESSES	AMBITIONS	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2025
01 Bâtir plus de proximité par le renforcement de la relation clients	a. Être le bailleur préféré du territoire	Satisfaction des locataires sur les engagements de qualité de service (enquête annuelle ALI ou Triennale en %)	81 %	79 %
		Nombre de permanences en pieds de bâtiments sur les territoires	65	76
		Taux de satisfaction des locataires entrants (issus des enquêtes de courtoisie en %)	91 %	92 %
	b. Anticiper les besoins de nos clients par la mise en place de nouveaux services	Taux de décroché (en %)	96 %	95 %
		Taux de satisfaction des acquéreurs Axeliha dans l'ancien (en %)	89 %	82 %
	c. Faire de tous nos partenaires des acteurs de la satisfaction de nos clients	Taux de satisfaction des locataires sur la propreté des parties communes (en %)	68 %	69 %
02 Faciliter les parcours résidentiels	a. Devenir l'acteur de référence du logement abordable sur notre territoire	Nombre de logements vendus	300	283
		Nombre de lots gérés par le syndic Axeliha	260	384
	b. Accompagner tous nos clients vers le projet adapté à leurs besoins	Nombre d'attributions	2 131	2 237
		Nombre de logements qui ont bénéficié de travaux d'adaptation (y compris PMR) au 31/12	118	141
		Nombre de mutations	190	189
03 Contribuer au mieux vivre ensemble	a. Faire de la tranquillité résidentielle une priorité	Nombre de collaborateurs assermentés	11	33
		Nombre de médiations avec les locataires	54	72
	b. Rendre les habitants et partenaires acteurs du mieux vivre ensemble et du cadre de vie	Nombre d'actions de proximité menées dans les quartiers pour favoriser le lien social	382	555
		Nombre de réunions de concertation avec les locataires (CCL, charges et réhabilitations)	23	4 CCL + 5 rencontres par RTC
04 Renforcer l'attractivité de notre patrimoine au bénéfice de nos clients	a. Accompagner nos locataires à une utilisation responsable des logements et des équipements	Nombre d'actions de sensibilisations et de communication menées	39	46
	b. Garantir un parc performant, résilient et abordable	Montant des dépenses d'investissements sur le patrimoine	44 M€	57 M€
	c. Réduire notre empreinte carbone pour un habitat plus vert	Consommation énergétique moyenne du parc Podeliha (Kwh/m²/DJU)	150	154



02

Anticiper les besoins au cœur des territoires en co-construisant les solutions durables de demain

En tant qu'opérateur global de l'immobilier et 1^{er} bailleur des Pays de la Loire, Podeliha est le partenaire des collectivités et s'engage pour une ville plus durable. Pour faire face aux multiples défis de la construction et du logement, nous cultivons nos valeurs d'innovation, d'utilité sociale et de proximité, qui font notre ADN.

33 016

heures d'insertion

622

réhabilitations
énergétiques en cours

809

livraisons (locatif et
accession dans le neuf)

Une nouvelle agence en Vendée

Podeliha, opérateur global de l'immobilier, développe son ancrage territorial vendéen avec sa nouvelle agence située à la Roche-sur-Yon.



Premier bailleur des Pays de la Loire et filiale d'Action Logement, Podeliha confirme son développement et son ancrage territorial en Vendée avec le déménagement de son agence dans des locaux neufs et plus spacieux. Le nouvel espace, situé à la Roche-sur-Yon, regroupe l'ensemble des équipes dédiées au développement et à la gestion locative.

Avec ce nouvel outil de travail, Podeliha renforce la qualité du service rendu, dans une logique constante de satisfaction de

ses clients-locataires et de l'ensemble de ses parties prenantes. Les clients-locataires de Podeliha peuvent s'y rendre sur rendez-vous.

Podeliha accompagne depuis de nombreuses années le dynamisme du territoire vendéen. La filiale d'Action Logement dispose aujourd'hui d'un patrimoine vendéen de 1 400 logements familiaux et de 119 logements étudiants. En 2014, Podeliha avait 69 logements en gestion et 189 en projet. ●

Une nouvelle antenne de la régie de travaux !

La présence vendéenne de Podeliha est également renforcée par l'implantation d'une régie de travaux dédiée au territoire. Elle permet d'intervenir rapidement sur notre patrimoine. En 2025, elle a réalisé 4116 heures de chantier sur 1722 logements (Vendée et Loire-Atlantique). ●

L'Observatoire des Territoires : un outil stratégique made in Podeliha

L'Observatoire des Territoires est un outil Podeliha qui évalue l'attractivité et les besoins de chaque territoire en se basant sur des données économiques, démographiques, immobilières et sur le parc de logements sociaux. Il compile également des documents d'urbanisme et met en lumière les enjeux majeurs pour guider le développement selon les spécificités locales.

Parallèlement, les bilans de territoire, réalisés en lien étroit avec les collectivités, apportent une connaissance qualitative des besoins en logement et des enjeux locaux.

Véritable outil d'aide à la décision, l'Observatoire des Territoires permet ainsi d'affiner la prospection, de concevoir des programmes immobiliers pertinents. Il confirme l'engagement de l'entreprise à proposer des solutions durables, en phase avec les attentes des territoires et de leurs habitants. ●



Avec la Grange Rouge, Podeliha construit l'habitat social de demain



Conjuguer mixité sociale, nouvelles formes urbaines et faible impact environnemental : c'est le défi que relève Podeliha au sein de l'écoquartier des Échats III à Beaucouzé. Avec la Grange Rouge, une création architecturale labellisée sceau de l'Excellence « Engagés pour la qualité du logement de demain » délivré par les ministères du Logement et de la Culture.

Un projet mixte de 46 logements

Dans l'écoquartier des Echats III, Podeliha va construire 28 logements collectifs locatifs et 14 logements en accession sociale, répartis en 6 bâtiments, ainsi que 4 maisons individuelles en accession sociale.

Ces logements ont été pensés pour être durables et évolutifs. Ils sont composés d'un espace supplémentaire grâce à une grande paroi coulissante afin de répondre aux évolutions sociétales de la famille, du travail et des loisirs. Il peut ainsi devenir au choix : une extension du salon, un bureau, une chambre d'appoint ou encore une mini salle de sport... en fonction des besoins et envies. ●



Un emblème : la Grange Rouge

Les logements s'articulent autour d'un bâtiment central : la Grange Rouge, pensée comme un espace partagé abritant des stationnements pour voitures et vélos et un tiers-lieu, tout en conservant une capacité à s'adapter à d'autres activités. ●

Une opération d'excellence labellisée

À l'occasion d'une visite de chantier ministérielle, notre projet de construction la Grange Rouge a reçu le sceau de l'excellence Engagés pour la qualité du logement de demain !

Une distinction délivrée par Jean-Baptiste Marie, directeur général du GIP Europe des projets architecturaux et urbains, Lola Davidson, directrice du programme Engagés pour la qualité du logement de demain, en présence de Florent Lavigne, architecte chez Petit Œuvre. ●



Lancement de la réhabilitation majeure de la résidence de Gaulle à Avrillé

Au cœur des enjeux de renouvellement urbain de la ville, les 208 logements vont bénéficier d'une rénovation énergétique et esthétique d'ampleur.

L'ensemble de Gaulle comporte la particularité de présenter 19 bâtiments, allant du R+1 au R+4. Seize d'entre eux sont propriétés de Podeliha et 2 sont gérés par des copropriétés de la filiale Podeliha : Les Trois Roches.

Performance énergétique : ambition BBC rénovation

Cette réhabilitation consiste en l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et donc du confort des résidents. Il s'agit d'une rénovation énergétique intégrale, comprenant l'isolation thermique par l'extérieur, l'isolation des combles, du vide sanitaire, le remplacement des menuiseries extérieures, des portes palières... Ces travaux d'isolation thermique sont labellisés BBC Rénovation, ce qui permet de profiter d'une réduction substantielle de la consommation (passage de l'étiquette DPE E à B). ●

Une modernisation esthétique et un cadre de vie amélioré

C'est l'atout majeur du projet qui a emporté l'adhésion des résidents : la « pose » de nouvelles façades à ossature bois comprenant des balcons. Cette opération consiste en des balcons rapportés sur les façades en contact direct avec les pièces de vie. ●



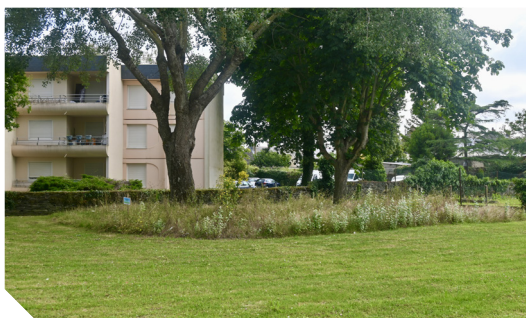
Résidence Le Trianon : 151 logements réhabilités avec une forte ambition environnementale

Cette réhabilitation d'envergure, inaugurée par le maire du Mans Stéphane Le Foll, poursuivait plusieurs objectifs :

- Modernisation et dynamisation de l'architecture des bâtiments.
- Rénovation énergétique.
- Résidentialisation de la parcelle et délimitation des surfaces publiques et privées.
- Aménagement et sécurisation des abords des bâtiments.
- Création de nouveaux usages pour les locataires (jardins).

La réhabilitation permet une diminution d'environ 30 % de la consommation énergétique au logement. Au-delà des ambitions de rénovation énergétique, cette opération traduit les engagements environnementaux comme l'usage de matériaux biosourcés ou faiblement émissifs en carbone, Le recyclage et le réemploi de matériaux ou encore l'aménagement paysager favorisant la place du végétal et limitant le ruissellement des eaux pluviales. ●

Pour des chantiers respectueux de la biodiversité



Dans ses opérations immobilières, Podeliha intègre systématiquement une palette d'actions pour favoriser la biodiversité.

Depuis deux ans, Podeliha travaille en partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) pour établir des diagnostics préalables aux opérations de démolition, de réhabilitation et autres travaux pouvant impacter les habitats naturels. Une démarche biodiversité systématisée et centralisée auprès d'un prestataire unique pour le diagnostic et le suivi. Objectif : ouvrir 90 % de notre activité, soit plus de 600 logements par an, avec un catalogue de solutions pour anticiper et traiter chaque situation. ●

Des solutions pour la biodiversité

Podeliha met en œuvre des mesures destinées à éviter d'impacter les espèces, réduire les nuisances des chantiers sur la biodiversité et au contraire le compenser :

- La prise en compte des diagnostics lors de la phase de conception afin d'éviter d'impacter certains espaces (haies, murets, combles, etc.)
- La planification de chantier. Les interventions sont décalées hors de la période de nidification afin de minimiser les perturbations sur les sites de reproduction.
- L'installation de nids et le maintien de l'accès aux combles pour les chiroptères, la tonte différenciée pour s'aligner sur le cycle de chaque espace,
- Un suivi pour évaluer l'efficacité des mesures, incluant des diagnostics avifaune (pontes, nidification), la prise en compte des besoins des chiroptères lors de l'hibernation, et une attention particulière aux reptiles et amphibiens dans l'environnement alentour.

Podeliha s'engage ainsi sur le long terme pour que chaque opération soit une opportunité de préserver et de valoriser la faune et son habitat. ●



La régie de travaux, fer de lance de la démarche environnementale

L'ensemble des entreprises sous contrat, ainsi que notre régie, assurent l'entretien des espaces verts dans le respect et le maintien de la biodiversité : création de zones en fauche tardive, pratique de la taille raisonnée, recours au mulching, et plus largement toutes les techniques d'entretien qui préservent les écosystèmes.

Certaines résidences bénéficient également d'initiatives spécifiques. Par exemple, à Saint-Barthélemy, des nichoirs à mésanges ont été installés afin de favoriser ce prédateur naturel de la chenille processionnaire et ainsi protéger les pins présents sur nos sites. À ce jour, 57 nichoirs ont déjà été posés sur les ensembles gérés par la régie. ●



Podeliha, partenaire des collectivités face à la rareté du foncier

À Montreuil-Juigné, deux opérations de renouvellement urbain apportent une solution à la rareté du foncier tout en respectant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols.



Deux sites, deux projets, un objectif : reconstruire la ville sur la ville et participer ainsi au renouvellement urbain de la commune de Montreuil-Juigné. C'est le défi relevé par les équipes de Podeliha et une réponse concrète apportée dans cette commune contrainte par un foncier limité et des zones inondables. « Notre objectif est de conserver l'attractivité de la commune tout en développant l'offre de logements », rappelle le maire Benoît Cochet. Les deux opérations portées par Podeliha s'inscrivent dans cette vision », poursuit-il.

Des logements remplacent les garages

Podeliha avait déjà engagé en 2017 une vaste rénovation de la résidence des Coteaux. Restait une parcelle occupée par d'anciens garages. La transformation proposée — deux bâtiments en R+1 de 5 logements chacun, intégrés à la

résidence réhabilitée — vient achever la recomposition urbaine du secteur. À l'optimisation du foncier s'ajoute celle de l'eau, avec la désimperméabilisation complète d'un site aux sols auparavant goudronnés.

Un nouveau local associatif

Deuxième cas de figure. Sur une propriété de la ville qui accueillait une ancienne maison de fonction devenue salle associative, Podeliha a proposé un projet global : une résidence de 22 logements, comprenant un local associatif de 160m² cédé à la ville, et 26 stationnements en sous sol. « C'est une opération gagnant-gagnant qui, en plus de développer l'offre de logements, vient compléter la requalification d'ampleur du complexe sportif et achève celle du quartier », se félicite Benoît Cochet. ●

Maîtrise des consommations énergétiques

L'année 2025 a vu le renouvellement de notre **certification ISO 50001**, confirmant notre engagement en faveur d'une performance énergétique durable et responsable ! Obtenue en 2016, cette certification incarne notre ambition d'optimiser la gestion de l'énergie et de garantir la maîtrise des charges locatives de nos clients.

Par ailleurs, Podeliha s'inscrit dans une démarche de **certification ISO 14001**, avec l'ambition d'agir sur ses 3 impacts environnementaux : les émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le respect de la biodiversité. ●



Décarbonation : l'innovation en marche avec EnergieSprong

En 4 ans, 179 logements ont été réhabilités dans 9 résidences, en Maine-et-Loire et en Sarthe. EnergieSprong a démontré un réel bénéfice, avec la réalisation de projets de 7 à 57 logements du Maine-et-Loire à la Sarthe. Ce procédé d'industrialisation a permis de massifier les réhabilitations, menées dans des délais raccourcis.

C'est en 2022 que la filiale d'Action Logement a réceptionné la première opération de ce type dans les Pays de la Loire : 32 logements individuels rue d'Auvergne à Angers. Initiée aux Pays-Bas en 2012, l'approche EnergieSprong (« saut énergétique » en hollandais) vise à accélérer le développement de rénovations à zéro énergie garantie en s'appuyant, entre autres, sur une logique de préfabrication et d'industrialisation. ●



Un véritable bouclier énergétique

Elle consiste en des solutions rapides à mettre en place : façades isolantes préfabriquées, systèmes de chauffage et de climatisation intelligents préfabriqués en installés en extérieur, isolation des combles et installation de panneaux solaires, etc. Au final, des temps de chantier réduits et un véritable bouclier énergétique pour les résidents. Ils bénéficient d'un logement performant qui préserve leur pouvoir d'achat (passage de l'étiquette DPE E à A).

L'objectif est que le logement produise autant d'énergie qu'il en consomme grâce aux panneaux photovoltaïques installés sur le toit. ●

Optimiser le tri de nos déchets de chantiers

Le partenariat avec Tri'n'Collect signé en 2023 a été intégré aux cahiers des charges de 6 opérations. Résultats : en deux ans, 376 tonnes de déchets collectés, dont 97 % déchets valorisés. Une démarche désormais appelée à s'étendre à la fois dans le nombre d'opérations et sur plusieurs départements.

Concrètement, des stations de tri, sorte de mini-déchèteries avec des contenants selon la taille du chantier, y sont installées. L'avantage est de pouvoir amorcer le tri à la source pour ensuite envoyer les déchets vers les filières de recyclage les plus vertueuses, afin de réduire le volume des déchets destinés à l'enfouissement ou à l'incinération. ●



Avec Apollonius, le défi du réemploi grandeur nature

Podeliha se positionne en fer de lance de cette filière d'économie circulaire en Maine-et-Loire. Avec un projet hors norme de résidence bâtie avec 50 % de matériaux réemployés baptisé Apollonius.



Podeliha poursuit une ambition inédite à cette échelle. Construire un ensemble de 25 logements locatifs sociaux en intégrant 50 % de matériaux issus du réemploi*. « *Nous voulons démontrer que le réemploi est une solution concrète et viable pour décarboner la construction tout en préservant les ressources naturelles* », souligne Pierre Grange, directeur développement et patrimoine.

Ce projet, situé sur le site de l'ancienne manufacture des Allumettes à Trélazé, vise une performance environnementale avancée – RE2020 seuil 2031 – en poursuivant la neutralité carbone.

Un modèle réinventé

Le réemploi impose de repenser entièrement l'approvisionnement. Pour le projet Podeliha, trois principaux sites ont été identifiés pour fournir les matériaux nécessaires. Le réemploi implique aussi une organisation logistique et un modèle économique spécifique. Pour cela, l'opérateur global de l'immobilier s'appuie sur un partenariat avec Matière Grise, qui assure le diagnostic des ressources et l'étiquetage des matériaux.

*Dans les 50 %, l'objectif est de décliner ces 50 % de différentes manières : 50 % de matériaux de réemploi dans le poids total du bâtiment, 50 % de réemploi dans le coût carbone, 50 % dans le coût de construction. ●

Le réemploi en action sur un chantier Podeliha

Le 1^{er} bailleur des Pays de la Loire est engagé depuis l'origine au sein de Matémorphiose, pôle de coopération dédié au réemploi. A ce titre, les équipes de Podeliha ont organisé une rencontre dédiée, illustrée par un exemple très concret : le chantier de la Picotière à Angers.

Cet événement a permis de présenter notre démarche de réemploi menée dans le cadre de la réhabilitation de la résidence La Picotière. En partenariat avec l'association Matière Grise, cette opération portant sur 72 logements devient un véritable laboratoire d'expérimentation, où les matériaux issus de nos chantiers de déconstruction à Châteauneuf-sur-Sarthe, Vihiers et Jallais sont réemployés directement dans la rénovation.

Une démarche qui illustre notre volonté de réduire l'impact environnemental du bâtiment tout en innovant sur nos territoires. ●



Podeliha tient le rythme de la construction hors site

L'accord-cadre pour les «logements individuels industrialisés et durables» essaime en Pays de la Loire et permet de développer l'offre de logements, d'innover au service de l'emploi et de la durabilité des territoires.



32 logements livrés depuis 2024, 92 supplémentaires en phase d'études ou chantier répartis dans diverses opérations en Maine-et-Loire et en Vendée en 2025... la construction de logements individuels industrialisés et durables (liid) avance à un rythme soutenu. « Avec l'industrialisation, nous gagnons en rapidité dans les phases d'études et de travaux », confirme Pierre Grange, directeur du développement et du patrimoine chez Podeliha.

La construction hors site : solution vertueuse pour le logement durable

En industrialisant le processus de construction, cette technique permet d'optimiser les coûts et de réduire les délais. Sur le chantier, les nuisances et l'empreinte écologique sont aussi diminuées.



Un partenariat au service des territoires

La construction de logements industrialisés s'est traduit par une consultation commune pour déployer la solution de l'entreprise Rousseau SAS. L'accord-cadre garantit un volume annuel de commandes.

Forts de ces perspectives, l'entreprise et ses sous-traitants s'engagent quant à eux sur des constructions conformes à la RE2020 seuil 2028, et au label « Bâtiment Biosourcé ». La construction de logements individuels industrialisés et durables représente donc un modèle gagnant pour toutes les parties prenantes.

Un partenariat avec la société Hoffman Green pour du ciment bas carbone

Podeliha intègre les solutions durables à ses opérations. Parmi elles, les ciments bas carbone développés par la société vendéenne Hoffmann Green, utilisés pour la construction de la future résidence Avifaune. Élaborés à partir de technologies brevetées, à froid et sans procédé de cuisson, les ciments Hoffmann ont un impact carbone significativement réduit

par rapport au processus de fabrication du ciment traditionnel, en consommant 10 à 15 fois moins d'énergie pour leur fabrication. À travers cette mise en œuvre concrète, l'ambition de Podeliha est bien de soutenir les innovations environnementales pour animer la filière et la faire évoluer vers des modes de construction plus respectueux de l'environnement. ●



Le chiffre

33 016

C'est le nombre d'heures d'insertion générées en 2025 par l'activité économique de Podeliha sur ses différents chantiers éligibles, soit 18 équivalents temps plein.

Indicateurs

PROMESSES	AMBITIONS	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2025
01 Renforcer notre ancrage territorial	a. Renforcer le dialogue avec les territoires pour co-construire l'avenir et répondre aux enjeux locaux	Nombre de bilans de territoire réalisés dans l'année avec les collectivités territoriales	25	53
	b. Développer une gamme de produits personnalisés et innovants, en s'appuyant sur les ressources et les spécificités de chaque territoire	Nombre d'agréments obtenu dans l'année	1009	884
		Nombre de logements locatifs livré dans l'année	396	809
		Nombre de logements en accession livré dans l'année	89	69
02 Assurer notre rôle d'acteur de la ville durable	a. Accélérer la décarbonation de notre patrimoine bâti et le rendre plus résilient face aux défis climatiques	Nombre de réhabilitation énergétique lancés dans l'année	717	448
		Emissions moyennes du patrimoine (GES en KG CO2/m²)	22	21,8
	b. Intégrer les enjeux climatiques dès la conception de nos projets, en privilégiant des solutions durables et adaptées	Pourcentage de logements adaptés dans l'année aux risques climatiques (% sur les 3000 logements identifiés porteurs d'un risque)	N.D.* (en cours de construction)	N.D.* (en cours de construction)
		Nombre de logements lancés par anticipation avec RE 2020 seuils 2025 et au-delà	182	387
		Nombre de composteurs installés sur le patrimoine	112	135
	c. Favoriser la biodiversité et la préservation des ressources	Nombre de diagnostics «Biodiversité» réalisés sur nos opérations	21	23
		Nombre de composteurs installés sur le patrimoine	112	135
03 Affirmer le lien emploi-logement	a. Être l'acteur de référence du logement des salariés	% de placement des salariés dans l'année (dont % AL)	62 %	62,46 % (dont 51,77 % AL)
	b. Soutenir le développement de filières locales	Montant injecté dans l'économie	147 M€	152 M€
	c. Contribuer à la construction de territoires plus inclusifs en favorisant l'insertion professionnelle	Nombre d'heures d'insertion générées par l'activité économique + ETP	34 858 heures 19 ETP	33 016 heures 18 ETP



03

Garantir un cadre de travail propice au bien-être et à l'engagement de nos collaborateurs

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 et l'innovation sont aussi encouragées, pour fédérer un collectif engagé dans une mission d'intérêt général.

11

projets proposés par les collaborateurs

4,98 %

Taux de formation

25

actions QVCT (qualité de vie et des conditions de travail)



03

GARANTIR UN CADRE DE TRAVAIL PROPICE AU BIEN-ÊTRE ET À L'ENGAGEMENT DE NOS COLLABORATEURS

Renforcer notre culture d'entreprise tournée vers le collectif, l'amélioration continue et la prise d'initiative

Un séminaire comme première pierre de la communauté des managers

Rassemblant les cadres managers autour d'un programme dense et stimulant, cette journée organisée par la direction des ressources humaines a permis de conjuguer temps de travail collectif, réflexion stratégique et convivialité.

« Ce séminaire est une première étape. Nous allons, ensemble, structurer nos démarches, définir des principes communs et renforcer notre engagement en tant que communauté managériale », a expliqué Gonzague Noyelle, directeur général.

Les participants ont ensuite été invités à travailler en ateliers collaboratifs autour des caractéristiques du manager Podeliha, à partir de l'analyse des entretiens annuels. « L'objectif de l'atelier est de définir les repères communs d'un management qui soit à la fois fédérateur, bienveillant, pédagogue et performant », souligne Sylvie Lusseau, directrice des ressources humaines.

Levier de performance

Un temps ludique et collaboratif abordant des situations managériales concrètes a été organisé avant que la journée se poursuive avec une présentation du futur parcours de formation managériale, en présence des formatrices. « À travers cette démarche, nous affirmons notre ambition : faire des managers un levier de performance et de transformation, pour mieux servir ses collaborateurs, ses clients-locataires et ses territoires, » a souligné Gonzague Noyelle. Pour conclure cette journée placée sous le signe de la convivialité, les participants ont pu se challenger autour d'un escape game culinaire. ●



Rencontre mensuelle saison 3

Organisée par le secrétariat général, cette nouvelle saison des rencontres mensuelles poursuit plusieurs objectifs : renforcer le lien entre les collaborateurs, comprendre les métiers et les enjeux au sein de l'entreprise et développer le sentiment d'appartenance à Podeliha. Nouveauté ! Chaque rencontre se conclut par un quart d'heure d'échanges avec le directeur général. Ces moments privilégiés d'information et d'échanges abordent les thèmes suivants :

- Instance clé dans la gestion des logements sociaux... la Caleol
- Podeliha, acteur de l'habitat de demain
- Le Plan Stratégique du Patrimoine : outil de valorisation du patrimoine
- Podeliha, acteur en faveur de l'environnement et dans une maîtrise financière de son activité
- La transversalité, élément essentiel pour l'atteinte de nos objectifs
- Le système de management intégré et amélioration continue
- L'art de l'appel d'offres : règles, astuces et retours d'expérience

PodeLab, notre nouvel incubateur au service de l'innovation



PodeLab, notre tout nouvel incubateur d'innovation, dédié aux idées et au développement de projets innovants. Chez Podeliha, nous croyons plus que jamais en la force de l'innovation portée par les collaborateurs !

Contraction de Podeliha et laboratoire d'innovation, le PodeLab a pour mission de fournir aux collaborateurs un cadre structuré pour collecter et valoriser leurs idées. Le rôle de cet incubateur sera de les accompagner dans le cadrage et le lancement de leur projet, mais aussi de les aider à monter leur dossier et les orienter vers des solutions de financement.

PodeLab a pour vocation d'insuffler une véritable dynamique d'innovation au sein de l'entreprise. Tout au long de l'année, ateliers et challenges viendront rythmer la démarche pour faire émerger de nouveaux projets et positionner Podeliha comme un acteur clé de l'innovation au sein d'Action Logement.

La stratégie d'innovation chez Podeliha vise avant tout à **soutenir son modèle économique** en s'appuyant sur **deux orientations complémentaires** :

- **Être pionnier**, en investissant sur des sujets novateurs pour obtenir un avantage concurrentiel à l'échelle de la région ;
- **Observer les tendances** du marché et capitaliser sur des innovations observées et déjà expérimentées, pour les appliquer plus facilement à notre organisation.

Les collaborateurs sont ainsi invités à déposer leurs idées. Le **comité de pilotage PodeLab** étudie toutes les idées, pour concrétiser les plus prometteuses et ainsi anticiper leur impact sur les activités de l'entreprise. ●

Des projets développés en ateliers

Quelques mois après son lancement, le PodeLab accompagne déjà une dizaine de projets. Une nouvelle étape a été franchie avec le lancement des ateliers.

Chaque atelier est porté par une direction et réunit entre 5 et 10 collaborateurs autour des thématiques suivantes : La gestion des déchets en interne - Secrétariat général

- Un bus itinérant, nouvel outil au service de la proximité - Direction de la clientèle et des territoires
- La gestion de l'eau à la parcelle - Direction du développement et du patrimoine
- Former autrement : l'innovation par le tutorat - Direction des ressources humaines
- L'accession pour tous, osons de nouvelles solutions. Direction des ventes et administration de biens / Direction de la stratégie financière et de la performance.

Mécénat : retour sur le premier appel à projets des collaborateurs



Appel à projets collaborateurs

#PropulseTonProjet

Dans le cadre de sa politique mécénat, Podeliha a organisé son premier appel à projets dédiés aux collaborateurs : #PropulseTonProjet. Tous les collaborateurs de l'entreprise étaient invités à présenter une action associative de leur choix. L'ensemble des salariés a ensuite voté pour désigner trois associations lauréates, dotées chacune d'un mécénat de 1 000 euros.

Dans la continuité de sa raison d'être et de sa volonté de renforcer l'engagement de ses équipes, Podeliha a lancé son premier appel à projets de mécénat : #PropulseTonProjet. Pensé et animé par des collaborateurs, il a permis à tous les collaborateurs de l'entreprise de mettre en avant une association locale qu'ils souhaitent soutenir.

Enrichir la politique mécénat

Une équipe projet de collaborateurs volontaires a quant à elle défini les modalités de participation. L'appel à projets a ainsi permis de faire remonter des initiatives situées dans les Pays de la Loire, et ainsi enrichir la politique mécénat de Podeliha sur les thèmes suivants : l'accès au logement, le lien social, l'emploi, le pouvoir d'achat, l'éducation, le sport, la culture ou l'environnement.

Une fois les propositions déposées sur la plateforme de l'appel à projets et leur éligibilité vérifiée, ils ont été soumis aux votes de l'ensemble des collaborateurs. Les trois initiatives ayant recueilli le plus de votes bénéficient d'un soutien de 1000 € chacun et viendront enrichir la politique mécénat de Podeliha. ●



Les associations lauréates

- Bureaux du cœur
- Egoïstes ensemble
- Solidarifood

Podeliha, mécène sur tout le territoire des Pays de la Loire



Dans le prolongement de sa mission d'utilité sociale, Podeliha accompagne ponctuellement les associations ou les collectivités dans des initiatives qui valorisent le territoire et favorisent le mieux vivre ensemble. Un engagement que Podeliha tient désormais dans tous les départements des Pays de la Loire. Podeliha soutient ainsi des projets menés au titre du logement, du lien social, de l'emploi et du pouvoir d'achat, de l'éducation, du sport, de la culture et de l'environnement :

- Demos, initiation à la musique classique
- Association des Amis de l'Architecture Angevine (A3A).
- La Cravate Solidaire qui accompagne les personnes en situation de précarité vers la réussite de leurs projets professionnels. L'association intervient en Sarthe et en Mayenne.
- Le Plongeur, Pôle national Cirque du Mans
- La Fondation Territoriale 44
- Réseau Entreprendre Vendée
- LPO Pays de la Loire

03

GARANTIR UN CADRE DE TRAVAIL PROPICE AU BIEN-ÊTRE ET À L'ENGAGEMENT DE NOS COLLABORATEURS

Renforcer notre culture d'entreprise tournée vers le collectif, l'amélioration continue et la prise d'initiative

Family Day : une matinée conviviale et fédératrice

Podeliha a organisé son premier Family Day, réunissant collaborateurs et proches autour d'un moment de partage au cœur des espaces de travail.

Le Family Day consiste à ouvrir l'entreprise aux familles afin de leur faire découvrir le quotidien professionnel dans un cadre convivial. Tout au long de la matinée, les participants ont pu profiter d'une chasse au trésor en autonomie pour les enfants, d'un petit-déjeuner partagé, d'une visite des bureaux ainsi que de diverses animations.

Un temps fédérateur, apprécié de tous, qui a contribué à renforcer le sentiment d'appartenance et la convivialité au sein de l'entreprise. En permettant aux familles de mieux comprendre le quotidien professionnel, le Family Day contribue aussi à améliorer l'équilibre entre vie personnelle et vie au travail. ●



Retour sur la semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT)

Il y en avait pour tous les goûts lors de la semaine de la QVCT, organisée par le service dédié de la direction des ressources humaines. Nos collaborateurs ont eu l'occasion de participer à des activités variées :

- un atelier cuisine pour apprendre à préparer un petit-déjeuner sain, en partenariat avec Malakoff Humanis
- un pique-nique convivial
- une exposition des talents de collaborateurs (théâtre, musique, photographie, lampes artisanales, scrapbooking)
- un challenge sportif par équipes de fléchettes, boccia et volley assis
- des séances de réflexologie pour une pause bien-être

Chez Podeliha, la QVCT est bien plus qu'un événement ponctuel : c'est une démarche continue pour améliorer le bien-être au travail et renforcer la cohésion d'équipe. ●

Les collaborateurs en visite de patrimoine

Près de 60 collaborateurs Podeliha ont eu l'opportunité de (re)découvrir certaines de nos réalisations phares, livrées ou en chantier, lors d'une visite de patrimoine dans l'agglomération d'Angers.

Les équipes de la direction du développement et du patrimoine 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. Une journée riche en échanges et découvertes, mettant en lumière le savoir-faire de nos équipes. ●



Prévention : une nouvelle formation immersive en réalité virtuelle

Dans le cadre de notre politique de prévention des agressions et des incivilités envers nos collaborateurs, Podeliha met en œuvre une nouvelle formation innovante : la gestion des conflits en réalité virtuelle. Objectif : protéger nos collaborateurs et leur donner les outils nécessaires pour faire face à des situations potentiellement conflictuelles.

Une formation innovante est désormais proposée aux collaborateurs en relation directe avec nos clients-locataires. Elle a été développée par la direction clientèle et territoire et la direction des ressources humaines, en collaboration avec Virtualyz, entreprise angevine spécialisée dans la création de modules en réalité virtuelle. Grâce aux casques de réalité virtuelle, les collaborateurs seront confrontés à six scénarios conflictuels issus de situations concrètes et vécues sur le terrain.

Immersion dans un quotidien

La formation permet d'expérimenter en réalité virtuelle des conflits, quels que soient les métiers en relation avec nos clients-locataires.

Les situations se déroulent dans nos locaux, dans notre environnement de travail quotidien. C'est une véritable immersion, crédible, avec en outre la participation de collaborateurs acteurs de Podeliha pour tourner les différentes situations. L'objectif était d'aboutir à un développement sur-mesure de ce module innovant avec notre prestataire angevin.

À l'issue de chaque session, un temps de débriefing individuel permet d'analyser les situations rencontrées et d'identifier les bons réflexes à adopter. ●



Une communauté de formateurs internes

Notre première **communauté de formateurs internes** a vu le jour : dix collaborateurs volontaires de toutes nos directions partagent leurs savoir-faire et leur expérience avec leurs collègues.

Pourquoi cette initiative ? Pour valoriser les talents internes et encourager la transmission des connaissances. En s'appuyant sur l'expertise de nos collaborateurs, nous renforçons notre culture d'entreprise, développons les compétences et accompagnons la transformation de nos métiers.

Chaque formateur bénéficie d'un accompagnement dédié pour concevoir et animer des formations pédagogiques et efficaces. Les premières formations abordent des thématiques variées, directement liées à notre activité. Elles peuvent être techniques, réglementaires ou encore relationnelles. En 2026, la communauté s'élargira avec de nouveaux formateurs et de nouvelles thématiques ! ●

03

**GARANTIR UN CADRE DE TRAVAIL PROPICE AU BIEN-ÊTRE
ET À L'ENGAGEMENT DE NOS COLLABORATEURS**

Développer la montée en compétence des collaborateurs
et favoriser les parcours internes

Lancement de la certification pour 9 de nos gardiens d'immeubles

Dans le cadre de notre engagement en faveur de la professionnalisation et de l'amélioration continue du service rendu, 9 Gardiens d'Immeubles s'engagent dans un parcours de certification «gardien d'immeubles en habitat social», en partenariat avec l'AFPOLS.

En quoi consiste cette certification ?

Cette formation a débuté en septembre 2025 et se poursuivra jusqu'en juin 2026. Elle comprend près de 40 jours de formation.

Elle vise à renforcer les compétences essentielles à l'exercice du métier, dans les domaines réglementaire, technique, relationnel et méthodologique, avec à la clé, l'obtention du Titre RNCP «Gardien d'Immeubles en habitat social» (équivalence niveau CAP).

Pourquoi cette démarche ?

Ce programme s'inscrit pleinement dans notre volonté de :

- renforcer les compétences de nos collaborateurs ;
 - harmoniser les pratiques professionnelles au sein de l'Entreprise ;
 - améliorer la qualité de service aux clients-locataires.
- Cette certification constitue une étape essentielle pour valoriser le métier de gardien d'immeubles, en assurant une plus grande cohérence dans les interventions et un accompagnement de proximité encore plus qualitatif pour nos locataires.

Index de l'égalité professionnelle 97/100

Nous poursuivons son engagement en faveur de l'égalité professionnelle en obtenant pour l'année 2025 la note de **97/100** !

Ce score s'appuie sur plusieurs indicateurs :

- Écart de rémunération femmes-hommes
- Écart de taux d'augmentation salariale
- Augmentations après un congé maternité
- Part des femmes et des hommes parmi les 10 plus hautes rémunérations
- Accès aux promotions (pour les entreprises de plus de 250 salariés)

Objectif pour 2026 ? Poursuivre cette dynamique en renforçant nos actions pour la diversité et l'égalité au sein de nos équipes. ●

Mobilités : une année marquée par de nombreuses évolutions internes

L'année 2025 a été marquée par une dynamique forte en matière de mobilités internes.

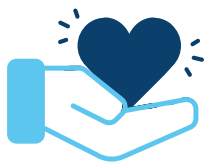
Au total, 20 mobilités ont été enregistrées, illustrant l'engagement de Podeliha en faveur du développement des compétences, de la reconnaissance des talents et de l'accompagnement des parcours professionnels.

Parmi ces évolutions :

- 14 promotions (avec changement de classification),
- 2 passages d'alternants en CDI,
- 1 mobilité horizontale,
- 3 passages de CDD en CDI sur le même poste ●

Indicateurs

PROMESSES	AMBITIONS	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2025
01 Renforcer notre culture d'entreprise tournée vers le collectif, l'amélioration continue et la prise d'initiative	a. Infuser la culture managériale pour accompagner et soutenir les transformations de Podeliha	Nombre de réunions managers organisées dans l'année	4	5
	b. Faire vivre une culture d'entreprise collaborative, où l'esprit d'initiative est encouragé et valorisé au quotidien	Nombre de rencontres organisées avec les instances représentatives du personnel	14	14
		Nombre de nouveaux projets proposés et cadrés par les collaborateurs	19 (7 innovations + 12 projets Codir projets)	11 (4 innovations + 7 projets Codir projets)
	c. Structurer les démarches d'innovation et d'amélioration continue	Nombre de projets lauréats aux appels à projet (Alinov /FSI/	3	1
		Nombre de modes opératoires finalisés	4	47
02 Nourrir l'engagement des collaborateurs en donnant du sens et favorisant leur bien-être au travail	a. Faire vivre la raison d'être et ses engagements auprès des équipes	Taux de réalisation du plan d'actions Raison d'être de l'année	N.D.* (en cours de construction)	75 %
	b. Créer du lien entre les collaborateurs afin de constituer une communauté Podeliha	Nombre d'actions QVCT dans l'année	25	14
		Nombre de rencontres et de temps d'échanges organisés avec l'ensemble des collaborateurs	9	5
03 Développer la montée en compétence des collaborateurs par la formation et favoriser les parcours professionnels	a. Permettre à chaque collaborateur de progresser et de viser l'excellence	Dépenses de formation sur l'année et taux de formation sur la masse salariale	4,98 %	4,98 %
		Nombre de formations E-learning réalisées	4	5
	b. Faire de l'employabilité et de la mobilité des collaborateurs une force	Nombre de mobilités internes	33	23
		Indice d'égalité Femme-Homme	92	97



04

Nouer et renforcer des partenariats au service du bien commun, basés sur le respect, la transparence et la confiance

Avec 1,5 milliard d'euros d'investissements prévus dans les 10 prochaines années, plus de 80 % de fournisseurs locaux, Podeliha est un acteur économique majeur des Pays de la Loire et porte une responsabilité particulière à travers sa politique d'achats. Nous sommes aussi un partenaire moteur de l'économie circulaire.

83,90 %

de nos achats auprès
de fournisseurs locaux

94,34 %

paiement moyen annuel
dans les délais

98,38 %

de recouvrement

Accompagner un usage responsable de l'intelligence artificielle

Face à la montée en puissance de l'intelligence artificielle, l'entreprise a structuré en 2025 une démarche globale pour encadrer les usages, sécuriser les pratiques et accompagner les collaborateurs. Objectif : tirer parti des opportunités de l'IA tout en maîtrisant les risques.

En 2025, plusieurs initiatives ont été déployées pour favoriser un usage raisonné de l'intelligence artificielle. Une charte d'utilisation responsable a été mise à disposition afin de fixer un cadre clair et d'alerter sur les risques, notamment en matière de protection des données.

Cette démarche s'appuie sur un collectif transverse mobilisant des expertises juridiques, RH, systèmes d'information et contrôle interne, garantissant une approche à la fois technique, réglementaire et humaine.

Des formations adaptées

Pour accompagner les collaborateurs, un dispositif d'acculturation a été engagé avec des ateliers en ligne dédiés. Ces sessions visent à mieux comprendre le fonctionnement des outils d'IA, leurs usages concrets, mais aussi les bonnes pratiques à adopter et les points de vigilance, en particulier la collecte des données sensibles.

En parallèle, un questionnaire interne a été lancé afin de cartographier les usages : taux d'adoption, outils utilisés, cas d'usage, attentes et freins. Ces enseignements permettront d'ajuster les actions d'accompagnement. Dès 2026, des formations viendront renforcer ce dispositif pour ancrer durablement des pratiques sécurisées et efficaces au service de la performance collective. ●

Une seconde vie pour les équipements informatiques

Le service des Systèmes d'Information met en place une gestion des équipements informatiques sécurisée, traçable et respectueuse de l'environnement.

Que faire des équipements informatiques obsolètes ? Pas question de simplement les "jeter". Ils contiennent souvent des données sensibles et doivent être traités selon un processus sécurisé et traçable, comme l'exige la loi AGECE*.

Le service SI a donc contractualisé un marché public pour l'achat de matériel informatique, incluant un sous-traitant, spécialisé dans le recyclage et la seconde vie des équipements.

Grâce à ce nouveau dispositif, tout est désormais transparent et suivi : certificats de destruction, bordereaux de suivi des déchets ...

Autant d'éléments qui garantissent la conformité à la loi AGECE et répondent même aux exigences de la norme ISO 14001. La première collecte, réalisée en 2025, a permis de traiter près de 500 kg de matériel divers ! ●



*AGECE : Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire

Cartographie des macro-processus : une vision claire et partagée de notre fonctionnement

Un support graphique de l'ensemble des processus, qui permet de savoir qui fait quoi, comment il le fait et pour qui il le fait. C'est le sens de cette cartographie enrichie donne désormais accès à la liste des pilotes de processus, la liste des contrôles-clés associés et la liste des métiers.

Une cartographie utile à chacun

En fonction de son métier, chaque collaborateur peut consulter l'ensemble des processus dans lesquels il intervient. Il peut aussi voir clairement s'il participe à la réalisation d'un contrôle-clé. Au quotidien, **chacun contribue à son niveau à la réalisation d'un processus,**

intégré aux méthodes de travail.

Après cette mise à jour, les **politiques en cours de rédaction** viendront compléter la cartographie en début d'année prochaine. Elles seront associées à chaque processus pour renforcer la cohérence et la clarté de notre fonctionnement. ●

Objectif :

simplifier la présentation et rendre la cartographie plus lisible et plus utile au quotidien. Elle intègre notamment les contrôles-clés.

Sensibilisation à la charte de déontologie

Une campagne de sensibilisation à la charte de déontologie de notre organisme a été menée en 2025.

Cette charte formalise les principes fondamentaux qui encadrent nos pratiques professionnelles et garantissent la qualité, l'équité et l'exemplarité de nos actions au service des locataires et des partenaires.

Elle nous engage toutes et tous autour de valeurs essentielles :

- **Solidarité, valeur cardinale du groupe Action Logement**
- **Efficacité, indispensable moteur de la réussite du groupe**
- **Loyauté, un engagement personnel au service de tous**

Nous estimons que notre responsabilité individuelle et collective est essentielle pour préserver la confiance que nous accordent les locataires, les élus et l'ensemble de nos partenaires. ●

Indicateurs

PROMESSES	AMBITIONS	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2025
01 Optimiser notre performance financière et extra-financière pour mieux servir notre mission d'utilité sociale	a. Maintenir un haut niveau de performance pour garantir la pérennité de nos missions	Taux de vacance financière	1,54 %	1,54 %
		Taux de recouvrement	98,51 %	98,38 %
	b. Déployer une ingénierie financière innovante et durable	Montant des recettes liés au CEE et TFPB sur l'année	3,9 M€	4,7 M€
	c. S'assurer du caractère vertueux de nos investissements	Nombre de prêts en cours ayant un caractère innovant et durable	1	1
02 Développer des relations équilibrées avec ses fournisseurs et garantir des pratiques d'achats responsables	a. Être facilitateur de l'accès des opérateurs économique à la commande publique	% de nos achats effectués auprès de nos fournisseurs locaux	83,80 %	83,90 %
	b. S'engager à un haut niveau de réactivité et de qualité d'échange	% de factures fournisseurs payées dans les délais (30 jours)	92,58 %	94,34 %
		Nombre de rencontres avec les organisations professionnelles et entreprises partenaires sur l'année	9	11
	c. Accompagner nos partenaires dans une démarche d'amélioration continue	Nombre d'évaluations fournisseurs avec plan de progrès partagés réalisés sur l'année	23	49
03 Préserver les actifs de la société pour répondre à nos engagements sur le long terme	a. Anticiper et maîtriser les risques pour pérenniser notre activité	Taux de conformité des contrôles clés	66 %	75 %
	b. Construire un écosystème de données fiable et sécurisé	Nombre de rapports / tableaux de bord, outils de pilotage développés dans l'année	4	4
	c. Faire de la gouvernance et de nos comités des outils efficaces d'arbitrages stratégiques	Assiduité des membres du Conseil d'Administration	Pouvoirs inclus : 75 % Hors pouvoirs : 69 %	Pouvoirs inclus : 74 % Hors pouvoirs : 66 %

Podeliha

Siège social • 12 boulevard Yvonne Poirel • 49000 ANGERS

Podeliha.fr

