



NOVÉ
GESTION

Rapport

Bien loger ceux qui s'engagent

Qualité
vitée 2024

Sommaire



- 4** Le Groupe Nové

- 5** Organisation de la concession

- 6** *Nové Gestion*, société à mission

- 8** Les Engagements de *Nové Gestion*

- 10** Chiffres clés *Nové Gestion*

- 11** Retour sur le 1^{er} Plan Annuel de Mutation (PAM)

édito

C'est avec une grande fierté que je vous présente le rapport d'activité de Nové Gestion pour l'année 2023, notre première année d'activité en tant que gestionnaire des logements domaniaux du Ministère des Armées.

Je tiens tout d'abord à adresser **mes sincères remerciements à Frédéric LOISON, qui a présidé le début de cette année avec détermination et engagement**. Son leadership a été précieux pour poser les fondations de notre entreprise et orienter nos premières actions.

Cette année a été marquée par de nombreux accomplissements significatifs. **Nous avons mené avec succès les quittancements des 8 522 logements, assurant ainsi la continuité des services aux occupants**. De plus, nous avons entamé **les premiers projets de rénovation**, établissant des processus en étroite collaboration avec le Ministère des Armées et les agences concernées.

Le **lancement des premiers relogements** a été une étape importante dans notre parcours, tout comme **la réalisation du premier audit de notre société à mission**. Enfin, nous avons accompagné avec dévouement **le premier Plan Annuel de mutation**, contribuant ainsi à assurer un logement adapté à chaque ressortissant.

Je tiens à exprimer toute ma gratitude envers nos équipes pour leur travail acharné et leur engagement tout au long de cette année, sans oublier la collaboration précieuse des salariés des entités du groupe Arcade-VYV. Enfin, dans le maillage de la relation aux ressortissants, **je veux saluer les collaborateurs du Centre de Contacts et de Services (SOIKOS SERVICES)** qui accompagnent les occupants dans la gestion de leurs sollicitations administratives. **Le dévouement et le professionnalisme de tous ont été essentiels à la réalisation de ces réussites pour bien loger ceux qui s'engagent.**



Thierry HEYVANG
Président Nové Gestion



Le **G**roupe **N**ové

En 2019, le Ministère des Armées a lancé une consultation pour sélectionner un partenaire unique chargé de la valorisation de son patrimoine immobilier et de l'amélioration de la qualité de vie de ses ressortissants.

Le plan « *Ambition Logement* » était né. Le binôme *Eiffage* et *Arcade-VYV* à travers la société de projet dédiée, *Nové* détenue à 50/50, a remporté ce premier contrat de concession accordé en France pour la gestion externalisée d'un parc de logements domaniaux sur tout le territoire métropolitain (CEGELOG) et pour une durée de 35 ans.

Dirigée par Olivier Berthelot (Président) et Jérôme Puell (Directeur général), *Nové* assure depuis le 01 janvier 2023 l'exploitation du parc domaniaux du Ministère des Armées.



focus

sur le Plan Ambition Logement

Le Plan Ambition Logement en 3 axes :

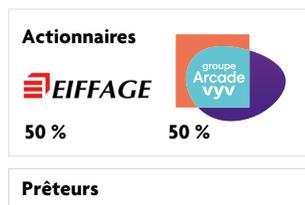
- 1 Revalorisation** de plus de 8 000 logements du parc existant
- 2 Intégration et rénovation** de près de 4 000 logements
- 3 Construction** de 3 000 logements neufs, sur 55 sites identifiés comme zones de forte tension locative, et dont la typologie correspond aux besoins locaux des armées

À terme, **le ministère des Armées disposera d'un parc de 15 000 logements domaniaux**, répondant aux besoins et offrant aux familles de ses personnels des conditions d'habitation améliorées.

Le financement du programme est en partie assuré par des **fonds propres apportés par les actionnaires de Nové et par un emprunt** de 1,3 milliard d'euros souscrit par *Nové* auprès de la Banque européenne d'investissement (474 millions d'euros), de l'Établissement public des fonds de prévoyance militaire et de l'aéronautique (100 millions d'euros), et d'un pool de 10 banques commerciales : Auxifip, BBVA, BNP Paribas, Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF, CaixaBank, Crédit Agricole CIB, LB Saar, NordDeutsche LB, KfW IPEX-Bank et Société Générale.

Organisation de la Concession

Nové couvre la totalité du cycle habitat, de la conception jusqu'à la gestion locative en s'appuyant sur les expertises de Nové Gestion et Nové Construction.



Deux entités, en activité depuis le 01 janvier 2023, dépendent de Nové :

NOVÉ CONSTRUCTION Nové Construction a en charge l'amélioration de la performance énergétique du parc avec la rénovation de près de 8 000 logements, et son développement avec la construction neuve d'environ 3 000 logements répartis sur 55 sites. Au fil des années, 3 000 logements neufs supplémentaires rentreront dans le périmètre de la concession qui atteindra in fine, après reprise de logements actuellement en Bail Emphytéotique Administratif auprès d'autres bailleurs, 14 000 logements.

Pour garantir tout au long de la concession le haut niveau d'ambition en matière environnementale

attendu par le ministère des Armées, la création d'un fond d'arbitrage carbone & climat dédié au projet est prévue. Il contribuera au financement de solutions innovantes de surperformance environnementale au bénéfice de la vie des militaires et de leurs familles.

NOVÉ GESTION Nové Gestion a pour mission la gestion locative et l'entretien-maintenance de l'ensemble du parc ainsi que la modernisation et l'amélioration de la qualité de service aux occupants.

Nové Gestion, Société à mission

Nové Gestion est une structure de coopération entre Organismes d'HLM, présidée par le Directeur général d'Aiguillon construction, Thierry Heyvang. Il est entouré d'un Comité stratégique.

MEMBRES DU COMITÉ STRATÉGIQUE DE LA SAS NOVÉ GESTION :



Pour mettre l'accent sur son rôle dans la mise en valeur du patrimoine de l'État et sa mission d'intérêt général, la SAS Nové Gestion est dotée du statut de société à mission, du ressort du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la coopération.

En effet, Nové Gestion a inscrit dans ses statuts la qualité de société à mission, pour **placer sa mission d'intérêt général, son ambition sociale, sociétale et environnementale au cœur de son activité**. Il s'agit de la première société à mission du Groupe Arcade-VYV.

La société est dotée d'une raison d'être, au sens de l'article 1835 du Code Civil, à savoir :

“

Gérer les logements domaniaux du Ministère des Armées à destination des ressortissants du Ministère des Armées, et participer de façon innovante à un projet sociétal, environnemental et durable, dans le respect de la mission d'intérêt général qui lui est confiée par l'État.

”

Elle a pour objectifs statutaires :

- **Contribuer à l'amélioration des conditions et du cadre de vie** des ressortissants du Ministère des Armées.
- **Accompagner l'État** dans l'aménagement et le développement durable des territoires.
- **Accompagner la transition écologique** à travers la performance énergétique du patrimoine de l'État.
- **Conforter l'ancrage local des organismes d'habitations à loyer modéré** du Groupe Arcade-VYV et leur participation active dans les stratégies territoriales de l'habitat.
- **Aider ses Associés à remplir leur mission** d'intérêt général.

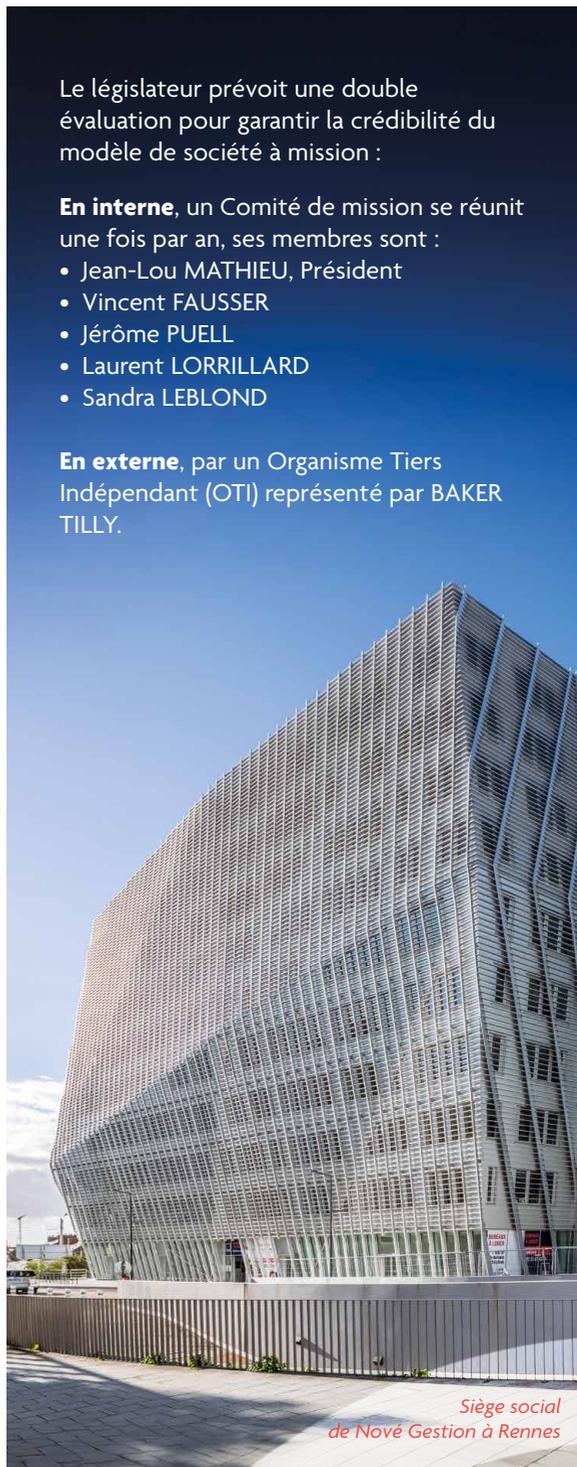
Chaque objectif statutaire donne lieu à des objectifs opérationnels.

Le législateur prévoit une double évaluation pour garantir la crédibilité du modèle de société à mission :

En interne, un Comité de mission se réunit une fois par an, ses membres sont :

- Jean-Lou MATHIEU, Président
- Vincent FAUSSER
- Jérôme PUELL
- Laurent LORRILLARD
- Sandra LEBLOND

En externe, par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) représenté par BAKER TILLY.



*Siège social
de Nové Gestion à Rennes*

Les Engagements de Nové Gestion

Nové Gestion intervient sur l'ensemble du territoire métropolitain pour le compte du concessionnaire Nové.

La mission de l'entreprise est de proposer aux personnels militaires et civils, ainsi qu'à leurs familles, un parcours logement simplifié et une offre de services pour faciliter leur quotidien.

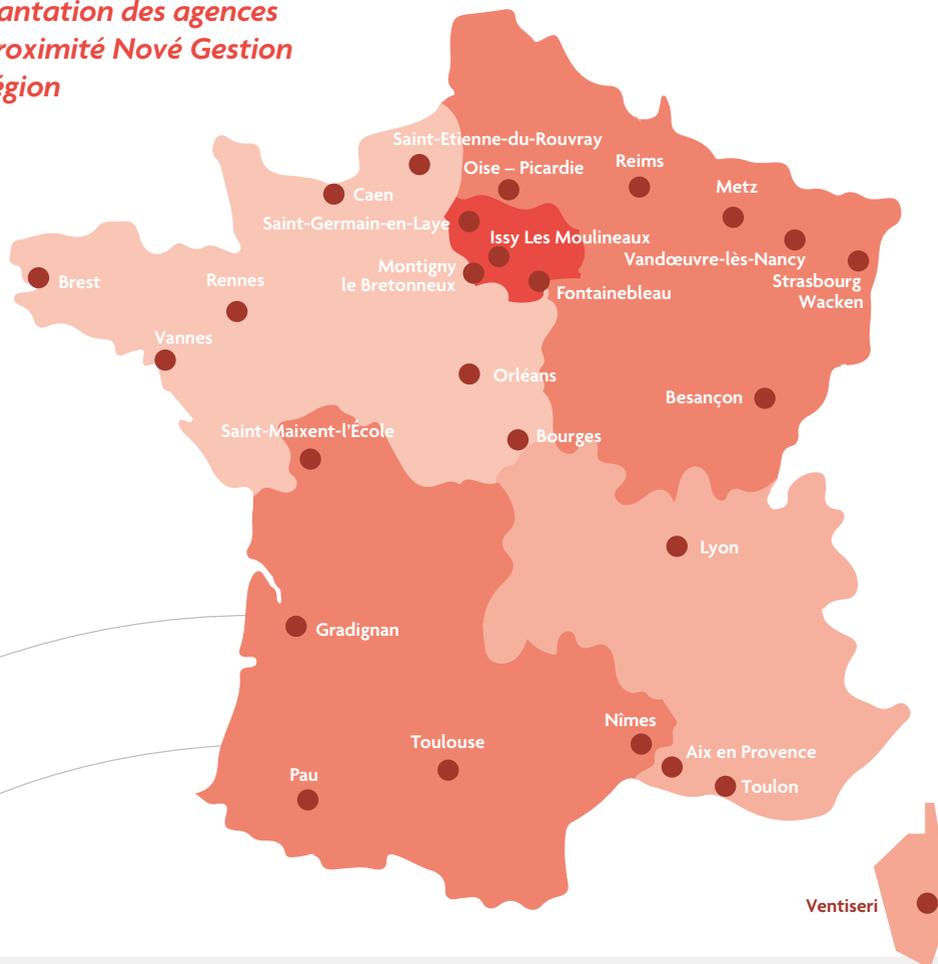
Le Groupe Arcade-VYV a sollicité *Aiguillon* pour sa compétence nationale afin de piloter depuis Rennes, la structure *Nové Gestion* sur le territoire ainsi que 2 régions d'agences, dans le Grand Ouest et le Nord Est.

En effet, les missions centralisées portées par *Nové Gestion* sont pilotées et domiciliées depuis Rennes et les missions de proximité au plus près des ressortissants sont portées par des agences dédiées des six Entreprises Sociales pour l'Habitat du Groupe Arcade-VYV qui la composent (*CPH-Arcade-VYV, Mésolia, France-Loire, Antin Résidences, la SFHE et Aiguillon construction*). Elles assurent ainsi les **prestations de gestion locative et patrimoniale** notamment en accompagnant le parcours client de bout en bout : visite et entrée dans les lieux, suivi du bail et de la relation avec le ressortissant jusqu'à la sortie, tout cela en coordination avec les Bureaux Logements et les Établissements Territorial du Logement du ministère des Armées.

Nové Gestion aura à cœur de **maintenir les logements en état d'usage optimisé, d'accompagner les ressortissants** tout au long de leur parcours au sein du Parc Domanial à la fois en facilitant l'ensemble de leurs démarches locatives (notamment via un Centre de Contacts et de Services multicanal), ainsi qu'en proposant des services de haute qualité pour **faciliter le quotidien des ressortissants et de leurs familles.**



Implantation des agences de proximité Nové Gestion en région



Focus sur l'offre de services



Multiservices

Une proposition d'assistance technique pour le dépannage et l'entretien des équipements du logement.



Services Santé

des services personnalisés pour un accès simplifié aux soins (téléconseil médical, écoute psychologique, prévention et accompagnement à la vie quotidienne...).



Services Mobilité

une plateforme dédiée, pour accompagner les familles dans leurs démarches de déménagement et mobilité.

Chiffres Clés

au 31/12/2023



Total des logements

8 522



28

collaborateurs

accompagnés par 73 équivalent
Temps pleins réalisés par les
salariés des ESH du groupe

Répartition des logements par région

Un parc dispersé,
réparti sur plus de

300

communes

78

départements

(France métropolitaine et Corse)

50 %

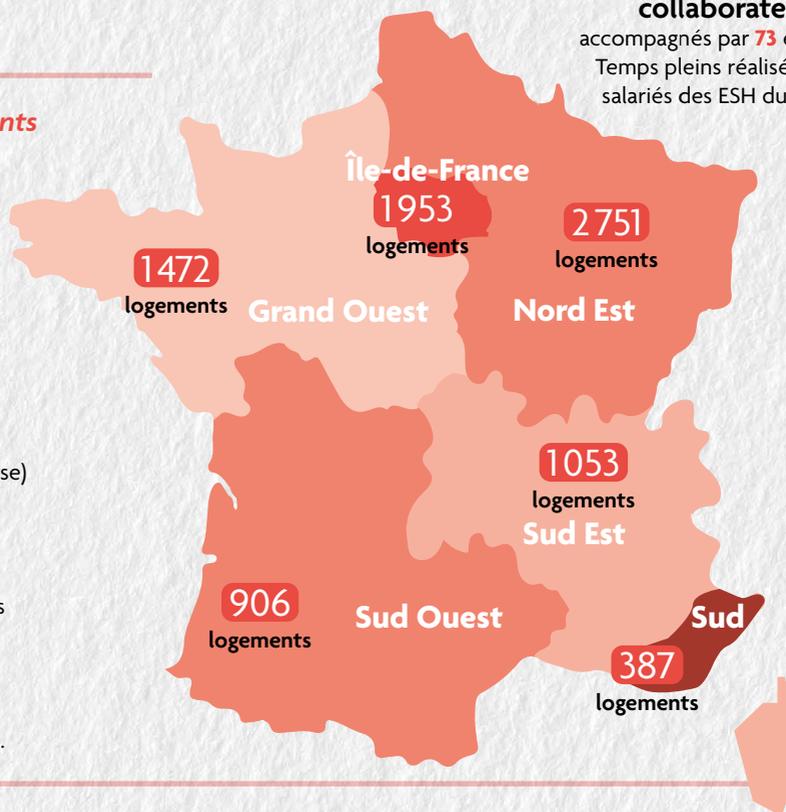
départements

avec moins de 40 logements

17

départements

avec moins de 10 logements.



Chiffre d'affaires de

34 M€

Taux d'encaissement
2023

97,1 %

Taux de résolution
des sollicitations administratives

94 %

Retour sur le 1^{er} Plan Annuel de Mutation (PAM) été 2023

Le Plan Annuel de Mutation est une période particulière dans l'activité des équipes de Nové Gestion.

En effet, il s'agit sur une période condensée (généralement les mois d'été), d'accompagner les militaires de l'Armée de Terre, de l'Armée de l'Air & de l'Espace, de la Marine Nationale, de la Gendarmerie ainsi qu'une partie des Civils de la Défense, dans leur changement de résidence à l'occasion d'un ordre de mutation.

Le PAM s'adresse également aux familles des militaires qui sont souvent concernées par défaut par la mutation dont la date est encadrée par le Ministère.

En moyenne, le taux de rotation des 3 dernières années, sur ces quelques mois d'été s'élevait à 26,35 %.



Nové Gestion a ainsi accompagné le premier plan annuel de mutation des territoires :

- au total, **1369 entrées ont été réalisées** en 2023 dont 898 réalisées entre juin et septembre (soit 66 %). À noter que 701 entrées se sont déroulées entre juillet et août soit plus de la moitié des entrées concentrée sur les deux mois d'été.
- **1680 sorties en 2023** dont 1026 réalisées entre juin et septembre (soit 61 %) – 733 se sont déroulées entre juillet et août soit 44 % des sorties concentrées sur les deux mois d'été.

Nové
GESTION

NOVÉ GESTION
7D, Rue de Châtillon
35000 Rennes

