

# Sodineuf Habitat Normand

Groupe ActionLogement



AMÉNAGER

CONSTRUIRE

ACCUEILLIR

ACCOMPAGNER

2018

Sodineuf  
Habitat Normand



Groupe ActionLogement



CAISSE  
D'ÉPARGNE  
NORMANDIE



## QUELQUES CHIFFRES

9 000  
logements



90  
communes



18 000  
personnes logées



140  
salariés



39  
millions d'euros de  
chiffre d'affaires



150  
entreprises partenaires



204  
logements  
construits  
en 2017



# SODINEUF HABITAT NORMAND



**S**odineuf Habitat Normand est une filiale immobilière du **Groupe Action Logement** qui regroupe 65 Entreprises Sociales pour l'Habitat, et près d'un million de logements locatifs sociaux en France.

**Ancrée dans ses territoires, sur le littoral normand et dans le Pays de Caux depuis plus de 110 ans, Sodineuf** a toujours su s'adapter pour prendre en compte l'évolution des besoins en logement et offrir plus de « **bien vivre** » à ses locataires.

C'est la raison pour laquelle la **mixité urbaine, générationnelle et sociale** reste l'un de ses objectifs majeurs.

Par ses investissements, **Sodineuf** est devenue **un acteur économique ma-**

**jeur du territoire normand** en apportant à l'ensemble des métiers du bâtiment une activité porteuse d'**emplois** et de **développement**.

À travers cette plaquette, découvrez ses 4 métiers :

- **AMÉNAGER**
- **CONSTRUIRE**
- **ACCUEILLIR**
- **ACCOMPAGNER**

**Henry Gagnaire**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

« DE LA BAIE DE SOMME... À LA BAIE DE SEINE ... »

## UN « PROMOTEUR SOCIAL » INNOVANT

- ➔ PORTEUR DE VALEURS DE **PROXIMITÉ** ET D' ENGAGEMENT
- ➔ POUR LE « **BIEN VIVRE** » DANS SON LOGEMENT
- ➔ ET LE « **BIEN VIVRE ENSEMBLE** »

## UN ACTEUR ÉCONOMIQUE RESPONSABLE

- ➔ ATTACHÉ À LA **QUALITÉ DURABLE** DE SES LOGEMENTS ET DE LEUR ENVIRONNEMENT
- ➔ À L'**AMÉLIORATION CONTINUE DE SES SERVICES**  
(CERTIFIÉ QUALIBAIL ET ISO 9001)



# # AMÉNAGER

## UNE RECHERCHE D'ÉQUILIBRE ET UN PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Afin de favoriser une réelle mixité urbaine et sociale, Sodineuf affirme désormais sa vocation d'Aménageur avec des projets clefs en main en proposant une offre diversifiée de logements afin de mieux répondre aux attentes des collectivités locales.

### CONSEILLER ET ACCOMPAGNER

- Sodineuf accompagne les collectivités locales dans leur réflexion sur le développement et l'aménagement de leur territoire.

- Ce conseil et cet accompagnement portent d'abord sur l'**action foncière** à engager, pour mettre en œuvre un projet d'aménagement.

- Il importe également de **rassembler l'ensemble des partenaires de l'opération** pour évaluer les contraintes techniques et financières liées à ce projet.

- En concertation étroite avec les collectivités locales, il est alors possible d'établir une programmation permettant d'intégrer **une diversité de logements locatifs et d'accession** mais aussi **des services**, qui viennent en appui à l'offre de logements programmée (crèche, cabinet médical, bureaux, commerces...).

- La **qualité de l'opération et son intégration à l'environnement**, aussi bien physique que sociale, doivent permettre une insertion progressive et réussie des nouveaux habitants.

### BAISSER LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE ET RAISONNER EN COÛT GLOBAL

Dans un contexte économique plus tendu et de maîtrise des charges pour les futurs habitants, Sodineuf privilégie un aménagement rationnel et durable avec :

- des choix de localisation limitant les déplacements et favorisant l'accès aux services
- une orientation des constructions favorisant les apports solaires et la protection des vents dominants
- une maîtrise de la récupération des eaux pluviales
- des aménagements paysagers (noues, cheminements, piétons, espaces de détente) favorisant le « bien vivre ensemble » et une gestion facilitée des espaces publics...
- des aménagements de qualité et adaptés limitant leur coût de gestion

## ECO-QUARTIER ECO-VILLAGE



Résidence « Les Villas du Chêne »  
Eco-quartier du Val d'Arquet



Eco-quartier du Val d'Arquet, Neuville-lès-Dieppe



# CONSTRUIRE

## SAVOIR-FAIRE & COMPÉTENCES

S'adapter aux demandes des territoires est l'une des priorités de Sodineuf qui dispose aujourd'hui de plus de 9000 logements locatifs. Sodineuf reste également attachée à l'accessibilité de ses logements avec l'installation d'ascenseurs et l'adaptation de ses logements au handicap et au vieillissement.



Saint-Nicolas d'Aliermont, Le Clos de Milan



Rouxmesnil-Bouteilles, Le Coteau



Saint-Aubin-sur-Scie, Le Clos du Pigeonnier



Neufchâtel-en-Bray, L'Orée du Bois

### PERFORMANCE THERMIQUE ET QUALITÉ D'USAGE

● Au-delà de la **performance thermique de ses logements**, la première préoccupation de Sodineuf est de veiller à la **qualité** et à la **fonctionnalité interne de ses logements** pour que le « **bien vivre** » y soit une réalité quotidienne. Cela passe par un examen très attentif et collégial de la conception des logements.

### COÛT GLOBAL

● Cette démarche vise à investir dans la qualité « durable » de ses logements grâce à des choix de **matériaux adaptés** et d'**équipements performants**. La démarche de « coût global » a pour objectif la qualité globale des logements aussi bien intérieure qu'extérieure, **mais aussi la maîtrise de l'évolution des charges**.

### INTÉGRATION DES LOGEMENTS À LEUR ENVIRONNEMENT

● La **qualité durable de son architecture** est aussi une préoccupation importante pour que, dans la durée, le logement social ne soit pas stigmatisé comme étant de moindre qualité pour les personnes les plus modestes.

À l'inverse, il ne s'agit pas non plus de démarquer trop fortement cette architecture de son environnement. Cela est aussi un facteur d'**intégration** et de **mixité urbaine durable**.

### Une amélioration continue de son patrimoine

Sodineuf attache une importance particulière à l'**amélioration continue de son patrimoine** par la mise en œuvre de **programmes de modernisation adaptés à chaque situation**. Avec un effort particulier sur l'amélioration de l'accessibilité, notamment avec la création d'ascenseurs, cette démarche permet de maintenir l'**attractivité** des logements et la **qualité de vie pour ses locataires**.

### Baisser la facture énergétique

Grâce à des **exonérations de taxe foncière**, Sodineuf anticipe les hausses du coût de l'énergie en programmant des travaux de **réhabilitation thermique** de ses résidences les plus anciennes. La **production** de chauffage est ainsi **optimisée**, l'**isolation renforcée**, permettant ainsi une baisse des consommations d'énergie.



Le Havre, Résidence Alain Colas

# ◆ UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIÉE ET ADAPTÉE

Depuis plusieurs années déjà, Sodineuf « segmente » son offre pour favoriser la mixité sociale et mieux répondre à la diversité des besoins en logement.

## LES 3 GAMMES DE LOGEMENTS DE SODINEUF

### LE LOGEMENT « ÉCONOMIQUE »

Ils représentent 40 % de son offre de logements.

Le logement « Économique » permet d'accueillir les ménages les plus modestes.



Dieppe, Immeuble Lorraine

### LE LOGEMENT « CONFORT »

Ils représentent 50 % de son offre de logements.

Le logement « Confort » permet d'accueillir ses clients traditionnels, en particulier les salariés des entreprises, et les seniors.



Arques-la-Bataille, Résidence les Préludes

### LE LOGEMENT « RÉSIDENTIEL »

Ils représentent près de 10 % de son offre de logements.

Le logement « Résidentiel » est destiné aux ménages aux revenus plus élevés.



Dieppe, Les Villas du Square

## UNE OFFRE DÉDIÉE

### • « Logi'Moov » : des Résidences Jeunes Salariés pour accéder à un premier emploi

Avec le soutien d'**Action Logement**, Sodineuf facilite l'**accès à l'emploi pour les jeunes salariés** en réalisant des logements meublés et tout équipés, loués sur de courtes périodes.



Dieppe  
Résidence Jeunes Salariés  
Jean Delaloché

### • « Logi'Senior » : des Résidences pour bien vivre chez soi

Dans un **environnement sécurisé**, ces résidences rassemblent des **logements conçus pour les seniors** avec des **équipements adaptés** : volets roulants électriques, bacs de douches extra-plats, système d'appel d'urgence, grandes terrasses, espaces verts communs...



Neuville-lès-Dieppe  
Logi'Senior  
Villa Madeleine



# ACCUEILLIR

## UN ENGAGEMENT AU QUOTIDIEN FONDÉ SUR LA PROXIMITÉ ET LA QUALITÉ

Sodineuf fait de l'accueil de ses locataires une priorité. Cette qualité de service est rendue possible grâce à l'engagement de ses « équipes de Proximité » et aux démarches de gestion de la qualité mises en place avec la certification Qualibail.



### Satisfaction des locataires : des indicateurs positifs

En 2017, Sodineuf a obtenu un taux de satisfaction global de 84,4 %, un résultat tout à fait positif par rapport à la moyenne nationale qui est de 81 %.

82% étaient satisfaits de leur logement.

Les principaux motifs de changement de logement étaient l'accèsion à la propriété ou la recherche d'un logement plus adapté à la taille de la famille et à son mode de vie. Le logement individuel reste un des principaux moteurs de la demande.

### LA GESTION DE LA QUALITÉ CHEZ SODINEUF

● Grâce au référentiel Qualibail, mis au point en 2003 avec les sociétés Logéal et Logiseine, Sodineuf a placé la « **qualité de service** » au cœur de sa gestion. Ce référentiel est fondé sur des engagements de service en matière de **respect de la propreté, de gestion de la sécurité et du confort des locataires**. Il fixe également les délais d'interventions techniques et de **traitement des réclamations**.

Des enquêtes de satisfaction régulières permettent d'**évaluer les résultats obtenus** dans ces différents domaines.

● Dans cet esprit, Sodineuf et de nombreux bailleurs sociaux, aujourd'hui certifiés Qualibail, ont mis en place une charte « **Qualiprest** » pour évaluer leurs prestataires de services.

● En 2016, Sodineuf a souhaité renforcer sa politique Qualité en s'engageant dans une certification « **ISO 9001** » de l'ensemble de ses activités. Le but de cette certification, obtenue en octobre 2017, est d'**améliorer la qualité des opérations, des services et de la gestion, et plus généralement, le fonctionnement global de la Société** en favorisant un travail plus collectif.

### LA « PROXIMITÉ » : UN GAGE DE QUALITÉ

● Pour un service quotidien de qualité, Sodineuf peut compter sur ses **équipes de Proximité**, réparties dans les résidences et dans les quartiers.

● Avec les **Responsables et Agents de Proximité**, Sodineuf gère la propreté, le traitement de l'ensemble des réclamations de ses locataires, et le maintien de la tranquillité au sein de son patrimoine.

● Les locataires peuvent s'adresser aux Responsables de Proximité, soit directement dans les **Points Relais**, situés au cœur des quartiers, soit par **internet** sur le site de la Société. Depuis peu, ils peuvent effectuer leurs réclamations via la nouvelle **application mobile**.



# # ACCOMPAGNER

## PARCOURS RÉSIDENTIEL ET INNOVATION SOCIALE

Sodineuf est attachée au « parcours résidentiel » de ses locataires pour mieux répondre à leurs attentes. La qualité de sa gestion de Proximité favorise le lien social et le « bien vivre ensemble ».

### MOBILITÉ ET PARCOURS RÉSIDENTIEL

● Grâce à une offre diversifiée de logements locatifs (« Economique », « Confort », « Résidentiel »), aussi bien individuels que collectifs, Sodineuf favorise la **mobilité résidentielle** de ses locataires tout au long de leur vie.

● Le développement des « **Logi'Senior** » permet en particulier de répondre aux attentes des locataires les plus âgés.

### ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

● Chaque année, Sodineuf permet à de nombreux locataires de **devenir propriétaires** de leur logement.

● Sodineuf propose également des solutions d'**accession à la propriété** avec la réalisation d'opérations de **location-accession** et de lotissements. L'achat de **terrains à bâtir** permet de construire la maison de son choix.

● La **location-accession** permet une accession progressive avec des garanties de rachat et de relogement, limitant toute prise de risque financier.

### ADAPTATION DU LOGEMENT

● Sodineuf fait un effort important pour **améliorer l'accessibilité de ses logements**, grâce à l'**installation d'ascenseurs**. Sodineuf étudie également chaque situation de handicap ou de perte d'autonomie pour adapter les logements et faire évoluer les équipements comme par exemple, la baignoire, qui peut être remplacée par une douche. L'objectif est non seulement de **faciliter la vie au quotidien de ses locataires**, mais aussi de permettre le maintien à domicile des seniors.

### L'Innovation sociale :

Grâce au Fonds d'Innovation Sociale des Entreprises Sociales pour l'Habitat, Sodineuf se mobilise avec les associations locales pour mettre en place de nouveaux services qui permettent à ses locataires de mieux s'approprier leur logement, mais aussi de développer leur capacité à s'investir dans leur environnement et dans la construction du lien social.

● L'« **École des Arts** » a été créée dans le quartier de Neuville à Dieppe avec l'association Oxygène pour rendre accessible à tous les différentes pratiques artistiques. Installée au cœur du quartier, elle offre une vitrine et un lieu de rencontre à ses habitants.

● Une **Régie de services**, baptisée « Logi'Services », a été mise en place pour améliorer la propreté des parties communes et faciliter l'insertion professionnelle de locataires-habitants de ses quartiers.

● L'opération « **Décorons nos meubles** », montée avec la Croix-Rouge, débouche aujourd'hui sur une recyclerie, qui permet à ses locataires de réutiliser du mobilier existant et de le décorer pour une meilleure appropriation.





## NOS VALEURS PROFESSIONNELLES

LA PROXIMITÉ AVEC  
NOS CLIENTS

L'ENGAGEMENT

L'EFFICIENCE

## NOS VALEURS MORALES

LA RESPONSABILITÉ

LE RESPECT

LA BIENVEILLANCE



*Le Comité de Gestion de Sodineuf*