

Néolia 

Groupe ActionLogement

UNE SOLUTION
HABITAT
À CHAQUE ÉTAPE
DE LA VIE

Rapport d'activité 2021

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 MAI 2022



Frédéric CARRÉ
Président du conseil
d'administration d'Action
Logement Immobilier



Notre objectif est simple: soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production Hlm nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative: près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier: engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'État: Production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitatives et innovantes pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte: améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au Groupe Action Logement.



Serge GOUBET
Président de Néolia



Dans une conjoncture difficile et une ambiance que l'on a souvent vécue comme pesante, cette année encore, Néolia a su piloter finement sa stratégie pour apporter des services et des résultats à la hau-

teur des attentes de ses clients et partenaires. Partenaires au sens large du terme puisqu'on parle ici des collectivités, des organisations syndicales de notre gouvernance, du tissu associatif et des entreprises privées et publiques de nos territoires. Pour qu'un partenariat ait tout son sens, un plus un doit faire plus que deux. Ce que la direction et les équipes de Néolia ont bien compris : la co-construction et le dialogue sont ici une règle d'or. Résultat, Néolia est une belle machine, saine, à l'écoute et respectueuse des intérêts de chacun, cultivant ce climat de confiance et de fiabilité essentiel à la bonne marche de l'entreprise. Dans un contexte où les possibilités de ressources externes s'amenuisent, Néolia est en capacité de s'assumer, d'avancer et d'être forte. C'est une chance pour nos territoires. Un gage de développement et d'adaptation aux enjeux immobiliers contemporains. Restons forts et unis dans nos positions pour l'intérêt de l'entreprise et de ses clients.»



Jacques FERRAND
Directeur général de Néolia



Après une année 2020 chahutée par la crise, on avait espéré un peu d'accalmie. Il n'en fut rien. Les vagues épidémiques se sont succédé, entraînant avec elles de cruels remous économiques et sociaux : 2021 a de nouveau bouleversé nos organisations, nos agendas et nos projets. Une nouvelle année sous tension qui nous a permis d'éprouver l'incroyable coup

d'accélérateur impulsé les mois précédents. Nous avons su faire preuve d'endurance, de créativité et d'agilité pour relever de nouveaux défis.

Aux côtés de notre actionnaire, en interne et sur le terrain!

Je retiens de cette année le dynamisme et l'engagement de nos équipes pour conduire une activité soutenue au service des territoires et de nos clients.

Des clients souvent fragilisés et qui ont pu compter sur nous.

À l'échelle d'un locataire sénior, cela veut dire installer une barre de douche ou régler une serrure pour faciliter le quotidien.

À l'échelle d'une collectivité, il s'agit d'aller chercher un financement d'État pour requalifier un quartier tout entier pour envisager l'avenir.

Telle est l'amplitude de nos missions, le gage de notre équilibre.

Néolia est un gros bateau, armé pour les grandes traversées, doté d'un bel équipage qui descend chaque jour dans les zodiacs pour agir, anticiper et répondre aux besoins de ses clients.

La preuve encore avec cette année 2021, positive, innovante et performante.

NOTRE PATRIMOINE

EN UN COUP D'OEIL

Évolution de notre patrimoine locatif
du 31/12/2020 au 31/12/2021

Total général 31/12/2020	27142
Livraisons locatives	440
Changement d'usage et/ou regroupement	8
Ventes HLM + cessions ONV	280
Démolitions	194
Total général au 31/12/2021	25464
Foyers résidences en équivalent logements Logements étudiants	1645

**Total général logements familiaux
et équivalent logements au 31/12/2021 27 109**

Néolia
+ de 27 000
logements familiaux
+ équivalent logements

29
lieux
d'accueil

FRANCHE-COMTÉ

ALSACE

HAUTE-SAÔNE

HAUT-RHIN

TERRITOIRE
DE BELFORT

DOUBS

JURA

AIN

RHÔNE-ALPES

BAS-RHIN

2 205

4 346

2 719

16 691

481

3

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

27 109

logements locatifs
soit

+ de 64 000

personnes logées et

80 %

de nos locataires satisfaits

1 078

logements dont les travaux de rénovation
thermique et plus ont été lancés

791

logements locatifs financés

174 M€

de chiffre d'affaires

212 M€

de dépenses au profit de l'économie
locale et de l'attractivité de
notre patrimoine

1,17 %

de vacance commerciale

287

logements adaptés
au vieillissement et au handicap
soit désormais

12 %

de notre parc locatif

194

démolitions

280

ventes de logements de
notre patrimoine pour favoriser
l'accession sociale à la propriété

276

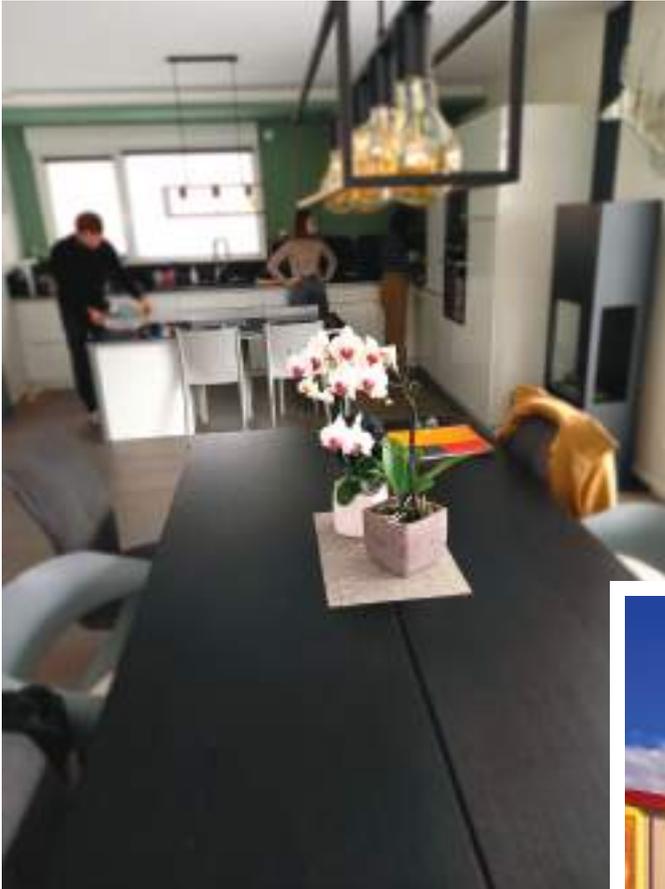
réservations accession neuf
VEFA/PSLA/CCMI/LOT

497

collaborateurs et

+ de 150

métiers



MAISON INDIVIDUELLE • OFFEMONT (90)

PROGRAMME DOLCE VITA • DOUBS (25)



ÉCOQUARTIER VAUBAN • BESANÇON (25)

SOMMAIRE

- 8** • TONALITÉ DE L'ANNÉE
- 10** • CONCERTATIONS, PARTENARIATS & RAYONNEMENT
- 22** • FOCUS SUR NOS TERRITOIRES
- 26** • LE CLIENT AU CŒUR
- 36** • MOBILISATION SUR LA RÉNOVATION URBAINE
- 46** • DU SUR-MESURE POUR LES TERRITOIRES & LEURS HABITANTS
- 60** • DEVENIR PROPRIÉTAIRE
- 66** • QUAND NÉOLIA INNOVE & PASSE AU VERT
- 70** • EMPLOYEUR & ACTEUR SOCIAL ENGAGÉ
- 81** • À L'HEURE DES COMPTES & BILANS
- 86** • @VENIR 2025
- 87** • PERSPECTIVES 2021

TONALITÉ DE L'ANNÉE



« Dans le contexte économique et social compliqué que l'on sait, nous avons poursuivi et intensifié notre stratégie vertueuse sur l'ensemble de nos activités opérationnelles et supports.

Cette politique verte qui nous anime est un engagement fort de notre gouvernance et de nos équipes au service des territoires, de nos partenaires, de nos clients, de nos équipes, de l'innovation et de la performance ».

Jacques FERRAND

Directeur général Néolia

SOLIDE & SOLIDAIRE

Néolia a engagé 212 M€ de dépenses au profit de l'économie locale et de l'attractivité de notre patrimoine dont 51 M€ pour la réhabilitation de notre patrimoine locatif, soit 12% de plus qu'en 2020.

Un investissement qui représente 2 525 €/logement, soit 2 fois plus qu'en 2016.

ÉCO-RESPONSABLE & ATTENTIVE

Néolia réalise 10 M€ de dégrèvement taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et produits des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Ce qui représente 60% de notre autofinancement.

AGILE & PROACTIVE

Néolia s'est engagée dans 7 opérations France Relance 2020-2022.

Une participation active qui représente 60% des crédits alloués au dispositif à l'échelle de la Bourgogne-Franche-Comté.

DIALOGUE SOCIAL RÉHABILITATIONS ÉNERGÉTIQUES
partenaires HANDICAP
@venir territoires
2025 ÉCOLOGIE
équipes dématérialisation
séniors **GREEN WEEK** **CONFIANCE**
social **RSE** éco-mobilités
INNOVATION
accompagnement **vertueux**
ÉCONOMIE CIRCULAIRE **CLIENTS**
environnement **vertueux**
PLAN DE RELANCE **vertueux**
HUMAIN **exemplarité NéO₂** dédensification
diversité **TÉLÉTRAVAIL**

CONCERTATIONS, PARTENARIATS & RAYONNEMENT

Activement engagée dans son écosystème, Néolia nourrit un dialogue permanent avec ses partenaires au service des territoires et de leurs habitants.

Accords, conventions, mutualisation de moyens humains et techniques, nos énergies se conjuguent pour appliquer au quotidien la célèbre formule : « **Tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin!** ».

À la clé de tous ces élans collectifs qui emportent nos équipes et nos partenaires, des actions concrètes pour nos activités opérationnelles et supports.



NÉO'LYMPIADES • GREEN WEEK

UN CONGRÈS, QUATRE ACCORDS

DU 28 AU 30 SEPTEMBRE, LE MONDE HLM AVAIT RENDEZ-VOUS À BORDEAUX POUR SON 81^e CONGRÈS. L'OCCASION POUR NÉOLIA DE FORMALISER DES CONVENTIONS AVEC SES PARTENAIRES: RENOUELEMENT OU NOUVEAUX TERMES, 4 ACCORDS ONT ÉTÉ SIGNÉS.



CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC GRDF

En faveur de la transition écologique, énergétique et solidaire et au profit de la sécurité des installations gaz sur notre patrimoine.

CONVENTION D'INNOVATION AVEC EDF

Au service des territoires et du logement social, en faveur du développement durable et pour une meilleure maîtrise des charges des locataires et accédants, cet accord met l'accent sur le bas-carbone, l'autoconsommation, l'électromobilité, le logement connecté, etc.



CONVENTION DE COOPÉRATION AVEC ÉNÉAL

Aux côtés d'une dizaine d'autres filiales du groupe Action Logement, Néolia s'est rapprochée de la foncière médico-sociale, SA HLM du groupe, pour promouvoir son expertise en faveur de l'habitat sénior.



CONVENTION AVEC L'ONV

Cette signature engage Néolia à faciliter le processus de vente de biens immobiliers à l'ONV. Une convention signée par une dizaine de filiales du groupe.

SACHA EN ORDRE DE MARCHÉ

EN 2020, NÉOLIA ET HABITAT 25 LANÇAIENT UN PROJET DE SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION. PROJET QUI SE CONCRÉTISE EN 2021 AVEC LA NAISSANCE DE SACHA, LA CONSTITUTION D'UN COMITÉ DE PILOTAGE ET DES RAPPROCHEMENTS EFFECTIFS ET RÉGULIERS ENTRE NOS ÉQUIPES SUPPORTS ET OPÉRATIONNELLES. CHAQUE ENTITÉ TRAVAILLE DÉSORMAIS AU QUOTIDIEN SUR DES PROJETS COMMUNS.

OBJECTIFS : PARTAGE DES BONNES PRATIQUES, HARMONISATION ET MUTUALISATION.



SACHA
Société Anonyme de
Coordination Habitat et
Aménagement du Doubs



UN SOCLE STRATÉGIQUE COMMUN AUTOUR DE 6 THÉMATIQUES

- **Le cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale et la politique technique :** en pratique, il s'agit d'harmoniser nos politiques de démolition et de réhabilitation pour d'éventuels rapprochements calendaires et de volumes, d'engager une dynamique de prospection et coordonner nos réponses pour proposer une offre globale et sur-mesure aux territoires, de coordonner les contrats d'entretien de nos patrimoines, etc.
- **La gestion locative :** nous travaillons en synergie pour répondre aux enjeux du vieillissement (socle commun pour les prestations en faveur de nos seniors sur nos territoires partagés), de la tranquillité (règlement intérieur commun avec les représentants de locataires, procédure commune « trouble de voisinage »), des impayés et de l'accompagnement des publics fragiles.
- **Les ressources humaines :** coordonner et mutualiser nos politiques de mobilité, emploi/recrutement, sécurité, formation.
- **L'organisation financière et le contrôle de gestion :** commissariat aux comptes commun, tableaux de bords trimestriels, plan moyen terme, budget SACHA, etc.
- **La politique d'achat :** stratégie commune et mutualisation de certains achats.
- **La communication :** il s'agit de bâtir les piliers de l'identité de la structure et valoriser les réalisations communes.

LA GOUVERNANCE DE SACHA

Le 1^{er} conseil d'administration de SACHA s'est réuni le 3 décembre.

- Présidence :
Jacqueline CUENOT-STALDER
- Directeur général :
Jacques FERRAND
- Directeur général délégué :
Laurent GAUNARD
- 3 vice-présidents :
Serge GOUBET, Christian BONNET,
Ludovic FAGAUT



REMISE DU PRIX DE L'ESCAPE GAME SACHA
« HANDICAP ET EMPLOI, C'EST POSSIBLE? »



TOUT UN SYMBOLE : UNE ÉQUIPE SACHA AU RAID HANDI-FORTS

En septembre, une équipe SACHA s'est lancée à l'assaut des collines bisontines pour la 13^e édition du Raid Handi-Forts. Une compétition par équipes qui rassemble sportifs valides et handicapés pour promouvoir les valeurs d'inclusion et de solidarité. Notre équipe SACHA s'est classée 15^e de l'épreuve.

LES PREMIERS PAS DE SACHA

FOCUS SUR 4 CHANTIERS COMMUNS LANCÉS EN 2021

LE PROJET MULTIFACETTE DES AUXONS

Habitat 25 et Néolia valorisent leurs expertises habitat et aménagement et leur complémentarité pour répondre à un projet de la commune des Auxons, à côté de Besançon.

L'opération mixe construction de logements locatifs sociaux, acquisition-amélioration d'un bâtiment ancien, construction de logements en accession et aménagements (stationnements et cheminements). Néolia et Habitat 25 ont rencontré l'équipe municipale en septembre 2021 pour ce projet en phase études.

SACHA, EN ASSOCIATION AVEC L'ADDSEA GAGNE UN APPEL À PROJETS AVDL (ACCOMPAGNER VERS ET DANS LE LOGEMENT).

70 familles de locataires identifiées par nos équipes pour leur fragilité et leur difficulté à se maintenir dans leurs logements, bénéficient d'un dispositif d'accompagnement sur mesure. Les intervenants sociaux de l'ADDSEA travaillent avec nos locataires pour améliorer leur quotidien et leur autonomie dans leur logement (entretien, relations de voisinage,...).

DES ACHATS MUTUALISÉS

L'enquête satisfaction locataire a fait l'objet du premier appel d'offre mutualisé de Sacha ! Un marché attribué à Aviso.

TRANQUILLITÉ & SÉCURITÉ

Nos équipes DPL planchent ensemble sur un règlement intérieur commun en concertation avec les associations de locataires.



Fotolia@Olivier Poncelet

FAIRE ÉQUIPE AVEC DES PARTENAIRES POUR SE RAPPROCHER DE NOS CLIENTS

AVEC DES ENTREPRISES PRIVÉES
COMME DES COLLECTIVITÉS
PUBLIQUES, NÉOLIA SIGNE CETTE
ANNÉE ENCORE DE BEAUX PROJETS
EN FAVEUR DES TERRITOIRES ET DE
LEURS HABITANTS.

AVEC HABITAT 70 & LA MAIRIE DE RIOZ (70)



Les (bien nommés) Prés Verts se déploient sur 2,5 ha où s'organisent 22 parcelles. Un programme qui constitue la 1^{re} phase d'aménagement du futur quartier de la Trésorerie.

À terme ce quartier offrira 300 à 350 logements sur environ 24 hectares.

Un projet d'envergure porté par Néolia, Habitat 70 et la commune de Rioz.

Première étape de ce partenariat, une étude environnementale de l'ensemble du projet pilotée par Néolia et partagée avec les deux autres entités.

Cette étude s'étire sur 12 à 18 mois. Un temps précieux pour avancer ensemble sur la composition même du projet au regard des besoins et ambitions de cette commune.

Laquelle, au bénéfice de nouvelles infrastructures routières, se trouve désormais aux portes de Besançon et de Vesoul.

AVEC CARRÉ DE L'HABITAT

En un peu plus de 20 ans, Carré de l'Habitat a su s'imposer comme expert de la production du fameux concept Duplex-Jardin®. Un astucieux ensemble de 4 appartements sous un seul et même toit avec accès et jardins privatifs. À la fois maison et appartement, ce produit immobilier spacieux, contemporain, pratique, durable et agréable à vivre a tout pour séduire les candidats à l'accession de nos territoires.

De quoi motiver un rapprochement entre Néolia et Carré de l'Habitat qui se sont engagés en septembre dans un partenariat inédit et double gagnant.

Néolia bénéficie désormais du solide savoir-faire d'un expert du concept qui a su séduire plus de 8000 familles. Pour Carré de l'Habitat, c'est un nouveau déploiement de ses produits en Alsace et Franche-Comté au bénéfice des savoir-faire d'aménageur foncier de Néolia. Cette collaboration innovante se concrétise en Alsace et Franche-Comté pour le développement de nos futurs projets en VEFA, co-promotion immobilière, etc.

Coup d'envoi avec L'Écrin Vert à Matzenheim (67) pour la construction d'un ensemble de 4 logements en PSLA.



JOHNATHAN PRETOT, DIRECTEUR GÉNÉRAL EST DE CARRÉ DE L'HABITAT & JACQUES FERRAND



CARRÉ DE L'HABITAT À MATZENHEIM (67)

«Les partenariats constituent un véritable levier de progrès pour Néolia. Cette stratégie d'échanges et de co-construction avec des entreprises publiques ou privées nous permet de répondre toujours plus finement aux enjeux et besoins des territoires. Que ce soit pour des projets d'aménagement à l'échelle d'un quartier, de requalification de friches en milieu urbain ou rural, de constructions de programmes immobiliers locatifs ou d'accession, en s'adjoignant le concours de partenaires, nous enrichissons et diversifions notre offre pour proposer des productions à la carte. À la clé, c'est toujours plus de qualité de service pour nos clients: collectivités, locataires et futurs propriétaires».

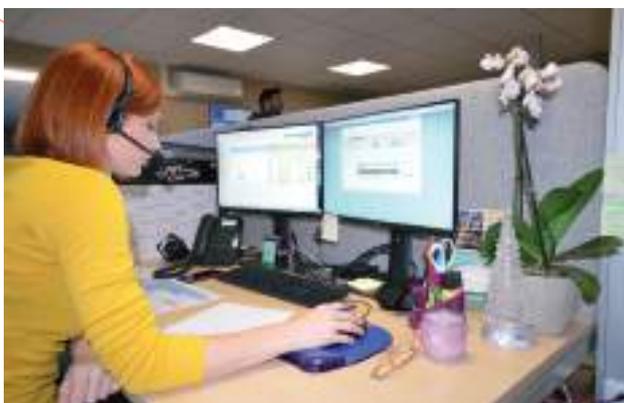
Cunehit ORMAN

Directeur du développement,
de l'aménagement et de la construction

FAIRE RAYONNER LA QUALITÉ

NOS CERTIFICATIONS & LABELS

LA QUALITÉ EST L'UN DES PILIERS DE NOTRE ORGANISATION. CONSTRUCTION, GESTION PATRIMONIALE ET LOCATIVE, MANAGEMENT, SERVICE CLIENT : CE VOLET DE LA QUALITÉ EST UN VÉRITABLE GUIDE POUR NOS ÉQUIPES AU QUOTIDIEN. UNE STRATÉGIE VERTUEUSE QU'ESTAMPILLENT DES CERTIFICATIONS ET LABELS NATIONAUX DONT NOUS SOMMES FIERS.



NOTRE SERVICE DE RELATION CLIENTS



CITY PARK • BESANÇON (25)

RENOUVELLEMENT DU LABEL QUALI'HLM POUR NÉOLIA

Obtenu en 2018 pour 3 ans, notre label Quali'Hlm décerné par l'USH vient d'être renouvelé jusqu'en 2024. Une distinction qui salue notre engagement et notre dynamisme en termes de qualité de services rendus à nos clients locataires. C'est une solide reconnaissance de la stratégie de Néolia et des bonnes pratiques de nos équipes au quotidien.

Mention spéciale "accompagnement du vieillissement".

Le comité de labellisation a également salué le travail préparatoire de Néolia au titre de l'obtention de la mention spéciale "accompagnement du vieillissement". Pour l'obtenir, un audit mesurera la mise en œuvre du plan d'actions relatif à cette thématique en 2022.



La qualité de service
en actions et en preuves



CERTIFICATION NF HQE

Cette certification guide la programmation, la conception et la réalisation de nos programmes neufs et rénovations. Dans la droite ligne de notre politique NéO₂, cette certification porte sur les performances environnementales et énergétiques de nos bâtiments, lesquelles correspondent aux meilleures pratiques actuelles.

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

ÉCOUTE & CO-CONSTRUCTION

NÉOLIA ET LES REPRÉSENTANTS DE LOCATAIRES TRAVAILLENT MAIN DANS LA MAIN TOUT AU LONG DE L'ANNÉE. LES 5 ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES SONT LE RELAI NÉOLIA SUR LE TERRAIN AUTANT QU'ILS SE FONT L'ÉCHO DE NOS CLIENTS AUPRÈS DE NOS ÉQUIPES. CETTE PRÉCIEUSE RESSOURCE ALIMENTE DES RENDEZ-VOUS TRIMESTRIELS OÙ SONT DÉCIDÉS ET ACTÉS NOS PROJETS LOCATIFS.

PARMI CES PROJETS, DEUX ACCORDS EMBLÉMATIQUES ONT ÉTÉ SIGNÉS LE 21 DÉCEMBRE DERNIER.



LA GESTION DES ENCOMBRANTS

Préoccupation du quotidien dans les immeubles collectifs, ce sujet peut être source d'insatisfaction chez nos locataires, d'insécurité, de problèmes sanitaires, et même entacher l'image d'un immeuble et son quartier. Un accord collectif global fixe désormais un cadre qui décline des actions opérationnelles au niveau local, adaptées à chaque situation: diagnostic de la nature des encombrants, communication et sensibilisation, rappel des sanctions, etc.

LE CONTRAT MULTISERVICES

Huissierie, plomberie, serrurerie, accès parking: au fil des ans, les équipements de nos logements changent et de nouveaux besoins de prestations apparaissent. Or le panel de services n'avait quant à lui pas évolué. Les associations de locataires et nos services ont repensé ensemble la stratégie multiservices pour répondre de façon plus simple et plus globale aux besoins de nos clients locataires.

EN INTERNE AUSSI, TOUT LE BÉNÉFICE DU DIALOGUE

UN DIALOGUE SOCIAL CONSTRUCTIF EST ESSENTIEL À LA BONNE MARCHÉ ET À LA DYNAMIQUE DE NOTRE ENTREPRISE. 2021 S'INSCRIT DANS LA DROITE LIGNE DE 2020 AVEC LA SIGNATURE DE 5 ACCORDS ET AVENANTS. AUTANT D'AVANCÉES SOCIALES EN FAVEUR DES ÉQUIPES NÉOLIA.



CONSEILS À NOS SALARIÉS, LE NOUVEAU GUIDE DU TÉLÉTRAVAIL 100% NÉOLIA EST SORTI CETTE ANNÉE.

5 ACCORDS & AVENANTS

- Accord sur les salaires, la durée et l'aménagement du temps de travail, signé le 1^{er} mars 2021: 0,50% d'AG et des AI pouvant aller jusqu'à 0.30%.
- Accord sur l'égalité professionnelle et la Qualité de Vie au Travail 2022, signé le 26 novembre 2021.
- Accord d'intéressement 2021 2022 2023 et son avenant n° 1 portant sur les indicateurs signés le 25 juin 2021.
- Avenant n° 1 à l'accord sur la mise en place et l'organisation des astreintes signé le 17 décembre 2021 visant à étendre le niveau d'intervention sur les périodes en tension des 14 juillet et 31 décembre.
- Avenant n° 3 relatif au télétravail signé le 26 janvier 2021, prolongation de la période transitoire liée la crise sanitaire jusqu'au 30 juin 2021, maintien des salaires en situation de télétravail.



L'ASTREINTE, 7 JOURS / 7, 365 JOURS / AN.



«L'atout et ingrédient majeur du dialogue social, c'est la complémentarité entre tous les acteurs autour de la table: des élus impliqués, l'entreprise toujours à l'écoute qui agit de façon transparente et toujours dans l'intérêt des salariés, tout en tenant son rôle et agissant pour la pérennité de l'entreprise».

Hatice MENGUC

Directrice des ressources humaines

3 QUESTIONS À HATICE MENGUC

1 - QUELS SONT POUR VOUS LES FAITS LES PLUS MARQUANTS DE CETTE ANNÉE 2021 EN MATIÈRE DE DIALOGUE SOCIAL CHEZ NÉOLIA ?

Plus que des faits précis, je retiens une ambiance globale. Cette année encore a été marquée par un dialogue constructif et établi. Avec nos 4 organisations syndicales, nous avons une relation apaisée qui repose sur la confiance. Nous marchons dans le même sens et au même pas pour améliorer les conditions de travail de nos équipes en proposant des avancées sociales majeures.

2 - C'EST ENCORE UNE ANNÉE RICHE EN ÉCHANGES AVEC 5 ACCORDS SIGNÉS. QUELS ONT ÉTÉ LES FACTEURS PROPICES À CES BELLES AVANCÉES SOCIALES ?

C'est vraiment une question de confiance mutuelle. Nous sommes de vrais partenaires, animés d'un sens de l'engagement, soucieux de l'écoute et du dialogue. Nos échanges se font dans le respect des intérêts et de l'expression libre des points de vue de chacun. Chacun qui d'ailleurs connaît bien ses sujets et les dossiers abordés. On travaille en toute transparence.

3 - QUELS SONT LES ENJEUX D'UN BON DIALOGUE SOCIAL EN ENTREPRISE, ET CHEZ NÉOLIA EN PARTICULIER ?

Nous sommes tous nourris par un sentiment fort d'appartenance à l'entreprise. Il y a une bienveillance partagée entre toutes les parties prenantes de ce dialogue social, au bénéfice des salariés de l'entreprise. Au final, c'est vraiment l'envie de faire avancer Néolia en matière de bien vivre au travail. Et surtout, ce volet social qui s'exprime dans nos missions pour loger les habitants des territoires, c'est l'ADN de Néolia. Il est donc essentiel qu'il préside aussi au management de nos équipes.

MOTEUR & VALEUR D'EXEMPLE

LE SPORT (AUSSI) ASSURE LE LIEN SOCIAL

POUR NÉOLIA, LE PARTENARIAT AVEC LES CLUBS SPORTIFS LOCAUX NE CONSISTE PAS À SIGNER UN CHÈQUE EN CONTREPARTIE D'UN LOGO SUR UN MAILLOT OU UN PANNEAU. C'EST TOUT AUTRE CHOSE!

EN L'OCCURRENCE, UNE RELATION SINCÈRE ET DE CONFIANCE BASÉE SUR UN ÉCHANGE GAGNANT-GAGNANT EN FAVEUR DES HABITANTS DE NOS QUARTIERS, ET TOUT PARTICULIÈREMENT DES ENFANTS...

ET IL SUFFIT DE VOIR LES YEUX D'UN GAMIN BRILLER LORSQU'APPARAÎT DEVANT LUI, « EN VRAI » CE JOUEUR DE FOOT, CETTE HANDBALLEUSE OU ENCORE CE BOXEUR QU'IL NE CONNAISSAIT QU'À TRAVERS LES ÉCRANS POUR COMPRENDRE TOUT LE SENS DE NOTRE ENGAGEMENT SPORTIF.

Le désormais historique partenariat avec les footballeurs sochaliens du FCSM et « Donne-moi la main » inspire nos échanges avec d'autres clubs régionaux : les footballeurs du Racing Club de Besançon et les handballeuses bisontines de l'ESBF.



©Racing Club Besançon

RACING CLUB BESANÇON

ESBF

« Néolia a dans son ADN la proximité avec ses clients locataires, un public jeune et familial. Le partenariat qui nous lie nous permet de faire découvrir le handball féminin à ce public, par le biais d'actions en pieds d'immeubles ou lors d'immersion pendant nos matchs en présence de l'équipe féminine. » **Arthur DUVERNOY, responsable des partenariats ESBF.**



©Yoan Jeudy



Sportif également, et en rose, le défi des Mulhousiennes que nos équipes ont relevé cette année encore en chaussant les baskets pour une course contre les cancers féminins.

« En 2021, nous avons été très fières de compter à nouveau Néolia comme partenaire de notre Challenge Famille. C'est une marque d'engagement solidaire très forte de votre part. C'est aussi des salariés engagés autour d'une cause, qui participent activement chaque année à la course, avec une belle équipe. Grâce aux dons reversés à la Ligue, des projets concrets sont réalisés, notamment l'aide au financement d'un automate supplémentaire pour le laboratoire d'anatomo-pathologie du GHRMSA. »
Christelle JUVILLE DI GIUSEPPANTONIO,
 présidente Les Mulhousiennes.

Néolia soutient aussi :

- **Montbéliard Boxe et l'Espérance Boxing Club de Valentigney.**
Des clubs vecteurs de liens sociaux dont les échanges avec Néolia s'inscrivent dans les contrats urbains de cohésion sociale.
- **Le Festival des Mômes à Montbéliard.**
Un événement estival attendu et plébiscité par les familles et enfants de toute la région et de nos quartiers en particulier. Quatre jours durant, cette manifestation culturelle, ludique et éducative propose des animations, ateliers et spectacles en plein-air pour les enfants entre 18 mois à 13 ans.

FOCUS SUR NOS TERRITOIRES

ALSACE

©JF Lami



OPÉRATION MIXTE À BLOTZHEIM (68)

Un programme de 16 logements locatifs sociaux composé de 4 maisons et 12 appartements NF HQE RT 2012 -10%. Un ensemble parfaitement en phase avec les besoins de cette commune prisée, située entre l'aéroport de Bâle-Mulhouse et la Petite Camargue alsacienne.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE À ILLZACH (68)

Réhabilitation de 40 logements, quartier prioritaire de la Ville Drouot-Jonquilles : une étiquette énergétique B après travaux, gage de plus de confort et d'économies d'énergie pour nos locataires.



CONFORT CONTEMPORAIN À BISCHWILLER (67)

La résidence «Le Parc» propose 36 appartements locatifs avec jardin ou terrasse dans un cadre verdoyant. Une conception conforme à la RT 2012 et certifiée NF Habitat.

TERRITOIRE DE BELFORT & HAUTE-SAONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE À BELFORT (90)

Performance énergétique à Belfort (90) pour 57 appartements rue du Four à Chaux qui bénéficient de travaux en façades, dans les communs et dans les appartements. Objectifs: confort et économies de charges pour nos clients locataires.

NOUVEAUX LOGEMENTS À MORVILLARS (90)

À Morvillars (90) 12 appartements de type intermédiaire, spacieux et lumineux, avec jardins ou terrasses. Pas de parties communes sur ces 3 collectifs de 4 appartements chacun, et donc pas de charges pour les locataires. Ce programme est certifié Habitat et Environnement de niveau RT 2012-10%.



LES TERRASSES DU MONT VAUDOIS À LUZE (70)

Ce sont 23 terrains à bâtir à Luze (70). Un lotissement à taille humaine, idéalement situé, à deux pas d'Héricourt et équidistant de Belfort et Montbéliard.



NORD DOUBS

RENOUVEAU À AUDINCOURT (25)

Deux résidences locatives livrées cette année : la première, avenue de la Gare où se sont installées 14 familles, et la seconde, rue Trenet, qui offre 7 logements intermédiaires à nos clients locataires. Un concept d'appartements plébiscité pour le calme, le confort, la luminosité et l'espace.



LABEL GÉNÉRATION À MONTBÉLIARD (25)

Rue Jean Zay, 10 appartements et les parties communes d'un immeuble de notre patrimoine ont fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement.

Un programme estampillé Label Génération qui valorise notre partenariat avec le CCAS de la ville et les associations d'aide et de soins à domicile au bénéfice du bien-vivre à domicile de nos clients séniors.

UN NOUVEAU PROGRAMME À SELONCOURT (25)

20 logements et 12 garages ont été proposés à nos locataires en mars. Des appartements avec terrasses pour une offre de qualité au bénéfice du confort et du bien vivre de nos clients.



SUD FRANCHE-COMTÉ



“RIVIÈRE 4” À DOLE (39)

À deux pas des rives du Doubs, 2 immeubles collectifs BEPOS pour 16 appartements de type intermédiaire. Un bilan carbone moindre pour ce programme retenu suite à l'appel à projet E+C- en 2020.

MAISONS CONTEMPORAINES À BESANÇON (25)

15 maisons contemporaines habillées de bois et dédiées à l'accession (PSLA) sont sorties de terre chemin des Montarmots. Situé à 10 minutes du centre-ville, signé d'un design affirmé et doté d'espaces extérieurs privés, le bien nommé programme «L'Orée du Bois» répond parfaitement aux aspirations citadines de notre époque.



LES JARDINS DE LA NOUE À FOUCHERANS (39)

Ce sont 23 lots lancés en commercialisation en novembre. Un programme prometteur compte tenu de sa localisation très prisée aux portes de Dole.

LE CLIENT AU CŒUR

Locataires ou (futurs) propriétaires, du nord de l'Alsace au sud Franche-Comté, étudiants, jeunes actifs, familles, seniors et publics fragiles, nos clients sont notre priorité.

Chaque jour, nos équipes se mobilisent pour leur proposer une solution habitat à chaque étape de la vie.

Plus qu'un simple slogan, c'est notre raison d'être.



*« Nos enquêtes satisfaction sont un élément essentiel de la politique qualité de Néolia !
Périodicité, format, méthodes, réalisées en interne par notre équipe marketing ou confiées à un prestataire externe : elles s'adaptent à nos activités et sont évolutives. On met en perspective les informations recueillies avec les années antérieures et avec les référents de notre écosystème. Une façon objective d'évaluer la performance de notre travail au quotidien et son impact auprès des principaux intéressés, nos clients. »*

Alain ROTSCHI
Directeur du patrimoine locatif



« L'objectif est de recueillir des données quantitatives et qualitatives de l'expérience de nos clients sur nos activités locatives et d'accession pour activer des leviers d'amélioration de nos services et prestations. Une base de réflexion pour engager des plans d'action en phase avec les attentes réelles de nos clients comme leurs besoins d'informations sur des travaux, les questions de SAV, la propreté du chantier, etc. »

Geoffroy ANTONIETTI
Directeur habitat solidaire

SATISFACTION CLIENTS 2021

RÉSULTATS DE NOS ENQUÊTES

LOCATAIRES

80 %

de satisfaction globale
(dans l'objectif Quali'Hlm)

80 %

de recommandation
(77 % en 2020)

ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT & AU HANDICAP

99 %

de satisfaction globale

LIVRAISONS NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

85 %

de satisfaction globale
(82,3 % en 2020)

VENTE HLM

94 %

de satisfaction globale
(93 % en 2018/2019)

95 %

de recommandation
(89 % en 2018/2019)

iStock@MangoStar_Studio



AUPRÈS DES + FRAGILES

LÀ OÙ NOTRE RÔLE SOCIAL PREND TOUT SON SENS



« Cette année a révélé d'importants besoins en accompagnement avec une hausse de 50% de nos interventions sur certains secteurs. Les confinements ont créé des ruptures dans nos visites à domicile et réduit notre proximité avec certaines instances partenaires. Or, on sait que cette proximité est un levier essentiel de "réussite" de notre mission auprès des familles. Des foyers qui souffrent principalement d'isolement, de problèmes administratifs et financiers. Avec Nathalie, Karine et Camille, nos 3 coordinatrices sociales, nous travaillons avec les associations de locataires et dans le Doubs, avec nos confrères d'Habitat 25 dans le cadre de SACHA pour détecter ces situations d'isolement et de fragilité ».

Jean-Michel KLEIN

Responsable pôle habitat accompagné

451

familles accompagnées sur l'ensemble des territoires

LES CLIENTS QUE NOUS ACCOMPAGNONS

90 %

sont isolées

25 %

vivent avec un ou plusieurs enfants

50 %

bénéficient des minima sociaux

25 %

ont un emploi ou sont en recherche d'emploi

42 %

sont reconnus handicapés ou sous mesure de protection



LE NUMÉRIQUE AU SERVICE DE L'ACCOMPAGNEMENT



Plus simples, plus rapides, plus sûres (traçabilité et RGPD) et plus écologiques : les demandes d'accompagnement social sont désormais numériques.

Un vrai plus pour nos équipes d'agences qui sollicitent ce type de demande et pour nos coordinatrices sociales qui les traitent.

TOUT POUR LES SÉNIORS

«2021 est une année importante sur cette thématique chez Néolia. Une année de projets tous azimuts (nos Villagénérations fleurissent sur tous les territoires!) et une année de reconnaissance. Néolia a remporté le Trophée de la 5^e édition du concours de l'USH **“Partenaires des âgés”** pour sa stratégie d'accompagnement **“Bien vieillir à domicile”**. Trophée remis des mains d'Emmanuelle Cosse lors du 81^e Congrès HLM à Bordeaux. Au tableau des distinctions encore, Néolia s'affiche lauréate des 9^{es} rencontres du réseau francophone **“Ville amie des aînés”** avec un prix coup de cœur pour le Villagénération d'Audincourt et ce qu'il représente sur la thématique de **“Des habitats pour des vieillissements”**. Enfin, notre **Logement Labo s'est vu décerner un prix Alinov 2021**, Fonds d'Innovation d'Action Logement Immobilier. Des prix qui nous encouragent dans cette démarche en faveur du bien vivre à domicile de nos clients séniors et en situation de handicap.»

Geoffroy ANTONIETTI
Directeur habitat solidaire



REMISE DU TROPHÉE «BIEN VIEILLIR À DOMICILE»



©Freepik

+ de 3 000
logements adaptés
au vieillissement
et au handicap, soit
12 %
de notre parc locatif

27 %
de nos locataires sont âgés
de + de 65 ans

LA VIE EN BLEU

UNE SUPER SEMAINE SÉNIORS

Du 4 au 8 octobre s'est tenue la Semaine bleue. Un évènement annuel national qui valorise la place des aînés dans la vie sociale depuis plus de 70 ans.

Au programme chez Néolia :
1 jour = 1 lieu = 1 animation.

En l'occurrence, nos équipes se sont mobilisées à Montbéliard, Belfort, Besançon, Mulhouse et Audincourt.

Au menu, visite du Logement Labo, ateliers numériques, portes ouvertes Villagénération et Label Génération, visites virtuelles.

En prime de ce programme d'événements, 2 actions inédites : la création d'un livre de recettes intergénérationnel « À table » et l'opération « Y'a d'la joie ».



Y'A D'LA JOIE!

BONJOUR, BONJOUR LES CARTES POSTALES

768 cartes personnalisées pour nos 768 clients locataires isolés de + 80 ans : c'est la belle idée de cette opération inédite réalisée avec la complicité des tous les collaborateurs de Néolia. Des mots doux, des dessins, des pensées bienveillantes adressés à nos locataires seniors.

Grâce à chacun d'entre nous, Y'a d'la joie chez Néolia... et chez nos locataires!



À TABLE!

UN LIVRE INTERGÉNÉRATIONNEL À SAVOURER

Au Villagénération d'Audincourt, coup d'envoi d'un projet pédagogique intergénérationnel sur l'année scolaire entre nos locataires et les élèves du lycée professionnel voisin, Nelson Mandela.

Dans les faits, 16 seniors du Villagénération ont concocté leurs recettes préférées. Recettes consignées dans un joli livre réalisé par nos équipes et remis aux élèves de la filière cuisine. Étape deux du projet, la réadaptation des recettes par les élèves et nos locataires pour une création contemporaine. Un projet inédit qui donne envie de se mettre à table!

CONSULTEZ LE LIVRE
« À TABLE! »



LOGEMENT LABO

L'INNOVATION, TEST GRANDEUR NATURE

Grand lifting pour cet appartement situé à Montbéliard, à deux pas du siège de Néolia.

Après une solide mission de recherches & développement et plusieurs semaines de travaux, nos équipes ont présenté un appartement d'un genre très particulier, véritable concentré de technologies et d'innovations.

De mai à décembre, nous avons invité les personnes âgées, nos locataires seniors, collectivités et partenaires à visiter ce lieu expérimental.

Objectif: découvrir les dernières technologies en matière d'aménagements et d'équipements en faveur de l'autonomie, du confort et de la sécurité de nos locataires de plus de 65 ans.

Au-delà de l'expérience grandeur nature des innovations proposées, l'essentiel de ce dispositif «logement labo» repose sur le recueil de l'avis de nos testeurs.

Lesquels se sont exprimées sur l'utilité et l'ergonomie des équipements proposés.

Nous avons observé et écouté nos visiteurs pour développer (ou pas) certaines solutions dans nos futurs logements Label Génération ou Villagénération.

L'occasion d'explorer également leurs besoins en termes de services ou d'animations que pourrait proposer Néolia.

30

innovations présentées

8

mois d'expérience

150

visiteurs



**LAURÉAT
ALINOV 2021**



LE LOGEMENT LABO
COMME SI VOUS Y ÉTIEZ !
UNE VISITE VIRTUELLE EST
DISPONIBLE POUR DÉCOUVRIR
L'APPARTEMENT ET
SES ÉQUIPEMENTS.



LEUR LOGEMENT IDÉAL



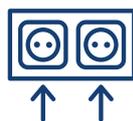
UNE DOUCHE

sans seuil avec un siège de douche (accoudoirs) et des barres de maintien



DES ÉLÉMENTS RÉGLABLES

notamment WC, lavabo et évier ajustables en hauteur



+ DE PRISES EN HAUTEUR

une majorité de prises à hauteur d'homme pour éviter les fils qui traînent et les chutes



DES VOILETS ROULANTS MOTORISÉS

plus pratiques et plus sûrs



UN LOGEMENT SÉCURISÉ & SÉCURISANT

avec un chemin lumineux et un sol antidérapant



DES OPTIONS TECHNOLOGIQUES

serrure connectée, juda numérique, tablette, etc.



VILLAGÉNÉRATION EN PLEIN ÉLAN

Une vingtaine de maisons individuelles ou d'appartements adaptés, organisés autour d'espaces communs pour des moments de convivialité, d'échanges et d'animation, et à proximité directe des commerces et services: tel est le concept Villagénération de Néolia. Rouage essentiel du dispositif, une hôtesse est sur place, chaque jour. Elle assure service, soutien et animation pour nos clients locataires.

Dédié aux séniors autonomes à partir de 65 ans, le premier Villagénération voit le jour à Noidans-lès-Vesoul (70) en 2013. Un second ouvre ses portes à Audincourt en 2019, concrétisant une réponse parfaitement adaptée aux enjeux du bien-vivre à domicile pour nos clients séniors. Une réponse que plébiscitent nombre de collectivités au point qu'en 2021, le concept connaît une prodigieuse envolée avec le lancement de **18 nouveaux programmes sur l'ensemble de nos territoires.**

POUR MIEUX COMPRENDRE
LE CONCEPT DE
VILLAGÉNÉRATION:



**18 NOUVEAUX
PROGRAMMES LANCÉS!**

VILLAGÉNÉRATION • NOIDANS-LÈS-VESOUL (70)



LES PORTES OUVERTES DU VILLAGÉNÉRATION DES FLUTTES AGASSES* À BESANÇON

À l'invitation de Néolia, une vingtaine de demandeurs de logements âgés de plus de 60 ans découvrent le futur Villagénération collectif du quartier Palente.

« Ça donne de l'espoir pour nos vieux jours. », « C'est mieux que la maison de retraite! », « C'est du tonnerre! ».

Des visiteurs enthousiastes et conquis, impatients de la livraison de ce programme en avril 2022.

*25 appartements du T2 au T4, (dont 3 familiaux) avec balcons ou terrasses, parkings extérieurs et 1 salle commune.



FUTUR VILLAGÉNÉRATION DES FLUTTES AGASSES • BESANÇON (25)

LABEL GÉNÉRATION

UN LOGEMENT ADAPTÉ À L'AVANCÉE EN ÂGE ET UN BOUQUET DE SERVICES À LA DEMANDE POUR FAVORISER LE CONFORT QUOTIDIEN ET LE LIEN SOCIAL

Nos programmes « Label Génération » bénéficient d'aménagements dans les appartements et les parties communes pour faciliter le quotidien et la mixité intergénérationnelle.

Des partenariats sont mis en place pour rendre plus faciles les actes de la vie quotidienne, favoriser le lien social, l'accès à l'information et aux services (associations, communes, conseils départementaux, ...).

RETOUR IMAGES SUR LA VISITE DU LABEL GÉNÉRATION COURS SAINTE-ANNE À COLMAR (68)



NICOLE, 87 ANS, HEUREUSE DE PRÉSENTER SON APPARTEMENT ADAPTÉ VIA LE DISPOSITIF LABEL GÉNÉRATION.

FER ENSEMBLE : UN NOUVEAU SERVICE POUR NOS SÉNIORS

Se libérer de la corvée de la lessive et du repassage : c'est l'objectif de ce service de blanchisserie proposé au public sénior de nos appartements estampillés «Label

Génération» du Pays de Montbéliard (25). Une convention signée avec la structure d'insertion «Fer Ensemble».

TOUJOURS + PROCHE DE NOS CLIENTS



FÉVRIER: UNE COLLECTE DE MOBILIER POUR NOS
LOCATAIRES LES PLUS DÉMUNIS • ALSACE
& FRANCHE-COMTÉ



JUIN: INAUGURATION DE SCULPTURES DANS UN JARDIN
• MUNDOLSHEIM (67)



JUIN: INAUGURATION D'UNE FRESQUE • BETHONCOURT (25)



JUIN: GARAGE SOLIDAIRE, OPÉRATION SPÉCIALE
«MA VOITURE, MON BUDGET, MA SÉCURITÉ» • BESANÇON (25)

**JUILLET: GRAND MÉNAGE SECTEUR BEETHOVEN
• MONTBÉLIARD (25)**



**JUILLET: ATELIERS PEINTURE & RÉNOVATIONS,
LE SOUS-PRÉFET À LA RENCONTRE DES JEUNES DU
QUARTIER DE LA PETITE HOLLANDE • MONTBÉLIARD (25)**



**JUIN : LA VIE BAT SON PLEIN AU VILLAGÉNÉRATION
D'AUDINCOURT (25)**

**NOVEMBRE: ANIMATION PROPRETÉ AVEC LA CLCV,
QUARTIER PALENTE • BESANÇON (25)**



**SEPTEMBRE:
BLANCHE FÊTE SES 100 ANS!
• BESANÇON (25)**

MOBILISATION SUR LA RÉNOVATION URBAINE

NÉOLIA RELÈVE LE DÉFI DU RENOUVEAU

Plein feu sur les réhabilitations et constructions neuves dans nos villes et quartiers!

Cette année 2021 marque la participation active de Néolia au programme national France Relance 2020-2022 avec 7 opérations lancées pour 240 logements dans le Pays de Montbéliard Agglomération et à Lure (70). Un engagement fort dans les ambitieux projets qui redessinent nos territoires urbains.

Plan de Relance, mais pas seulement. Sur l'ensemble de notre périmètre patrimonial, nos équipes ont engagé la rénovation de 1148 logements cette année.

Au-delà du cadre de vie qu'ils génèrent pour nos locataires, ces travaux d'envergure concrétisent un pas décisif vers la transition énergétique. Une équation d'autant plus vertueuse qu'elle soutient l'économie locale via le choix des entreprises retenues pour nos marchés.

NÉOLIA ACCÉLÉRATEUR DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

7 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES BÉNÉFICIENT DU PLAN DE RELANCE 2020-2022 POUR UN TOTAL DE 240 LOGEMENTS RÉHABILITÉS.



LUNDI 6 DÉCEMBRE, RENDEZ-VOUS AU PIED DU CHANTIER POUR JACKY HAUTIER, SOUS-PRÉFET DE MONTBÉLIARD, CHARLES DEMOUGE, PRÉSIDENT DE PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION, PHILIPPE CLAUDEL, MAIRE D'ÉTUPES, JACQUES FERRAND, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET LES ÉQUIPES NÉOLIA

FRANCE RELANCE À ÉTUPES (25)

C'est l'un des plus anciens immeubles collectifs de la commune. Sorti de terre en 1957 pour répondre au besoin massif de logements pour les ouvriers de l'industrie du Pays de Montbéliard, cet ensemble de 64 logements rue des Écoles, est en plein renouveau.

Au terme de 18 mois de travaux, notamment d'isolation thermique par l'extérieur, les appartements sont passés d'une classe énergétique E à B et affichent une baisse de 75% d'émission de CO2.

Le coût des travaux est subventionné par le Plan France Relance à hauteur de 704 000 €, soit 30%, signe de l'engagement de l'État à nos côtés dans cette dynamique d'écoresponsabilité.

La transition énergétique, qui s'accélère chez Néolia, est un vrai levier d'action en faveur du confort, du bien-vivre et du pouvoir d'achat de nos locataires. Ici, ce sera une réduction de charges de l'ordre de 20% grâce à ces travaux.

Économies et nouveau cadre de vie : « Il s'agit de donner du dynamisme et de la contemporanéité au projet par les choix des couleurs et des matériaux pour les halls, parties communes, balcons et façades » signalent les architectes.

« Cette opération coche toutes les cases de la condition environnementale. Les investissements importants de Néolia, gonflés par les aides publiques, génèrent sur le territoire un haut niveau d'activité avec les entreprises du bâtiment et ses conséquences positives sur l'emploi ». Charles DEMOUGE, président de Pays de Montbéliard Agglomération.

FRANCE RELANCE À MANDEURE (25)



« Nous faisons en sorte que nos bâtiments ainsi réhabilités ressemblent le plus possible à des bâtiments neufs, tant sur l'esthétique que sur le confort de vie qu'ils procurent à nos clients locataires ».

Cyril DEBUYS

Directeur territorial locatif
Nord Franche-Comté



RUE LOUIS PERGAUD • MANDEURE

RUE LOUIS PERGAUD

4

bâtiments de 1963

54

appartements

16

mois de réhabilitation

Classe énergétique F à BBC
rénovation

-75 %
d'émission de CO₂



« Ce programme France Relance est un vrai coup de boost pour les collectivités et pour nous. Le soutien financier qu'il apporte nous permet d'augmenter sensiblement l'enveloppe initialement prévue au plan de stratégie patrimoniale. C'est notamment le cas d'un programme à Lure (70) qui a bénéficié d'une subvention spécifique de 11000 € par logement, contribuant à la faisabilité de l'opération ».

Pascal BOURGEOIS

Directeur territorial locatif et développement
Territoire de Belfort - Haute-Saône



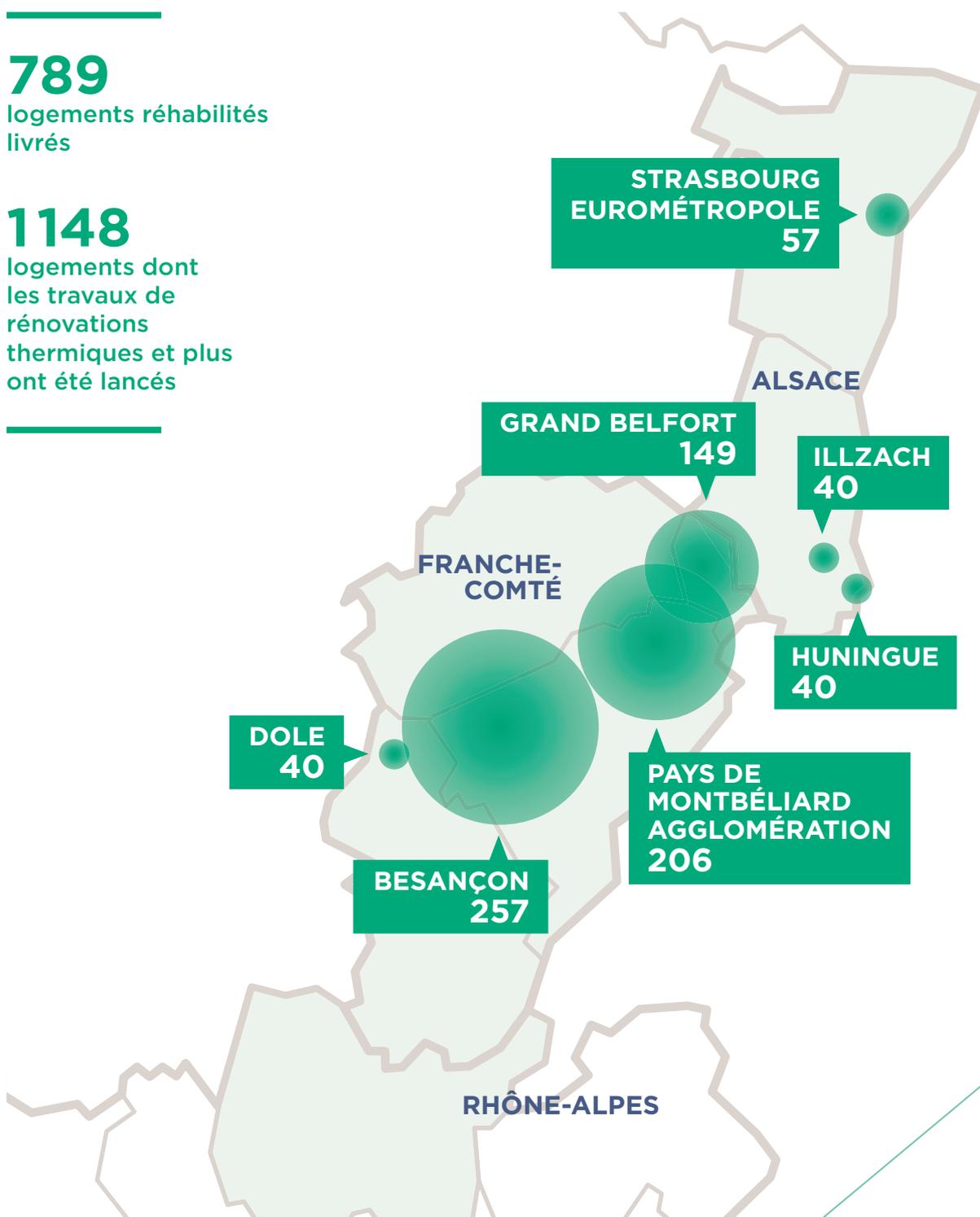
RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

789

logements réhabilités
livrés

1148

logements dont
les travaux de
rénovations
thermiques et plus
ont été lancés



RÉHABILITATIONS & CHARGES

LE CERCLE VERTUEUX



«Pose de panneaux techniques en façade, huisseries, isolation des combles et sous faces des planchers : nos programmes de réhabilitations intègrent tous un volet isolation thermique. À la clé, c'est un gain de performances énergétiques bénéfique pour la planète et pour nos clients qui voient une baisse sensible de leurs charges locatives. En 2021, ce sont près de **800 logements réhabilités pour un montant global d'investissement de 22,5 M€.**

Ce volet énergétique est une priorité chez Néolia puisque plus de 6000 logements sont visés par ces réhabilitations lourdes entre 2019 et 2024. Réhabilitations pour lesquelles nos équipes sont en veille active de solutions techniques et d'innovation».

Romuald GADET

Directeur adjoint du patrimoine locatif & directeur d'activité achat, marchés, innovation et RSE



«On constate que le chauffage représente en moyenne un quart du montant des charges de nos locataires. Notre responsabilité de bailleur social est aussi d'agir sur le front économique en faveur de nos clients. Ainsi, et outre le vaste plan de remplacement de chaudières initié en 2020 (3000 appareils), les travaux de réhabilitations énergétiques que nous menons massivement sur notre patrimoine permettent une baisse sensible des charges locatives. En moyenne, c'est 20% d'économie réalisée par logement, soit 300€/an. Une somme importante au bénéfice direct du pouvoir d'achat de nos clients».

Jean-Patrick MORE

Responsable charges & contrats



DÉCONSTRUIRE POUR (RE)DONNER DE L'AIR

REPENSER L'ESPACE URBAIN

INSCRITS DANS LE NOUVEAU PLAN NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (NPNRU) 2019-2024, LES QUARTIERS DE PLANOISE À BESANÇON, PETITE HOLLANDE À MONTBÉLIARD ET MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION S'ENGAGENT DANS UN PROFOND RENOUVEAU EN ASSOCIANT DÉMOLITION D'IMMEUBLES, RÉHABILITATIONS ÉNERGÉTIQUES ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS.

RENOUVEAU DONT NÉOLIA EST PARTENAIRE À PART ENTIÈRE AVEC 194 DÉMOLITIONS À SON ACTIF EN 2021.

194 DÉMOLITIONS EN 2021

- BESANCON (25) - rue Van Gogh 28
- BESANCON (25) - rue Picasso 32
- L'ISLE-SUR-LE-DOUBS (25) 60
- BESANCON (25) - rue Van Gogh 35
- BETHONCOURT (25) - Champvallon 39

Au total, 194 démolitions en 2021.

« La mutation de nos quartiers vers de nouveaux modèles d'aménagement urbain passe par leur dédensification : déconstruire pour mieux vivre, offrir un cadre de vie agréable, apaisé, plus vert, ouvert, avec des espaces pour vivre ensemble ».

Jacques FERRAND

Directeur général Néolia

RUE DE L'OBSERVATOIRE • BESANÇON (25)



DÉMOLITIONS EN NPNRU : NÉOLIA PARTENAIRE & ACTEUR SUR 3 QUARTIERS

BESANÇON PLANOISE EN PLEINE MUTATION

Le 30 juin 2021, Néolia ouvre le bal avec la première démolition de ce quartier emblématique bisontin, au 5 rue Picasso où tombe un bâtiment de 5 étages et 32 appartements érigé en 1984. Pour Joël ABISSE, chargé d'opérations immobilières, « Cette démolition est compliquée techniquement car située entre deux immeubles occupés. Elle est aussi particulière car c'est la première d'un vaste programme de démolitions et donc de renouvellement urbain programmé sur une dizaine d'années ».

Un véritable événement salué par les nombreuses personnalités présentes, activement engagées dans cet élan de renouveau pour Planoise. « Il s'agit ici de corriger les erreurs urbanistiques du passé. Ce quartier a toutes les qualités pour devenir un écoquartier » souligne Anne VIGNOT, maire et présidente de Grand Besançon Métropole.

DISCOURS D'ANNE VIGNOT LORS DE LA DÉMOLITION
5 RUE PICASSO • BESANÇON PLANOISE (25)



DÉMOLITION 5 RUE PICASSO • BESANÇON PLANOISE (25)

RELOGEMENT, DU SUR-MESURE POUR CHAQUE FAMILLE

Qui dit démolition dit évidemment relogement de nos clients locataires. Une mission menée en collaboration avec Soliha et le Groupe Technique de Relogement partenarial, piloté par Grand Besançon Métropole. « Du sur-mesure pour chaque famille » précise Corine BARD, responsable d'agence commerciale de Besançon Planoise.

ET APRÈS...



**LE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE PLANOISE CE SONT :**

1 000

démolitions prévues par l'ensemble
des bailleurs dont

411

par Néolia

«L'enjeu sera ensuite d'aménager les espaces extérieurs, les voiries, créer des parkings... Mais aussi et surtout de réaliser des espaces verts pour améliorer le cadre de vie et le bien être des habitants du quartier, puisque qu'aucune construction n'est envisagée. Des travaux qui ne généreront aucune augmentation de loyers des locataires».

Hervé CONSTANTIN

Directeur territorial locatif
Sud Franche-Comté



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT VAN GOGH À PLANOISE SIGNÉ
DU STUDIO PARISIEN ARPENTÈRE • BESANÇON (25)

À MONTBÉLIARD, CHANGER L'IMAGE DE LA PETITE HOLLANDE

305 logements démolis et un investissement de 75 millions d'euros, telle est la mesure du NPNRU engagé par l'Agglomération de Montbéliard sur le quartier de la Petite Hollande.

Un programme ambitieux dont Néolia est un partenaire majeur.

En atteste cette démolition au 12 rue Maurice Ravel à Montbéliard entreprise ce lundi 31 mai. La première du NPNRU.

Trois semaines de grignotage auront été nécessaires pour venir à bout de ce bâtiment de 30 mètres de haut, 10 étages et 55 appartements.

Objectifs: dédensifier et reconstruire un programme plus en phase avec les besoins d'aujourd'hui.

Séverine BESTEIRO, responsable d'agence Néolia: «*Huit nouvelles maisons partagées avec jardins seront construites ici. Un plus grand espace dédié aux piétons et des aménagements paysagés seront réalisés pour le bien-être des habitants du quartier.*»



DÉMOLITION RUE RAVEL • MONTBÉLIARD (25)

NÉOLIA, PARTENAIRE DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Le programme prévisionnel du NPNRU transforme en profondeur trois secteurs de Mulhouse dits « d'intérêt national » :

Drouot, Péricentre et Coteaux.



«*Ici, Néolia ne démolit pas, mais nous apportons notre pierre à l'édifice en relogant les locataires de nos collègues bailleurs qui, eux, démolissent. Pour ce faire, nos équipes prennent part aux réunions trimestrielles interbailleurs afin de partager la stratégie NPNRU de M2A. Dans le contexte d'un étroit partenariat avec M2A Habitat, nous mettons à disposition notre parc locatif à destination des clients à reloger. Notre accompagnement se poursuivra selon nos possibilités dans notre parc existant et sur nos programmes neufs, notamment le programme d'Illzach de 60 logements dont 24 Villagénération.*»

Antoine GERBER

Directeur territorial locatif Alsace

RECONSTITUTION ANRU

À MONTBÉLIARD (25), L'ÎLOT RAVEL,
QUARTIER DE LA PETITE HOLLANDE



« Après la démolition vient le temps de la reconstitution.

Sur l'îlot Ravel, et au-delà des travaux d'aménagements urbains qui vont redonner de l'air et de l'espace aux circulations piétonnes, nous lançons la construction de 17 logements locatifs sociaux et 8 maisons individuelles en accession.

Un programme mixte réalisé en partenariat avec le Cabinet d'architecture Emergence, pour lequel le permis de construire a été déposé en septembre ».

Xavier LLAMAS

Directeur territorial développement
Doubs - Jura

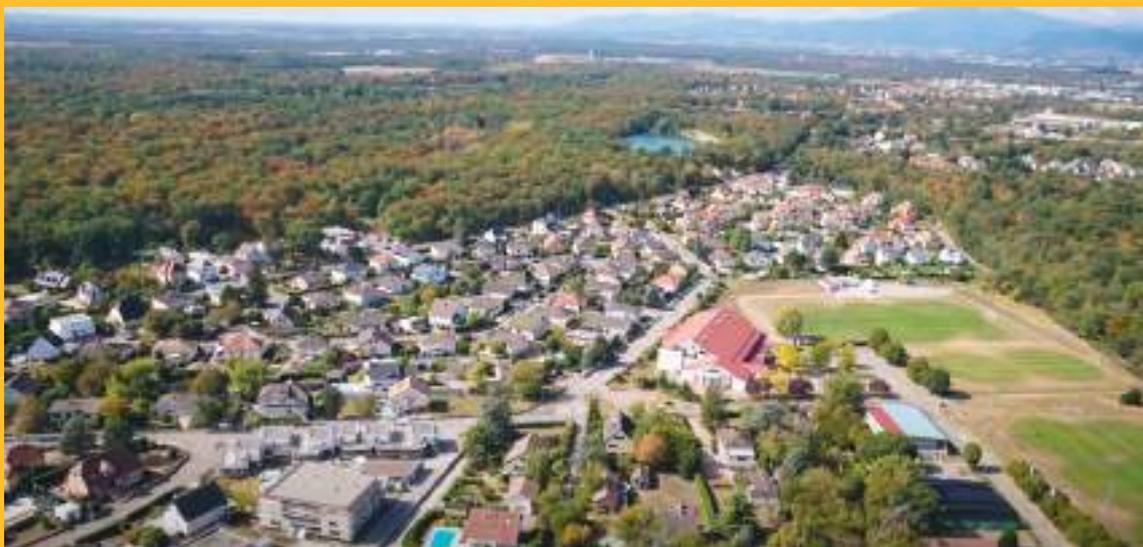
DU SUR-MESURE POUR LES TERRITOIRES & LEURS HABITANTS

NÉOLIA, LE COUTEAU SUISSE

Parce que chaque collectivité et chaque territoire sont différents, ils expriment des besoins très spécifiques.

Que ce soit la construction d'une maison unique pour combler une dent creuse et répondre à un usage singulier, la réalisation d'un collectif ultra adapté à un public très ciblé, ou encore la reprise complète d'un immeuble tertiaire pour en faire des logements: nous concevons et formulons des réponses sur-mesure.

L'amplitude de nos savoir-faire et notre expertise terrain nous ont permis, cette année encore, de mener de beaux projets en co-construction avec nos partenaires et clients.



RICHWILLER (68)

DE LOTISSEUR À AMÉNAGEUR, NOS MÉTIERS ÉVOLUENT

CHANGEMENTS DE DESTINATION & DIVERSIFICATION

En France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année. Une extension urbaine et des constructions qui ont des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens et sur l'environnement. Le gouvernement a décidé de protéger ces espaces naturels en instaurant l'objectif de "zéro artificialisation nette" (ZAN).



«Néolia se mobilise aux côtés des collectivités pour repenser l'aménagement urbain en réduisant l'artificialisation des sols. Dans les faits, la réalisation de traditionnels lotissements en périphérie de nos villes et villages se poursuit, mais elle s'accompagne aujourd'hui d'un nouvel axe de développement qui consiste à redonner vie aux friches. Friches industrielles, commerciales, agricoles et tertiaires constituent de nouvelles opportunités foncières pour développer nos programmes locatifs et d'accession.»

Cunehit ORMAN

Directeur développement, aménagement & construction

Fléchée par la loi Élan et le « plan biodiversité », **la lutte contre l'artificialisation des sols impacte directement notre organisation et l'orientation de nos programmes de construction.** La recherche et la réhabilitation de friches vouées à changement de destination sont désormais notre quotidien.



«La lutte contre l'artificialisation des sols est évidemment une priorité dans nos villes et grandes agglomérations sujettes à de fortes pressions foncières, mais c'est aussi une réalité sur nos territoires détendus : dans nos villages et petits bourgs, des bâtisses changent de destination et reprennent vie.

Il s'agit donc de refaire du neuf sur de l'existant. Pour ce faire, chaque projet est un grand défi technique et architectural pour nos équipes et nos partenaires.

Martine COURSIMAULT

Directrice aménagement & lotissement

REDONNER VIE AUX FRICHES

LE RENOUVEAU DE NOS VILLAGES

Il est émouvant de penser que les futurs locataires de nos Villagénérations ont peut-être connu ces fermes en activité... Dans le Pays de Montbéliard, deux d'entre elles, depuis longtemps abandonnées, font l'objet d'ambitieux projets pour se transformer en Villagénération. Villagénération, c'est ce concept Néolia qui s'organise autour de logements individuels ou collectifs adaptés au vieillissement et au handicap. Des logements tout confort qui se déploient autour d'espaces de vie et d'animation communs.

Coup d'envoi des travaux cette année de **deux programmes du genre qui réinvestissent d'anciennes fermes** pour leur redonner une nouvelle destination et une nouvelle vie :

- à **Grand-Charmont**, la « **Ferme Tissot** » proposera 10 logements répartis sur deux bâtiments en cœur de village.
- à **Voujeaucourt**, le futur Villagénération comptera quant à lui 21 appartements.

FERME TISSOT • GRAND-CHARMONT (25)



FUTUR VILLAGÉNÉRATION • VOUJEAUCOURT (25)



LE SITE DE BROSSOLETTE À MONTBÉLIARD (25)

Autrefois occupé par le collège Pierre Brossolette aujourd'hui démoli, le site fait l'objet d'une **requalification complète**. Cette zone de 3 hectares située en frange Est du quartier de la Petite Hollande est en partie dédiée à l'ADAPEI qui réalise une Maison d'Accueil Spécialisée. Sur la partie laissée libre, soit 1,60 hectares, Néolia a été choisie par la Ville de Montbéliard pour aménager 16 parcelles d'une sur-

face moyenne de 845 m². Quoique séparé du quartier Petite Hollande par la voie ferrée, le site se trouve en périmètre QPV. Les futurs acheteurs bénéficieront donc d'une TVA réduite sur leurs constructions.

Le projet prévoit également une nouvelle connexion sur la rue d'Audincourt, assurant une liaison multimodale vers le centre-ville.

À BESANÇON (25), L'ÉCOQUARTIER VAUBAN SORT DE TERRE

Les casernes et bâtiments militaires qui occupaient ici l'espace ne sont plus qu'un lointain souvenir ! En contre-haut de la fameuse Boucle du Doubs, avec vue imprenable sur la Citadelle, le bien nommé quartier Vauban sort de terre. Le 6 octobre, Xavier Llamas, directeur territorial développement, aux côtés du groupe Duval, de l'architecte CKD, des représentants de la Ville de Besançon et du Crédit mutuel Aménagement, posent la 1^{re} pierre de l'aménagement du nouvel écoquartier Vauban.

Un signal fort de renouveau pour ce quartier emblématique de la capitale comtoise.

À terme se déploieront ici **105 logements** dont :

- 75 logements locatifs sociaux,
- 1 Villagénération de 22 appartements dédiés aux séniors.

Un programme pour un montant de 12 M€ HT dont la livraison est prévue fin 2023/début 2024.

PREMIÈRE PIERRE ÉCOQUARTIER VAUBAN
• BESANÇON (25)



COEUR DE VILLE

QUAND NÉOLIA PASSE À L'ACTION

OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE CIRCONSCRITES À DES PÉRIMÈTRES D'HYPER-CENTRES DE CERTAINES VILLES, LE DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE NOUS DONNE L'OPPORTUNITÉ DE RÉALISER DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES LOCATIVES SUR DES SITES SOUVENT D'EXCEPTION.

À DOLE ET BESANÇON, CE SONT CETTE ANNÉE DEUX PROGRAMMES ACTION CŒUR DE VILLE QUI ONT ÉTÉ LANCÉS ET 82 (FUTURS) APPARTEMENTS FINANCÉS PAR LE DISPOSITIF.



RENAISSANCE À DOLE (39)

Comme la plupart des bâtiments environnants, l'ensemble immobilier date de la Renaissance. Vacant, il nécessite d'importants travaux de reprises et d'aménagement. En redonnant vie à **ce bien d'exception situé au cœur du centre ancien** de l'ancienne capitale comtoise, cité au riche patrimoine, labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Néolia donne tout son sens au dispositif Action Cœur de Ville.

L'élaboration du programme a été réalisée avec le concours d'un cabinet d'architecte spécialisé dans ce type de réhabilitation, ainsi que l'ABF.

Acquisition-Amélioration de 4 PLUS & 2 PLAI 15 Grande Rue à Dole.

L'ensemble composé de 2 bâtiments en R+3 disposera de 6 appartements (4T2, 1 T3, 1 T4) desservis par un escalier dans une cour intérieure.

Les 2 T2 possèdent une mezzanine et le T3 est un duplex avec une cour privative.

La certification visée est BBC Rénovation et le mode de chauffage sera de l'individuel gaz.

Au planning :

- Signature compromis de vente : juillet 2020
- Dépôt PC : octobre 2020
- Obtention PC : février 2021
- Livraison : juin 2023

CHANGEMENT DE CAP RUE RENAN À BESANÇON (25)

Au cœur du « site patrimonial remarquable » de Besançon, entre la maison natale de Victor Hugo et le pied de la Citadelle, Néolia porte le projet de transformation d'un ancien immeuble de bureaux en 10 logements, 2 T1 - 7 T2 - 1 T4, d'une surface habitable de 444.50 m² sur 3 niveaux. Ce programme, retenu pour sa cohérence en termes de besoins de **mixité sociale dans l'hyper-centre bisontin**, visera l'obtention du label BBC Rénovation et sera également certifié NF Habitat Profil Rénovation. Signature de l'acte en septembre 2020 et livraison client en mars 2023.



MISSION JEUNES ACTIFS

C'EST UN VRAI BESOIN EXPRIMÉ PAR NOS CLIENTS ET COLLECTIVITÉS PARTENAIRES: LOGER POUR DES PÉRIODES DE QUELQUES SEMAINES À PLUSIEURS ANNÉES DES JEUNES ACTIFS DANS DES APPARTEMENTS MEUBLÉS ET CONFORTABLES DANS DES RÉSIDENCES CONTEMPORAINES AVEC SERVICES, AU CŒUR DES LIEUX DE VIE ET D'ACTIVITÉS DE NOS AGGLOMÉRATIONS.

LE SEIZE DEBUSSY À MONTBÉLIARD (25)

Changement de destination pour cet immeuble typique du secteur emblématique de la Petite Hollande. Situé au cœur d'un quartier QPV et NPNRU, à proximité de l'université de Montbéliard et du centre-ville, il fait l'objet d'une **restructuration lourde**: les 35 logements familiaux se transforment **en une résidence pour étudiants et jeunes actifs**.

La résidence sera composée de logements meublés, d'espaces de convivialité et de services (laverie, wifi, atelier vélo...) afin de faciliter la vie quotidienne, la mobilité et le lien social des locataires.

Ce programme audacieux et qui fait pleinement écho aux besoins de nos territoires, en phase avec la stratégie innovation d'Action Logement est **lauréat Alinov 2021!**

Livraison: été 2023.

RUE CLÉMENCEAU À BESANÇON (25)

La résidence jeunes actifs (RJA) est située au 82 avenue George Clémenceau à Besançon. Composée de 40 logements sur 2 collectifs R+3, elle s'intègre dans un ensemble immobilier de 70 logements en tout (40 RJA et 30 LLS). Chaque bâtiment possède une salle commune à son rez-de-jardin.

30 places de stationnement (dont 10 garages) sont disponibles au sous-sol. Livraison: 2^e trimestre 2023.



HABITAT JEUNES "LES OISEAUX" À BESANÇON (25)

Adossé à l'historique FJT des Oiseaux, Néolia construit un ensemble composé de 20 appartements T1 et T1 bis et une salle commune pour jeunes actifs, situé 9 rue des oiseaux, au cœur du quartier des Cras, à proximité de la gare et du centre-ville. Livraison: été 2022



LAURÉAT
ALINOV 2021



DÉCOUVRIR LE PROJET DU
SEIZE DEBUSSY:



DES SOLUTIONS LOGEMENTS À LA CARTE POUR LES PLUS FRAGILES

TRANSFORMATION À STRASBOURG (67)

Convertir un immeuble de bureaux inachevé de 2200 m² en proche périphérie de Strasbourg en **une Résidence Accueil de 30 appartements et une maison relais de 24 appartements**, telle était la feuille de route de Néolia.

Ce projet initié par Horizon Amitié s'est construit autour d'un partenariat engagé, actif et collaboratif avec la Ville de Strasbourg, l'Eurométropole et Néolia.

Objectif: lutter contre l'exclusion sociale en proposant à des personnes aux parcours tourmentés (sans-abris, précarité, pathologies, ruptures sociales et familiales, etc.) une offre de logements autonomes, avec des espaces collectifs et des animations de la vie quotidienne.

L'association Horizon Amitié, dotée de compétences pluridisciplinaires, assure l'accompagnement social des occupants.



L'immeuble d'une superficie de 2200 m² propose désormais en rez-de-jardin, rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, une Résidence Accueil de 30 logements. Aux 2^e et 3^e étages se trouve la Maison Relais de 24 logements. En rez-de-jardin, des espaces partagés sont accessibles aux résidents: salle d'activités, cuisine pédagogique, buanderie, local vélo et jardin.

Coût global du programme: 4445000€HT
Montant des travaux: 2470000€HT
Les redevances des appartements s'élèvent à 455€ charges comprises.
Mise en location: septembre 2021

LES INVITÉS AU FESTIN À BESANÇON (25)

Un nouveau lieu de vie et de partage s'ouvre à Besançon.

Néolia et l'association les Invités au Festin ont inauguré l'extension de la Maison relais «les Capucines» à Besançon, quartier Palente. Un partenariat autour de valeurs communes: l'humain, l'inclusion sociale par le logement et l'accompagnement de publics fragiles.

Dans cet immeuble collectif, Néolia met à disposition des Invités au Festin, 10 appartements d'une même cage d'escaliers.

Ici, l'association et Néolia agissent ensemble contre l'exclusion, l'isolement et la stigmatisation des personnes souffrant de troubles psychiques en les incluant dans la cité.



QUAND LE RÊVE DE VRAIES MAISONS DEVIENT RÉALITÉ

Ce lundi 30 août, Néolia avait donné rendez-vous à ses partenaires pour une belle **inauguration à Habsheim (68)**, rue du Chant des Oiseaux.

Un projet inédit d'habitat sur-mesure : 5 maisons individuelles avec jardins où vivent cinq familles de gens du voyage sédentarisés qui voient ici se réaliser leur rêve de vraies maisons.

Ce beau projet, inédit chez Néolia est le fruit de 5 années de co-construction entre les familles, Néolia et leurs partenaires : la ville d'Habsheim, l'association Appuis, le Fonds pour l'innovation sociale, M2A, la sous-préfecture du Rhin et la Collectivité européenne d'Alsace.





LES COQUELICOTS, UN NOUVEAU QUARTIER INAUGURÉ

Mardi 14 septembre, **Vincent HAGENBACH, maire de Richwiller (68), vice-président de l'Agglomération** ouvre la marche en compagnie de **Fabien JORDAN, président de Mulhouse Alsace Agglomération**, pour inaugurer le nouveau quartier des Coquelicots. Un aménagement d'envergure qui se déploie sur 4 hectares et présente toutes les palettes du savoir-faire des équipes Néolia en matière d'habitat collectif et individuel.

De quoi accueillir quelques 150 nouvelles familles!

Et autant d'activité pour les écoles, les services et commerces dans ce joli village de l'agglomération de Mulhouse.



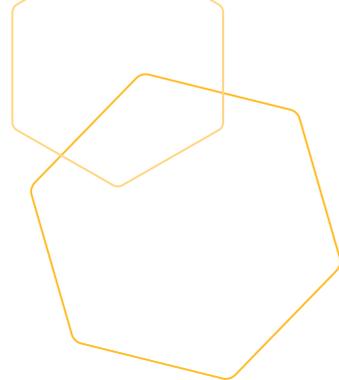


«Ce programme est le fruit d'une parfaite synergie entre nos équipes et la collectivité. Co-construction, confiance et partenariat nous ont guidés, du premier contact avec la mairie jusqu'à ce jour. Résultat, on décline ici une offre habitat diversifiée et de qualité, en phase avec les besoins d'aujourd'hui : logement locatif et en accession dans des petits collectifs et bâtiments de type intermédiaire, maisons individuelles et logements pour seniors. Une parfaite synthèse du parcours résidentiel cher à Néolia et qui fait écho à notre credo « Une solution habitat à chaque étape de la vie».

Nicolas STEINER

Directeur territorial développement Alsace

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SE RÉINVENTE



«Le logement social évolue pour s'adapter aux besoins et aux modes de vie des territoires et de nos clients.

Dans les années 1960-1970, et pour les mêmes raisons d'adaptation aux besoins, on avait érigé des tours et barres d'immeubles par dizaines, offrant aux populations qui affluaient massivement sur nos territoires des logements d'une grande modernité pour l'époque.

Décroissance démographique, mutations sociales et, tout récemment, crise sanitaire guident nos échanges avec nos partenaires et, par voie de conséquence, nos orientations stratégiques, pour être pleinement en phase avec les réalités de nos territoires.

Ce sont donc ces mêmes tours et les barres d'immeubles que l'on réhabilite en profondeur pour les amener à des niveaux de confort et de performances énergétiques contemporains, ou que l'on démolit au profit de petits collectifs, le plus souvent avec jardins et terrasses.

Agilité, avant-gardisme, exemplarité, Néolia prend part active au renouveau du logement social».

Alain ROTSCHI

Directeur du patrimoine locatif

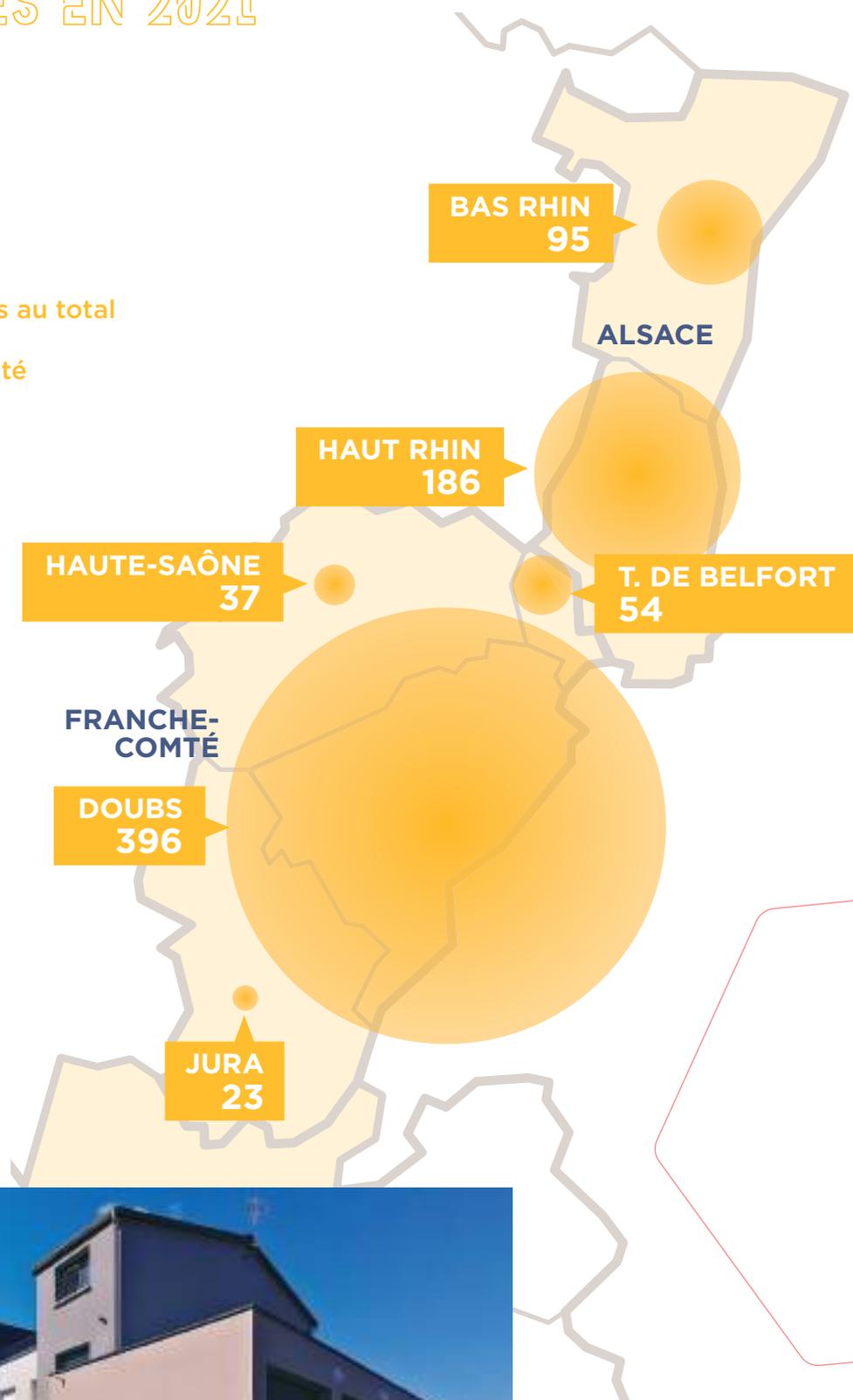
NOS PROGRAMMES LOCATIFS
À RICHWILLER (68)



LES LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS EN 2021

791

logements
locatifs financés au total
en Alsace
& Franche-Comté



RÉSIDENCE LOCATIVE •
AUDINCOURT (25)

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Chez Néolia, le parcours résidentiel est une réalité qui permet de passer du statut de locataire à celui de propriétaire. Pour cela, nos clients bénéficient d'un large éventail de produits et services.

Achat d'un bien de notre patrimoine à prix très attractif, appartements dans un programme neuf en bénéficiant d'un prêt social location accession (PSLA), achat d'un terrain et construction d'une maison individuelle: nous accompagnons nos clients pas à pas dans chaque projet d'acquisition.

CETTE ANNÉE,
NOUS AVONS LIVRÉ:

513

produits d'accession livrés
(233 logements neufs et 280 anciens)

214

réservations clients (VEFA/PSLA/
CCMI/LOT)

156

produits neufs d'accession lancés en
travaux
(VEFA/PSLA/CCMI/LOT)

SATISFACTION CLIENTS

ACCESSION GROUPEE

69%

de satisfaction globale

62%

de recommandation

MAISONS INDIVIDUELLES

89%

de satisfaction globale

86%

de recommandation

EN VOIE D'ACQUISITION

FOCUS SUR 3 PROGRAMMES COLLECTIFS EN ACCESSION



« Avec 62 livraisons, 11 levées d'option PSLA et 110 réservations nettes, cette année 2021 s'inscrit dans la ligne de l'an passé et laisse augurer une activité soutenue pour 2022. Qualité, localisation, typologie : nos programmes répondent vraiment aux besoins et envies de nos clients ».

Sylvie PSALMON

Responsable commerciale

LES VILLAS DES PINS À GRAND-CHARMONT (25)

Ces 16 pavillons avec jardins sont nés d'un ambitieux programme de reconstitution ANRU. Un bel exemple de diversification de notre offre en quartier.



URBANITY À STRASBOURG (67)

Un programme mixte de 18 logements en accession sociale et de 11 logements en locatif social ainsi qu'une épicerie solidaire en RDC qui sera exploitée par CARITAS. Cette opération est particulièrement représentative de nos savoir-faire en termes de mixité d'opération et d'implication sociale.



DOLCE VITA À DOUBS (25)

Cap sur le Haut-Doubs avec ce programme mixte de 18 appartements locatifs livrés en avril, puis, sur le volet accession, 16 appartements en juin et 18 en fin d'année. Sur le plan architectural autant que fonctionnel, un ensemble parfaitement intégré à son environnement de moyenne montagne.

C'EST DÉCIDÉ, JE CONSTRUIS !

2021 AVEC LES TERRAINS ET MAISONS NÉOLIA

DE L'APPART' ÉTUDIANT À
LA MAISON DE LEURS RÊVES, NÉOLIA
ACCOMPAGNE SES CLIENTS DANS UN
PARCOURS RÉSIDENTIEL XXL.



MAISON NÉOLIA • OFFEMONT (90)



RENCONTRE AVEC NOS CLIENTS

VÉRITABLES AMBASSADEURS NÉOLIA

« **Néolia, une solution habitat à chaque étape de la vie** », plus qu'un slogan, c'est le parcours résidentiel suivi par la famille V., nouveaux (heureux) propriétaires d'une maison individuelle dans le Territoire de Belfort.

« *Étudiant, j'étais locataire SAFC, l'ancien nom de Néolia, explique Monsieur V. Après notre mariage, nous avons acheté notre premier appartement Néolia à Wittenheim. Nous avons été séduits par une résidence neuve et innovante équipée de géothermie, synonyme d'économies énergétiques et un atout indéniable pour la revente.* »

Madame poursuit : « *En 2008, nous avons construit un pavillon individuel à Vétrigne (90). Nous avons choisi Maisons Néolia car vous aviez réalisé la maison de mes parents. Une construction et un suivi sans problème, un commercial présent, de bons conseils, des entreprises efficaces, un chantier réalisé en moins d'un an et livré dans les délais prévus, le top!* »

« *6 ans plus tard, de nouveaux besoins se dessinent. Nous n'avons pas hésité à construire à nouveau avec Maisons Néolia suite à notre première très bonne expérience. Notre pavillon s'est vendu en un mois et nous avons loué un appartement Néolia à Belfort en attendant la livraison de la nouvelle maison. Nous avons choisi une maison cubique de style contemporain, avec un étage. 8 mois plus tard, nous habitons dedans!* »



« Ce projet est l'une de nos plus belles réalisations. Notre commerciale Coralie a créé les plans de A à Z avec nos clients, leurs exigences, leurs désirs, les contraintes du terrain en pente. Notre équipe est heureuse et fière d'avoir participé à la réalisation de la maison qui leur ressemble, dans laquelle ils s'épanouissent aujourd'hui avec leurs filles ».

Sandrine PRENAT

Responsable Maisons Néolia



MAISON NÉOLIA • BOURGUIGNON (25)

MAISONS INDIVIDUELLES

64

signatures CCMI nettes dont

67%

de salariés du secteur privé

80

CCMI mises en chantier

65

CCMI livrées

LOTISSEMENTS

71

terrains à bâtir réservés dont

69%

de salariés du secteur privé

41

terrains lancés en travaux

100

terrains livrés aux clients

VENTE HLM

LE BON PLAN LOGEMENT



« Avec **280 ventes** réalisées cette année, 2021 est encore un grand cru pour les ventes HLM. Près d'un quart des ventes ont bénéficié à des locataires HLM qui ont ainsi pu devenir propriétaires et 94% d'entre eux ont exprimé leur pleine satisfaction!

L'objectif de vente de 1% de notre patrimoine locatif est atteint.

Pour une offre toujours plus attractive, en 2021, nous avons lancé la **commercialisation de 15 programmes pour 324 logements**, dont 90% sur le Nord Doubs.

Une année également marquée par le lancement effectif de notre activité de **syndic social, Agate** ».

Cédric THIBERT

Directeur vente Hlm et syndic

280

ventes HLM dont

265

à l'unité à des personnes physiques &

15

ventes en bloc à l'ONV

ALSACE

6 %

NORD DOUBS

33 %

**TERRITOIRE DE BELFORT /
HAUTE SAÔNE**

35 %

SUD FRANCHE COMTÉ

26 %

GRÂCE À LA VENTE HLM, DEVENIR PROPRIÉTAIRE
C'EST POSSIBLE !

Retrouvez le témoignage de Sofia & Omar, en Alsace, qui ont franchi le pas en achetant une maison de ville mise en vente par Néolia.



VIDÉO RÉALISÉE PAR L'USH
DANS LE CADRE DE LA
CAMPAGNE « LE LOGEMENT
SOCIAL VU PAR SES HABITANTS »
© MARWEN FARHAT / USH

AGATE A PRIS SON ENVOL

AGATE A POUR MISSION DE GÉRER DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DANS LESQUELS NOUS AVONS RÉALISÉ DES VENTES HLM. NOUS SOMMES DONC PASSÉS DU STATUT DE PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE À CELUI DE COPROPRIÉTAIRE. PAR CE NOUVEAU SERVICE, NOUS PÉRENNISONS NOTRE ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE ET DE GESTION DU BIEN IMMOBILIER, AU BÉNÉFICE DE SES OCCUPANTS (DONT NOS LOCATAIRES). LA VOCATION DU SYNDIC SOCIAL DE NÉOLIA EST D'ASSURER UN SERVICE SUR UNE PÉRIODE TRANSITOIRE, JUSQU'À LA VENTE DE LA TOTALITÉ DES LOTS.



AGATE, AU 31/12/2021

5

**copropriétés en gestion
pour 99 logements**

16

copropriétaires (hors Néolia)

3

assemblées générales

4

visites d'immeubles



«En moins d'un an d'existence, Agate a déjà tous les moyens de gestion que peuvent proposer les plus gros syndicats en appliquant des honoraires de bases modérés! Grâce à la force de Néolia, en plus des moyens classiques de gestion, on propose gratuitement un espace privé copropriétaire, la possibilité de suivre les assemblées générales en visioconférence, la maîtrise des charges, une réactivité dans les interventions en travaillant avec des prestataires qui connaissent les immeubles, une disponibilité permanente avec le Service de Relation Clients et l'astreinte technique. Nous respectons tous les engagements de la charte d'Action Logement ! J'accompagne tous nos clients dès leur acquisition afin de leur apporter un maximum de pédagogie sur l'univers de la copropriété et le fonctionnement de leur immeuble. Maintenant, l'enjeu pour moi est de faire évoluer nos actions au plus près du besoin des clients sur un nombre croissant de copropriétés, et donc de copropriétaires».

Alexandre JOURDAN

Responsable d'Agate

QUAND NÉOLIA INNOVE & PASSE AU VERT

C'est la tonalité de l'année chez Néolia !

Effleurant timidement quelques sujets au départ, puis irrigant de plus en plus notre entreprise ces dernières années, le vert colore désormais généreusement l'ensemble de nos activités opérationnelles et supports.

Au point que chaque page de ce rapport d'activité 2021 mériterait d'être estampillée de nos labels RSE et NéO₂, signes de nos engagements écoresponsables.

Plus qu'une tendance, le vert est devenu pour Néolia source d'inspiration, de cohésion et d'innovation



EN VERT & POUR TOUS!

**DES LOCAUX VÉLOS D'UN GENRE NOUVEAU
À STRASBOURG**



**NÉOLIA FINALISTE DES TROPHÉE DE L'INNOVATION
AU 81^E CONGRÈS HLM AVEC REDWOLF**

Freepik©Rawpixel



**LES DISPOSITIFS D'AIDES ET DE FINANCEMENTS
VERTS PAR ET POUR LA RÉHABILITATION VERTUEUSE
DE NOTRE PATRIMOINES (ECO-PRÊTS, CERTIFICATS
D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE CEE, DÉGRÈVEMENTS
DE TAXE FONCIÈRE SUR LE FONCIER BÂTI)
REPRÉSENTENT PLUS DE 10 M€, SOIT 60% DE NOTRE
AUTOFINANCEMENT.**

**LA FLOTTE AUTOMOBILE DE NÉOLIA INTÈGRE DE
NOUVEAUX VÉHICULES HYBRIDES ET INSTALLE DES
BRANCHEMENTS ADAPTÉS.**



Freepik©Pressfoto



**PLEIN FEU SUR LA DÉMATÉRIALISATION:
TRAITEMENT DES FACTURES FOURNISSEURS,
ÉTAT DES LIEUX, IMPAYÉS, CV DE NOS CANDIDATS**



**NOS CLIENTS DEVIENNENT ACTEURS
DE LEURS CONSOMMATIONS D'EAU AVEC
LA GÉNÉRALISATION DE LA TÉLÉRELÈVE**

BONNES PRATIQUES RH D'ACTION LOGEMENT

NÉOLIA REMPORTE LE 1^{ER} TROPHÉE RSE

Mercredi 1^{er} décembre s'est tenue à Paris la deuxième édition de remise des Trophées des Bonnes Pratiques RH du Groupe Action Logement.

3 objectifs :

- **diffuser** l'exemplarité des pratiques RH dans le Groupe,
- **renforcer** la cohésion, communiquer et partager entre RH,
- **promouvoir** la diversité, motiver les équipes en répondant à nos enjeux stratégiques.



« Ce trophée est d'autant plus symbolique pour Néolia qu'il est le premier dédié à la thématique RSE chez Action Logement ».

Hatice MENGUC

Directrice des ressources humaines

25 projets présentés au niveau national
5 trophées décernés pour 5 catégories :

- Défi
- Fédérateur
- Meilleur Espoir
- Innovation
- RSE

AND THE WINNER IS... NÉOLIA!

Hatice Menguc, DRH, a reçu ce trophée en présentant la Green Week en 5 mots et 5 images :

- **Fédérateur** : autour du développement durable, l'événement cible tous les habitants des quartiers, enfants, juniors, familles, séniors. Mobilisation aussi des équipes Néolia, toutes activités confondues!
- **Solidaire** : la pédagogie et le bien-vivre ensemble inspirent les éco-gestes expliqués aux habitants de nos quartiers. Ici, de réelles économies pour eux!
- **Vertueux** : une démarche résolument tournée vers les préoccupations environnementales qui rencontre pleinement les enjeux de notre marque NÉO₂. À sa façon, elle fait écho à la légende du colibri selon laquelle chacun fait sa part : la moindre contribution individuelle est essentielle à cette prise de conscience collective en faveur de notre planète.
- **Adaptable** : personnalisable sur n'importe quel territoire, dans n'importe quel espace, de quelques heures à plusieurs jours.
- **Reproductible** : une manifestation qui se réinvente chaque année car universelle et fédératrice.

Et en bonus, un 6^e mot : **Plaisir** !

Plaisir à imaginer, concevoir, organiser, accueillir... et partager!

5^E GREEN WEEK, TOUJOURS PLUS FORT !

Trois semaines d'ateliers, d'animations et de rencontres en Alsace et en Franche-Comté sur le thème du développement durable à l'attention de nos locataires et partenaires.

- Des actions de sensibilisation aux économies d'énergies, aux éco-gestes, en pieds d'immeubles à Voujeaucourt (25), rue des Raincères, 48 logements réhabilités en 2018.
- À Strasbourg (67), (une première !) une journée d'animations et sur le thème « (re) découvrons le vélo ».
- Notre plan chaudière (changement de 3 000 chaudières individuelles gaz) expliqué à nos locataires à Valentigney, Audincourt, Montbéliard Chiffogne et Pont-de-Roide.

ZOOM SUR LES PREMIÈRES NÉO'LYMPIADES

Le clou de cette cinquième édition, c'est sans conteste les 1^{res} Néo'olympiades. **Un événement XXL** organisé mi-septembre **au Stade Bonal sur le thème du développement durable**, ouvert aux centres de loisirs et aux Francas du Doubs. **120 enfants** se sont ainsi prêtés à ces jeux éco-sportifs dans une super ambiance. Ambiance qui est montée d'un cran à la visite surprise des joueurs et dirigeants du FCSM !



REVIVRE LA GREEN WEEK
EN IMAGES

EMPLOYEUR & ACTEUR SOCIAL ENGAGÉ

497

salariés dont

90

cadres

203

agents de maîtrise

95

employés

109

personnels d'immeubles

45 ans

l'âge moyen de nos salariés

10 ans

d'ancienneté moyenne

76

embauches

39

salariés en situation de handicap,
soit

7,79%

de nos effectifs

24

salariés ont bénéficié
d'un changement de coefficient
en cours d'année

972

stages et formations

6 109

heures de stages

53

stagiaires

3,36%

de notre masse salariale consacrée
au budget formation

CONVENTION CADRES

DES RETROUVAILLES « EN VRAI »!

Après 2 années de pause pour raison sanitaire, les cadres Néolia se sont retrouvés en convention les 14 & 15 octobre.

Au menu, présentation des nouveaux venus et promus, revue d'actualité de notre écosystème, de notre entreprise et perspectives d'avenir, ateliers interactifs et moments de convivialité.



CLIN D'ŒIL À OCTOBRE ROSE, LE DRESS CODE DE CETTE CONVENTION CADRE

LA RSE

SUR TOUS LES FRONTS



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE, C'EST L'ADN DE NÉOLIA. UNE THÉMATIQUE PLURIELLE ET TRANSVERSE QUI IMPACTE L'ENSEMBLE DE NOS ACTIVITÉS, NOS ÉQUIPES, NOS PARTENAIRES ET NOTRE ÉCOSYSTÈME TOUT ENTIER.

Nos indicateurs RSE sont auto-évalués selon la méthode promue par la Fédération des ESH.

Un défi du quotidien et sur tous les fronts pour approcher les niveaux d'excellence et de maturité.

BARÈME D'ÉVALUATION

- 0 aucune action mise en œuvre
- 2 lancement, quelques actions ponctuelles
- 3 déploiement, large ensemble d'actions
- 4 maturité, processus d'amélioration continue
- 5 excellente/exemplarité

ENJEUX	NIVEAU DE MATURITÉ
Attractivité et cohésion sociale des territoires	2,71
Bien vivre des locataires et clients	2,43
Environnement	2,71
Achats responsables et loyauté des pratiques	2,50
Gestion responsable des ressources humaines & bien-être des collaborateurs	2,40
Gouvernance et management de l'entreprise	2,50
Moyenne des enjeux	2,54
Taux d'évolution de la moyenne des enjeux 2020 / 2021	12,99 %

STOP LE CO₂!

Pour freiner le changement climatique, nous devons réduire nos émissions de CO₂. Or, nos déplacements, notre travail, notre consommation, nos déchets, nos loisirs... : tout, dans notre quotidien, est générateur de CO₂ et donc de production du fameux gaz à effet de serre. Lequel a pour unité de mesure référence, la tonne équivalent CO₂.

Un vol aller-retour Paris-New York, c'est 1 tonne de CO₂ émise !

POUR NÉOLIA DE 2018 À 2021

2396 GWh cumac de certificats d'économie d'énergie obtenus suite aux travaux d'économie d'énergie réalisés sur l'ensemble de la 4^e période, soit une économie environnementale de **298 270 tonnes de CO₂ économisé. Et autant d'allers-retours Paris-New-York!**

PARLONS HANDICAP

UNE SEMAINE D'ÉVÉNEMENTS ET DE RENCONTRES... EXTRA-ORDINAIRES!

Changer le regard sur le handicap

Néolia se mobilise à l'occasion de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH) et lance sa semaine extra-ordinaire.

Par sa politique emploi et diversité, Néolia favorise l'accès à l'emploi, l'insertion et le maintien à son poste de travail pour tout salarié en situation de handicap visible ou invisible.

Cette semaine «extra-ordinaire» illustre notre engagement.

L'EXTRA AU QUOTIDIEN

Jeux, vidéos, interviews, portraits de nos collaborateurs et quiz : chaque jour nous avons proposé **10 minutes pour parler du handicap** via un contenu numérique adressé à tous nos salariés.

EN VISITE SUR LES SITES DE L'ADAPEI D'ÉTUPES (25)

20 salariés Néolia ont visité les différents sites de production de l'Adapei d'Étupes. En immersion aux côtés des travailleurs handicapés, ils ont pris la mesure de l'organisation du travail adapté à chaque situation de handicap, et des mêmes objectifs de production, de rentabilité et de qualité que les structures du milieu ordinaire. **À la rencontre des travailleurs handicapés, acteurs de l'économie locale à part entière** et fiers de l'être, on a aussi évoqué de futurs partenariats de prestations entre Néolia et l'Adapei.



VISITE À L'ADAPEI D'ÉTUPES (25)





JOB DATING • CRM MULHOUSE (68)

UN FORUM STAGE & JOB DATING AU CRM DE MULHOUSE (68)

Une journée «job/stage dating» très intense s'est tenue au centre de réadaptation de Mulhouse.

Katia Valentin et Anthony Varin du service RH, ont rencontré 24 candidats motivés actuellement en formation. De nombreux stages et/ou emplois en perspective et un **partenariat efficace avec le CRM!**

TOUS CONCERNÉS!

C'est la réponse à l'escape game «Handicap & emploi, c'est possible?».

Un projet SACHA (Habitat 25 et Néolia), pour découvrir les représentations du handicap dans le monde professionnel.



DUODAY

Le principe: une journée de partage entre une personne en situation de handicap et un collaborateur de l'entreprise. C'était le 18 novembre et **7 personnes ont été accueillies chez Néolia.**

Le témoignage de Claire, accueillie au service communication.

«Découverte, observation et participation sont les maîtres mots pour les acteurs de cette journée particulière! Sourde appareillée et passionnée par la rédaction web et la communication digitale, ce DuoDay en binôme avec Adélaïde Gaiffe, chargée de projets communication, me semblait tout indiqué dans mon cas.

Au sein d'une équipe com' particulièrement accueillante et dynamique j'ai pu m'immerger dans l'ambiance du monde professionnel et de Néolia. Le travail dans la communication s'apparente à un véritable couteau suisse: il faut être de tous les côtés, réactifs et imaginatifs! Rédaction de texte, veille sur le web, création de visuels, mise en place de projets... cette journée fut riche en rencontres et découvertes, dans la bonne humeur, l'enthousiasme et le respect de chacun».



#NÉOLIA BOUGE

3^E ÉDITION DU 6 SEPTEMBRE
AU 30 NOVEMBRE

En phase avec notre démarche RSE, depuis 2019 Néolia organise un challenge sportif interne innovant, en accord avec nos valeurs : esprit d'équipe, bien-être au travail, respect de l'environnement.

Course à pied, vélo ou marche, réponses à des quiz : chaque pas, chaque défi individuel ou collectif réalisé rapporte des points quantifiés par l'application, puis convertis en euros.

Fruit de cette belle mobilisation, un don de 15 000 € à l'association Rêves qui réalise les rêves d'enfants gravement malades.



GRÂCE AUX SALARIÉS NÉOLIA

Dans quelques mois, Lola, 6 ans, originaire du Doubs et Adem, 11 ans, du Territoire de Belfort, embarqueront pour un séjour à Disneyland. Stan, 12 ans, ira quant à lui au Futuroscope. Gweven 7 ans, du Haut-Rhin, et Rayan, 8 ans, du Doubs, rencontreront les joueurs de foot de l'équipe de France. Pour Milan, jeune doubiste de 17 ans, ce sera l'équipe de France de rugby.



171

participants

97 785 117

pas effectués

120 432

kilomètres parcourus

8 518

bonnes réponses au quiz

#NÉOLIA BOUGE,
PLUS QU'UN DÉFI SPORTIF



« Au-delà de la formidable dynamique interne qu'il impulse, un challenge comme celui-ci donne aussi à voir en externe une belle image de Néolia. L'image d'une entreprise active, innovante, positive, humaine et solidaire. Des qualités en parfaite cohérence avec notre ADN et nos missions ».

Anne CHAUX

Directrice communication & marketing

TOUJOURS PLUS PROCHE DE NOS ÉQUIPES



À L'HONNEUR

Djamila Atamna, conseillère Habitat Néolia à Montbéliard Debussy
Remise de son **diplôme master 2 Droit Immobilier et Management du Logement et de l'Habitat social** au Congrès Hlm à Bordeaux par Jean-Louis Borloo, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au logement.



REMISE DE DIPLÔME AU 81^E CONGRÈS HLM
POUR DJAMILA ATAMNA

EN BREF

Un coffre-fort numérique

Simple et pratique d'utilisation, le coffre-fort numérique est un espace de stockage sécurisé permettant à chaque salarié de visualiser ou télécharger son bulletin de paie mensuel déposé par les RH. Son déploiement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de responsabilité sociétale.

La nouvelle mutuelle

Assurer les salariés des meilleurs tarifs et prestations est l'objectif de l'appel d'offres lancé par Néolia en 2021 pour renouveler son contrat de mutuelle. Le groupe Gras-Savoie désigné apporte des garanties identiques pour une cotisation mensuelle en baisse.

Le compte épargne temps

Cet espace de stockage dématérialisé permet aux salariés d'épargner des jours de congés et RTT non pris, jusqu'à 14 par an, pour une utilisation ultérieure. Véritable dispositif de préparation à la retraite, car les jours cumulés permettront un départ anticipé, c'est aussi un dispositif d'équilibre entre la vie professionnelle et privée permettant d'utiliser les congés ainsi épargnés pour une raison familiale.

La formation

972 stages et formations ont été suivis par nos équipes durant l'année dans le cadre de la formation professionnelle.

“OBJECTIF 1^{ER} EMPLOI”

30 mars, Néolia innove en s’invitant à « Objectif 1^{er} emploi », un événement digital de mise en relation avec de jeunes diplômés.

Invitée par l’APEC aux côtés de trois autres entreprises régionales, Néolia a rencontré une vingtaine de jeunes diplômés aux profils très variés de Franche-Comté et de Bourgogne. Présentations et échanges pour booster leurs recherches d’emplois grâce à des méthodes, outils et conseils concrets, adaptés à chaque situation.

C’EST LA RENTRÉE !

Bienvenue à Aurélie, Camille, Caroline, Jossua, Romain, Enis, Valentin, Élodie, Camille & Romain.

10 jeunes nouveaux collaborateurs ont rejoint Néolia cet automne.

7 alternants en contrats d’apprentissage :

- 1 développeur informatique DSIL à Montbéliard
- 1 conducteur d’opérations DPL à Belfort
- 1 chargé d’opérations DDEV à Besançon
- 4 conseillers habitat (Pontarlier, Petite Hollande, Strasbourg, Palente) DPL

et 3 salariés en CDI :

- 1 coordinatrice sociale DHAS à Kingersheim
- 1 conseillère sociale DPL à Planoise
- 1 gestionnaire charges DPL à Montbéliard

Une intégration placée sous le signe des échanges et de la convivialité dans un nouveau format qui s’ouvre par l’accueil autour d’un café, en présence du Codir. L’occasion pour chacun des nouveaux Néoliennes, Néoliens et des directeurs d’activités de se présenter et marquer d’une pierre blanche ce jour important dans la vie de l’entreprise et de ses nouveaux salariés.

ACCUEIL DE 10 NOUVEAUX COLLABORATEURS À L’AUTOMNE DERNIER



EMPLOI & L'INCLUSION

NÉOLIA TOUJOURS PLUS ENGAGÉE

NÉOLIA RÉPOND PRÉSENTE SUR SES TERRITOIRES ET MÈNE UNE POLITIQUE ACTIVE EN FAVEUR DE L'EMPLOI DES JEUNES OU EN SITUATION DE HANDICAP.

#1 JEUNE, 1 SOLUTION

Mercredi 22 septembre, en préfecture de Besançon, Néolia participe au déploiement officiel des différents dispositifs d'aide à l'emploi des jeunes présentés par Jean-François Colombet, préfet du Doubs.



« Cette rencontre marque notre volonté de mobilisation pour qu'un maximum de jeunes sur le marché du travail aient les clés d'accès à une formation ou un emploi. »

Katia VALENTIN

Responsable emploi & diversité

UNE CHARTE SIGNÉE DANS LE HAUT-RHIN

Jeudi 30 septembre, lors de l'évènement « Les entreprises s'engagent pour l'Emploi dans le Haut-Rhin » organisé par le Club FACE Alsace (Fondation agir contre l'exclusion), Néolia a signé une charte d'engagement, aux côtés d'autres entreprises pour l'inclusion de toutes et tous sur le territoire du Haut-Rhin. En présence de M. Louis Laugier, préfet du Haut-Rhin et M. Alain Charrier, sous-préfet de l'arrondissement de Mulhouse. Ont suivis témoignages et retours sur des actions innovantes répondant aux nouveaux défis de l'emploi.



JEAN-FRANÇOIS COLOMBET, JACQUES FERRAND
& ANNE VIGNOT LORS DE LA SIGNATURE DE LA
SIGNATURE DE LA CONVENTION PAQTE À BESANÇON (25)



“COMMENT ADAPTER LES PARCOURS D’INSERTION VERS L’EMPLOI?”

Sur ce thème, Néolia, partenaire des Ateliers Sinclair à Mulhouse, entreprise adaptée, a partagé son expérience.

Stéphane Moser, gardien à Mulhouse, s’est exprimé au sujet de ce partenariat d’inclusion réussi: «*Je suis gardien d’immeubles pour l’agence de Mulhouse sur le secteur de Wittenheim. J’ai été embauché en CDI le 15 juillet dernier à la suite d’un contrat de mise à disposition de 4 mois par les Ateliers Sinclair.*»

NÉOLIA SE MOBILISE POUR L’EMPLOI DANS LES QUARTIERS

Mercredi 27 octobre, à Besançon Jacques Ferrand, accompagné d’Hatice Menguc, signe une convention PAQTE (le pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises) en présence de Jean-François Colombet, préfet du Doubs, et d’Anne Vignot, maire de Besançon et présidente de Grand Besançon Métropole.

Cette signature marque notre engagement en matière d’emploi, d’insertion professionnelle au sein des quartiers prioritaires de la ville de Besançon, atteste de notre politique RSE (responsabilité sociale des entreprises) et contribue à l’expression des talents et du potentiel des habitants.

Un engagement fort, partagé avec une quarantaine d’entreprises du Doubs, dont nos partenaires bailleurs sociaux, Habitat 25 et Loge-GBM, co-signataires de ce PAQTE.



STÉPHANE MOSER, GARDIEN À MULHOUSE (68)



SACHA
Société Anonyme de
Coordination Habitat et
Aménagement du Doubs

DÉONTOLOGIE

2 CHANTIERS PHARES

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

La cartographie des risques de corruption identifiant les principaux risques a été mise à jour en 2020 et un nouveau plan d'actions a été adapté en 2021 (nouvelle cartographie des risques).



« Ce plan d'actions vise 2 objectifs :

- le renforcement de la lutte anti-corruption : 16 contrôles spécifiques au plan anticorruption ont été réalisés, suivis d'actions pour corrections d'anomalies détectées ;
- la formation déontologie : dispensée à l'ensemble du personnel, cette formation en ligne permet à chacun d'être acteur dans la prévention des risques, grâce à un outil de recueil des alertes professionnelles mis en place ».

Chantal LACLEF

Responsable qualité-audit



Clélia SARRAZIN

Déléguée à la protection des données

RGPD PENSE À ROGER!

RoGer PieDestal entre en scène : un personnage créé pour dédramatiser, donner une image positive, accessible et un capital sympathie autour des notions RGPD. Une campagne de communication pour aider nos équipes à acquérir les bons réflexes RGPD poussée par Clélia Sarrazin, notre DPO qui sensibilise, informe et accompagne les collaborateurs sur l'importance du RGPD.



À L'HEURE DES COMPTES & BILANS



«L'exercice 2021 a été une année de reprise, de mutation et d'accélération. **Reprise** parce que Néolia et son écosystème ont appris à vivre avec le Covid-19 dans un contexte économique porteur. **Mutation**, parce l'entreprise a poursuivi ses projets de numérisation qui doivent permettre de développer de nouveaux instruments de pilotage, d'assurer un service de qualité et de construire une relation client s'appuyant sur des outils modernes et efficaces.

Accélération parce que Néolia n'avait pas lancé autant de projets de construction, de réhabilitation et de requalification du patrimoine depuis 2010.

Cette accélération traduit les engagements économiques, écologiques et sociétaux de l'entreprise. Néolia déploie tout son potentiel humain et financier en réponse aux défis du changement climatique et du plan de relance national contractualisé le 19 mars 2021.

Néolia inscrit tous ses projets de réhabilitation ou de requalification dans les dispositifs de prêts aidés (prêts bancaires à impact social et environnemental, éco-prêts, RIAD) et/ou de subventions publiques (Programmes régionaux, Plan de Relance, FEDER). Son modèle économique s'appuie pleinement sur les dispositifs de soutien fiscal : 60% de l'autofinancement net Hlm 2021 provient de la vente de certificats d'économie d'énergie et de dégrèvements de taxe foncière tirés de la réhabilitation vertueuse de son patrimoine. Plus largement, la totalité du résultat comptable de l'année est attribuable à ce qui était jugé comme des produits exceptionnels ou accessoires voilà quelques années : la vente Hlm, les certificats d'économie d'énergie et les dégrèvements de taxe foncière».

Jacques DENIS
Directeur administratif et financier

INDICATEURS



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE 174,3 M€, EN LÉGÈRE HAUSSE

Les loyers hors charges passent de 116,0 M€ à 115,2 M€. Indexés sur IRL, ils ont été revalorisés de 0,66 % au 1^{er} janvier 2021. Mais le parc continue de se contracter. Néolia ne livre que 438 nouveaux logements pour 280 ventes et 194 démolitions. La vacance technique pour démolition passe en outre de 295 à 465 logements. En revanche, le chiffre d'affaires des activités d'accession bondit de 21,5 M€ à 28,0 M€ et retrouve son niveau de 2018.

UNE MARGE BRUTE & UN EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION SOUS CONTRÔLE PILOTÉ

La marge brute réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la société s'établissent respectivement à 75,8 M€ (2020 : 74,2 M€) et 8,0 M€ (2020 : 9,4 M€). La mise en service de nouveaux logements et la livraison de travaux de réhabilitation entraînent une hausse minimale des dotations aux amortissements. Intégrés à la marge brute dans le référentiel HLM, les charges d'intérêts financiers locatifs sont contenues grâce à une politique de financement ou préfinancement à taux avantageux et grâce à la pleine application de la baisse du taux du livret A décrétée en février 2020.

L'excédent brut d'exploitation est en repli, sous l'effet d'une politique d'entretien du parc locatif très volontariste (2021 : 17,6 M€ - 2020 : 15,7 M€). La reprise de l'activité après une année 2020 paralysée par les confinements, la forte augmentation du nombre de chantiers et donc des primes d'assurance dommage-ouvrage, et la croissance des redevances informatiques découlant des efforts de numérisation pèsent également sur le résultat.

UN RÉSULTAT COURANT DE 7,4 M€

Des provisions ont été constituées pour couvrir un programme de gros entretien recalibré (+0,8 M€), des indemnités de retraite revisitées (+0,5 M€) et le coût du renouvellement des diagnostics de performance énergétique (3,4 M€). Ces éléments expliquent la baisse de 3,4 millions du résultat courant, qui atteignait 10,8 M€ en 2020.

Ces provisions ne doivent pas masquer la baisse du coût comptable des impayés qui passe de 1,8 % à 1,6 % du quittancement. En outre, Néolia tire pleinement avantage des dispositifs Précarité énergétique et Coup de Pouce, et double ses ventes de certificats d'économie d'énergie (2021 : 4,4 M€, 2020 : 2,1 M€).

Le résultat financier hors emprunts locatifs est en légère amélioration. La stratégie de couverture par swap de taux d'intérêt se solde certes par une charge de 2,6 M€ (2020 : 2,2 M€) Mais le programme d'émission de NEU CP a permis de financer l'entreprise à court terme à taux négatif pendant toute l'année, sans souffrir des secousses de marché vécues en 2020. À cet égard, on retiendra que Néolia ne mobilise de financements court terme que pour couvrir le portage des stocks et des projets de développement locatif. Seule la trésorerie propre de l'entreprise est placée sur le livret A.



RICHWILLER (68)

UN RÉSULTAT EXCEPTIONNEL TOUJOURS TRÈS POSITIF (2021 : + 16,6 M€ - 2020 : + 17,6 M€)

Néolia a vendu 280 logements en 2021 (2020 : 302 logements). Les plus-values comptables sur cession de logements s'inscrivent toujours à un très haut niveau (2021 : 15,7 M€ - 2020 : 16,9 M€). Les coûts de commercialisation de ces logements sont en phase avec l'évolution des produits de cession (2021 : 2,1 M€ - 2020 : 2,4 M€). Les produits de dégrèvements de taxe foncière avaient souffert d'un trou d'air en 2020. Les retards d'instruction par les services fiscaux se résorbent progressivement (produits 2021 : 5,8 M€ - 2020 : 3,1 M€). Enfin, Néolia poursuit une politique vigoureuse de requalification patrimoniale et d'adaptation de l'offre à la réalité de ses marchés. Le coût des démolitions comptabilisé en 2021 s'établit à 2,9 M€. Ce montant comprend les pertes sur mises au rebut de composants partiellement amortis (1,5 M€), les provisions de VNC d'actifs à démolir d'ici 2024 (0,5 M€) et le coût des travaux proprement dit (0,8 M€, net de 3,0 M€ de subventions notifiées).

UN RÉSULTAT NET COMPTABLE DE 23,9 M€

L'année 2021 s'achève sur un autofinancement courant de 14,0 M€ (2020 : 14,9 M€), un autofinancement net HLM de 17,1 M€ (2020 : 15,7 M€) et un résultat net comptable de 23,9 M€ (2019 : 28,4 M€). Le taux d'Autofinancement net rapporté aux Produits d'activité s'établit à 11,7% ; il est proche de la moyenne des organismes de logement sociaux comparables.

LES FONDS PROPRES PASSENT DE 426,0 M€ À 458,8 M€

Cette hausse des fonds propres est attribuable à la capitalisation des résultats et à la notification de nombreuses subventions d'investissement accompagnant les projets de développement. La société a en outre bénéficié d'une augmentation de capital de 1,0 M€ intégralement souscrite par Action Logement Immobilier. Ce dernier a également porté ses avances en compte courant de 4,7 M€ à 7,9 M€. Ces avances, qui ne sont pas comprises dans la situation nette, devraient être converties en actions en 2023.

AIDES NOTIFIÉES EN 2021

L'Union européenne, l'État, les collectivités territoriales, les organismes sociaux et Action Logement ont accordé à l'entreprise 14,0 M€ de subventions (10,8 M€ en 2020) et 6,1 M€ de prêts à taux bonifié (7,3 M€ en 2020) :

- Feder : 0,6 M€ de subventions
- État : 6,1 M€ de subventions
- collectivités locales : 4,6 M€ de subventions
- organismes sociaux : 0,5 M€ de subventions
- Action Logement Services : 2,2 M€ de subventions et 6,1 M€ de prêts à taux bonifié en collaboration avec la CDC.



RUE DEMANGEL • BESANÇON (25)

ANALYSE DU COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

PRODUITS	2020	2021	VARIATION
Loyers (hors charges)	115 973	115 175	-1%
Marges Accession	3 494	4 043	16%
Maîtrise d'ouvrage	1 984	2 289	46%
Marges sur sorties d'immobilisations (net de frais de commercialisation)	13 737	12 225	-11%
Produits financiers	1 540	1 977	28%
Produits des subventions	4 186	4 689	12%
Autres produits	3 449	5 510	60%
TOTAL DES PRODUITS	144 363	146 508	1%

CHARGES	2020	2021	VARIATION
Maintenance du patrimoine	15 576	17 617	13%
Frais de personnel	26 914	27 664	3%
Frais divers de gestion	10 250	11 131	9%
Impôts et taxes	9 031	6 526	-28%
Impayés	1 768	2 773	57%
Charges récupérables non récupérées	1 666	1 829	10%
Frais de démolition (net de subventions)	-183	760	NS
Frais financiers	13 867	12 816	-8%
Amortissements	39 094	39 473	1%
Autres dont provisions/reprises provisions	-2 001	2 015	NS
TOTAL DES CHARGES	115 982	122 604	-4%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	28 381	23 904	-16%
AUTOFINANCEMENT NET HLM	15 745	17 061	8%

L'ACTIF (EN K€)

INTITULÉS	2020	2021
IMMOBILISATIONS	1129 449	1181255
• Patrimoine Immobilier	1097 443	1149575
• Immobilisations financières	32 406	31680
STOCKS	46101	49 025
RÉALISABLES	60 876	64 506
TRÉSORERIE	86 673	66 565
ACTIF	1323 099	1361 351

LE PASSIF (EN K€)

INTITULÉS	2020	2021
CAPITAUX PROPRES	426 018	458 766
• Capital et réserves	331 744	356 290
• Subventions	94 274	102 476
PROVISIONS	10 865	15 685
DETTES À LONG TERME	810 288	817 620
CAPITAUX PERMANENTS	1247171	1292 071
DETTES À COURT TERME	75 928	69 280
PASSIF	1323 099	1361 351

@VENIR2025

8 CHANTIERS RÉALISÉS

- Refonte du site internet néolia.fr
- Espace numérique locataire
- Extranet interactif accédants
- QR code dans les halls de nos immeubles
- Panneaux d'affichages connectés dans les halls de nos immeubles
- Télétravail, un nouveau mode de vie professionnel chez Néolia
- Signature électronique pour et avec nos clients et partenaires
- Dématérialisation des CV

39 PROJETS AUTOUR DE 4 AXES

- Rayonner
- Accompagner
- Travailler autrement
- Progresser/optimiser



Projet d'entreprise
2020 - 2025



«La numérisation est au cœur de la transformation durable & de la performance responsable de notre entreprise».

Thierry DRONNIER

Directeur des systèmes d'information et de la logistique

8

projets terminés

24

projets en cours

7

projets à démarrer

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2022

La feuille de route 2022 d'Action Logement Immobilier pour Néolia pose des objectifs ambitieux pour développer nos offres de logement à louer, à vendre et rénover thermiquement notre parc.

750
logements agréés
dont **130**
au titre du plan
d'investissement
volontaire (PIV)
d'Action Logement

1140
réhabilitations
thermiques

310
réservations
accession
neuve

190
ventes HLM à des
personnes physiques
&
70
logements proposés
à l'Opérateur
national de vente
(ONV)

Néolia 

Groupe ActionLogement

Néolia
34, rue de la Combe aux Biches
25200 Montbéliard

tél. 03 81 99 16 16
contact@neolia.fr

