



DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse du 6 février 2020

**« Nouveaux enjeux
et projection du Groupe »**

Daniel BIARD, Président du Comité exécutif du Groupe Polylogis
Vice-président de Housing Europe
Vice-président de la Fédération des ESH

et

Karine JULIEN, Membre du Directoire et Directeur général adjoint
de LogiRep, Secrétaire Général du Groupe Polylogis

Contacts presse

Valérie Sicard
vsicard@hopscotchcapital.fr
01 58 65 00 72

Esteban Mayan Torres
emayantorres@hopscotchcapital.fr
01 41 34 20 20

Le mot du Président

Dans toute l'Europe, la période actuelle signe l'évolution inévitable du modèle du logement social hérité du XXème siècle. Il faut tourner la page et le logement social français, mis à rude épreuve, sait répondre aux challenges que lui propose notre époque tant il est singulier et dynamique !

En France, une volonté politique affichée depuis 3 ans a taillé ses financements et les aides - sociales notamment. L'impact net de la RLS pour le Groupe en 2020 sera de 17,9 M€ ! Dans le même temps, ELAN qui amplifie la loi NOTRe, impose le regroupement d'acteurs gérant moins de 12 000 logements et oblige à de profondes réorganisations des modèles.

De façon latente, la paupérisation de nos locataires se poursuit en parallèle du besoin toujours croissant de logements et des profonds changements dans les habitudes de vie (parentalité, exil...).

Côté élections municipales, le phénomène classique observé du gel imposé à la construction s'est cette fois-ci largement amplifié. Les maires bâtisseurs n'ont pas la côte même en période de besoin de logements !

Il nous est demandé la construction d'un nouveau modèle économique et social. Polylogis est en marche pour se moderniser et avance vite. Le nombre de chantiers conduits et aboutis entre 2017 et 2019 en atteste. Ils ont tous pour objectif de mieux répondre aux nouvelles attentes en étant plus efficaces et plus agiles dans nos fonctionnements comme dans nos financements. Le projet d'entreprise Vision 2022 initié en 2018 est porteur de sens, révélateur de compétences, fédérateur et mobilisateur.

A mi-chemin de notre travail de refondation, nous affirmons avec force vouloir poursuivre notre mission de « loger plus, loger mieux », et restons vigilants à ce que ne soit pas perdu ce qui fait la valeur du système français, nous distingue et nous différencie en Europe.

Le Groupe Polylogis, acteur historique et référent du logement social

Fondé en 1960, le Groupe Polylogis est un acteur majeur du logement social en France, spécialisé dans la construction, la rénovation et la gestion des logements familiaux, mais aussi la vente de logements, à destination des étudiants, jeunes travailleurs, chercheurs, personnes âgées et à mobilité réduite, et ménages en grande précarité.

Depuis 60 ans maintenant le Groupe Polylogis accomplit sa mission d'intérêt public visant à offrir un logement de qualité pour tous : « loger plus, loger mieux » pour reprendre les mots de son fondateur Eugène Claudius-Petit. Présidé depuis 10 ans par Daniel Biard, le Groupe se compose de 15 sociétés.



EN CHIFFRES

79 928 logements (au 31 décembre 2019)

1 391 logements livrés (au 31 décembre 2019)

1 124 mises en chantier (au 31 décembre 2019)

496 M€ de chiffre d'affaires (au 31/12/2018)

55 M€ de résultat net consolidé (au 31/12/2018)

Projets phares 2018-2019

Ces deux dernières années ont été riches en projets et en réussites pour le Groupe Polylogis, malgré un secteur en pleine transformation. Retour sur les projets phares qui ont marqué 2018 et 2019.

2018

- ▶ A **Châteauroux** (36), démolition par scalis de la résidence Iéna (136 logements) fin juin dans le cadre du NPNRU de Châteauroux Métropole qui vise à transformer en profondeur et durablement l'un des QPV les plus pauvres de la région Centre, « Saint-Jean Saint-Jacques ». L'ensemble du projet s'échelonne jusqu'en 2027, temps de la convention NPNRU.
- ▶ A **Puteaux** (92), pose de la première pierre d'un programme de **construction en BIM** de 150 logements sociaux PLS, dans l'éco quartier de la Zac des Bergères par LogiRep. Méthode innovante, le BIM permet de modéliser l'ensemble du projet numériquement et d'optimiser les coûts et la gestion de ce dernier. La livraison est prévue au premier trimestre 2020.

2019

- ▶ A **Rueil-Malmaison** (92), double pose de première pierre d'un lot de 65 logements et d'un lot de 67 logements par LogiRep. Ces constructions font partie de la première phase du projet de l'**éco quartier** de L'Arsenal. Les livraisons sont respectivement prévues en février et juillet 2020.
- ▶ A **Bures-sur-Yvette** (91), lancement de la **réhabilitation et restructuration** d'une **résidence étudiante** de 433 logements par LogiRep au cœur du Campus de l'Université Paris-Sud. Cette opération a pour but d'améliorer les conditions de vie des étudiants en proposant des logements plus grands et autonomes. La livraison est prévue en juin et juillet 2020
- ▶ A **Nanterre** (92), lancement de la **démolition** de la tour Noirmoutier (101 logements collectifs de 13 étages et 2 parkings souterrain) en 2019 par LogiRep en vue du renouvellement urbain du quartier du Chemin-de-l'Île. Cette démolition s'inscrit dans le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU) 2014/2024 de l'ANRU visant à améliorer le cadre de vie des habitants et créer de la mixité sociale en proposant des logements en accession à la propriété.
- ▶ A **Saint-Denis** (93), lancement du programme de relogement des locataires en vue de la démolition de plusieurs bâtiments du quartier du Franc-Moisin par LogiRep. L'objectif est de proposer des logements en accession à la propriété et ainsi créer de la mixité sociale dans le quartier.

2 années importantes de transformations

Une transformation organisationnelle de fond s'opère au sein du Groupe Polylogis depuis 2017 afin d'anticiper les évolutions du secteur, et rester l'un des acteurs majeurs en France.

Consolidation de l'activité

Fusion LogiStart et LogiRep : le 30 septembre 2019, LogiStart a officiellement absorbé LogiRep et a ensuite été renommée LogiRep.

Modernisation de la Direction des Achats : réalisée en 2019, elle permet d'organiser l'efficacité de la filière et de faciliter l'intégration de nouvelles filiales du Groupe. Prestataire au service des entités locales, elle a pour objectif de dégager davantage de moyens pour la construction de logements, l'entretien du patrimoine et la réduction des charges des locataires.

Croissance externe soutenue

Acquisitions : en 2018, le Groupe acquiert la coopérative Coopérateurs et Castors de Seine-Maritime, la SAS FLH (société de promotion immobilière), et les SACICAP CIR de Rouen et Eure-et-Dieppe, lui permettant d'intégrer de nouveaux métiers et activités (promotion immobilière, accession sociale, syndic et administration de biens).

Montée au capital : en 2019, le Groupe opère une montée significative en capital dans Immo de France Paris Ile-de-France, spécialiste de la transaction immobilière et syndic de copropriétés.

Confiance renouvelée des partenaires

Convention de partenariat Procvivis - Etat et collectivités locales : une convention est signée entre le réseau Procvivis (dont les SACICAP du Groupe sont membres) et les collectivités locales dans le but de favoriser et sécuriser l'accès à la propriété.

Partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations : Le Groupe Polylogis signe le renouvellement de la convention financière de partenariat avec la CDC pour un montant de 540 millions d'euros sur 3 ans.

Certification ISO 50001 : en 2019, LogiRep et Trois Moulins Habitat réussissent à reconduire leur certification ISO 50001, obtenue en 2017, pour leur démarche en faveur de la réduction de la consommation d'énergie dans leurs locaux d'activités et au sein de leur patrimoine.

Notation financière : en 2019, le Groupe obtient la note A par Fitch, agence de notation financière internationale.

Les 4 belles fiertés d'une entreprise engagée

1. Formation CléA et Alphabétisation

Dans le cadre de son plan stratégique Vision 2022, le Groupe lance un programme appelé CléA (Clé pour l'Accès à l'Emploi). C'est un plan de formation destiné aux employés d'immeubles sans diplôme qui a un double objectif : sécuriser leur parcours professionnel et améliorer la qualité de service proposé aux locataires.

Un plan d'alphabétisation est également lancé pour les collaborateurs le nécessitant. Ce dernier propose une formation linguistique adaptée aux besoins des collaborateurs.

En 2019, 5 collaborateurs ont été formés et ont passé la certification CléA et 8 ont suivi un programme d'alphabétisation et ont passé un diplôme initial de langue française.

2. Formation des gardiens

Le Groupe met à disposition des formations à destination de ses gardiens d'immeubles. En 2019, 253 gardiens ont ainsi été formés, dont 11 ayant suivi le cursus « Certificat de Qualification Professionnelle (CQP) Gardiens d'immeubles ».

3. Accueil des finalistes de la Dictée pour tous à l'Élysée

Le 26 avril 2019, Polylogis accompagnait les finalistes de la Dictée Pour Tous au Palais de l'Élysée. Depuis 2014, Polylogis est partenaire de la Dictée Pour Tous, évènement autour de la langue française, avec une quinzaine de dictées organisées sur ses résidences. L'objectif de ces rencontres est de fédérer la population en créant un espace d'échanges, tout en luttant contre l'illettrisme.

4. Lutte contre les violences faites aux femmes

A Claye-Souilly (77), Trois Moulins Habitat transforme un hôtel en centre d'accueil pour femmes battues. Les travaux de transformation concernent une dizaine de chambres. Ils ont également la charge de trouver l'association qui gèrera le lieu. L'ouverture du centre est prévue en 2021.

Vision 2022 – Année 2

Le Groupe Polylogis a lancé son projet d'entreprise Vision 2022 en mars 2018 avec 3 enjeux majeurs :

- ▶ Rester l'un des grands acteurs de référence du logement social,
- ▶ Être compétitif par le coût des services proposés,
- ▶ Se positionner dans une logique de viabilité économique s'appuyant sur une offre de services diversifiés.

Cette démarche s'inscrit dans une dynamique d'entreprise qui vise à intégrer et à accompagner l'ensemble de ses collaborateurs pour réussir la transformation d'ici 2022.

Les avancées en 2019 du projet VISION 2022 :

- ▶ La réduction de la vacance de ses logements, soit seulement 0,37 % des logements en Ile-de-France et 20 logements gérés sur un total de 4 500 en Normandie.
- ▶ La hausse des taux de recouvrement.
- ▶ L'amélioration de l'occupation des programmes neufs avec pour objectif d'atteindre 90 %.
- ▶ L'augmentation de la vente aux occupants, soit 287 ventes en 2019 contre 236 en 2018. Ces ventes permettent de financer la construction du neuf.
- ▶ La modernisation de la Direction des Achats.
- ▶ La création de l'activité de syndic.
- ▶ Le lancement du site d'annonces immobilières Polylogis Immo.
- ▶ La création d'une école de formation interne pour accompagner la transformation et la connaissance des métiers et des outils.
- ▶ Le lancement de l'Intranet Groupe.

« Le Groupe Polylogis a pris un formidable élan grâce à l'investissement de tous ses collaborateurs et est en bonne voie pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2022 » se réjouit Karine JULIEN, Coordinatrice du projet Vision 2022.

EN CHIFFRES

60 groupes de travail tenus

20 % des effectifs impliqués

50 % des objectifs finaux atteints à mi-parcours

Nos perspectives pour 2020

Construire le lien avec les nouveaux élus après les Municipales 2020

Le Groupe anticipe un renouvellement important des équipes avec lesquelles il travaille. Il se fixe donc comme priorité post-municipales d'établir un contact et des relations de travail en renouvelant son approche.

Adapter et diversifier son offre

La demande de logements sociaux a évolué. De nouveaux acteurs entrent en jeu avec des besoins différents. On constate une augmentation de la demande de logement plus petits, que ce soit pour les jeunes ou les foyers monoparentaux. Le patrimoine actuel du Groupe ne permet pas toujours de répondre à ces nouveaux besoins.

Être opérateur global de l'habitat

Polylogis entend lutter contre la ségrégation sociale en tirant parti de ses positions foncières dans la métropole, en rajeunissant le parc, en favorisant l'accession à la propriété, en proposant des programmes mixtes.

Pour cela, le Groupe crée CitAme, sa filiale d'aménagement urbain, et va mettre en place une structure dédiée à la sortie d'hébergement d'urgence. Ce principe d'action est doublé d'efforts pour s'ouvrir à d'autres partenaires (notamment financiers) et maîtriser sa chaîne de métiers de bout en bout (conception-construction/réhabilitation-commercialisation-gestion).

Annexe – Composition du Groupe

Le Groupe Polylogis est composé de **15 sociétés**.

5 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) en régions :

- ▶ LogiRep (Ile-de-France - hors Seine-et-Marne, et Haute-Normandie)
- ▶ LogiOuest (Pays de la Loire et Centre)
- ▶ Trois Moulins Habitat (Seine-et-Marne et Languedoc-Roussillon)
- ▶ scalis (Centre Val de Loire et Nouvelle Aquitaine)
- ▶ LogiRys (Ile-de-France, Haute-Normandie et Pyrénées Orientales) spécialisée dans le logement des personnes âgées dépendantes ou non et des personnes handicapées

4 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) :

- ▶ LogiCap, spécialisée dans les programmes d'accession sociale à la propriété en Ile-de-France
- ▶ CIR Rouen, spécialisée dans les programmes d'accession sociale à la propriété en Haute-Normandie
- ▶ SACICAP Eure et Dieppe, société de crédit immobilier
- ▶ AIPAL, spécialisée dans la promotion immobilière de logements

1 société coopérative HLM :

- ▶ Coopérateurs et Castors de Seine-Maritime

2 sociétés de promotion immobilière :

- ▶ LogiH, société de promotion immobilière (Ile-de-France)
- ▶ FLH Habitat, société de promotion immobilière et de lotissement (Agglomération rouennaise)

1 société d'aménagement urbain :

- ▶ CitAme, chargée de développer l'activité stratégique d'aménagement du Groupe

2 Groupements d'Intérêt Economique :

- ▶ PolyOuvrages, organisation transverse pour les activités construction, techniques et achats des ESH : LogiRep, Trois Moulins Habitat
- ▶ LogiStic, organise la mise en commun des moyens et la mise à disposition d'un système d'information et de gestion de données et d'un Centre de Gestion de la Relation Clients

Annexe - Patrimoine du Groupe

Le Groupe est aujourd'hui présent dans 500 communes réparties dans 6 régions françaises (Île-de-France, Normandie, Centre-Val-de-Loire, Pays-de-la-Loire, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie) et possède un patrimoine de près de 80 000 logements sociaux.



Annexe - Les chiffres clés de la période

	En 2018	En 2019	
Patrimoine du Groupe	79.362	79.928	
Nombre de locataires	200.000	200.000	
Livraisons	1.255	1.391	
... dont logements familles	866	1.134	
... dont logements spécifiques	389	257	
Acquisitions	154	159	
Mises en chantier	1.073	1.124	
... dont logements familles	929	673	
... dont logements spécifiques	144	451	
... dont accession à la propriété	10	260	
Logements en construction	2.671	2.441	
... dont logements familles	2 003	1.579	
... dont logements spécifiques	668	862	
Vente aux occupants	236	287	
Réhabilitations dont travaux énergétiques	465	1.108	
Mise en chantier de réhabilitation	2.309	1.079	
En cours de réhabilitation à fin d'année	3.327	2.275	
Livraisons (mise en service) accession :			
Logements	145	79	
Commerces	9	8	
En cours de construction pour l'accession	194	241	
Effectif RH au 31 décembre	1.264	1.279	

Résultats financiers

Chiffre d'affaires 2018 : 496 M€

Résultat net consolidé 2018 : 55 M€

Entretien et amélioration du patrimoine 2018 :

- Gros entretien et entretien courant 46 M€
- Renouvellement des composants 28 M€

Annexe – Communiqués de presse

LogiOuest présente le nouveau visage de la Haute Gagnerie à Trignac (44)

Polylogis lance la réhabilitation et la restructuration de la résidence étudiante « Les Rives de l'Yvette » à Bures-sur-Yvette (91)