



# Note de synthèse

## Stage de fin d'études

**Ecole :** Polytech Tours - Département Génie de l'Aménagement et de l'Environnement

**Entreprise :** Néolia, Entreprise Sociale pour l'Habitat

**Fonction exercée :** Assistante Responsable d'Opérations Immobilières

**Etudiante :** Charline TAGOT

**Tuteur universitaire :** Céline TANGUAY

**Tuteurs professionnels :**

Bastien FREYBURGER BUTTET, Directeur Territorial du Développement Alsace

Florence GIES, Responsable d'Opérations immobilières

Septembre 2017



## Contenu

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| Présentation de l'entreprise .....                                          | 2 |
| Remerciements .....                                                         | 2 |
| Les missions qui m'ont été confiées .....                                   | 3 |
| Elaborer une méthode de stratégie foncière .....                            | 3 |
| Répondre à une consultation publique.....                                   | 4 |
| Ce que je retiens de cette expérience professionnelle.....                  | 5 |
| Les compétences que j'ai acquises au cours de ce stage de fin d'études..... | 5 |
| Les compétences à développer en amont .....                                 | 5 |

## Présentation de l'entreprise

Néolia, Entreprise Sociale pour l'Habitat, a été créée il y a plus de 60 ans et est aujourd'hui à la tête d'un patrimoine de plus de 30 000 logements implantés sur les régions Est de la France (Axe Lorraine-Méditerranée). En Alsace, Néolia gère près de 3 000 logements et souhaite aujourd'hui accentuer son développement sur l'Eurométropole de Strasbourg.

## Remerciements

Je tiens à remercier l'équipe de l'agence Néolia de Strasbourg et plus largement l'ensemble des employés de l'entreprise qui m'ont accompagnée tout au long de mes missions.

Tout d'abord, Bastien Freyburger-Buttet pour ses points techniques qui m'ont apporté des connaissances dans le domaine de la construction. Florence Gies, pour m'avoir accompagnée dans les missions et pour m'avoir exposé les bases de son métier. Muhammed Camkerten qui m'a fait découvrir le métier de conducteur d'opérations, à la fois en agence et sur chantiers. Enfin, Aurélie Hadj Hassen Billod qui m'a guidée au début de mon stage et qui a été un réel soutien dans la réalisation de mes différentes missions.

Je souhaite plus particulièrement remercier Laurent Biehlmann qui m'a donné l'opportunité de réaliser ce stage au sein de l'agence Néolia de Strasbourg.



## Les missions qui m'ont été confiées

### Elaborer une méthode de stratégie foncière

#### Définition des communes cibles

Pour cette mission, j'ai élaboré un tableau permettant de renseigner des données pour chacune des communes de l'Eurométropole de Strasbourg dont voici les catégories :

- Politique : maire sortant, maire actuel, parti politique, pourcentage de voies aux dernières élections municipales ;
- Coordonnées de la mairie : adresse et téléphone ;
- Données sur la commune : superficie, nombre d'habitants, densité de population, pourcentage d'habitants de - 30 ans et de retraités ;
- Types d'habitations présentes sur la commune : pourcentage et nombre de maisons et d'appartements ;
- Objectifs en termes de logements locatifs sociaux fixés par l'Eurométropole et son équivalent en nombre de logements à réaliser chaque année ;
- Zonage : 1/2/3 et A/B/C, si la commune est soumise à la loi SRU et si elle est carencée ou non et le pourcentage de logements locatifs sociaux dans la commune en 2015 ;
- Présence ou non de patrimoine Néolia sur la commune, en projet ou déjà réalisé ;
- Informations sur les élus de la commune ;
- Renseignements provenant du site internet de la commune.

Ces données, renseignées dans un tableau unique, permettent de s'informer aisément sur les caractéristiques d'une commune, notamment avant un entretien. Depuis cette base d'informations, j'ai pu créer des cartes par type de données qui permettent de comparer les territoires. Celles-ci nous ont permis de cibler les communes où se développer prioritairement. Pour cela nous prenons en compte différents critères comme le zonage SRU, la carence ou non de la commune, la distance avec la ville de Strasbourg ou encore les objectifs de construction de logements locatifs sociaux.

#### Demandes d'entretiens

Une fois les communes ciblées, nous avons mis au point un courrier « type » que nous avons envoyé aux maires, en sollicitant un entretien. Assurément, dans chaque lettre nous avons adapté un paragraphe à la commune destinataire, afin de personnaliser les écrits.

#### Tableau de suivi

Le tableau de données ainsi créé contient un espace réservé à la date du premier entretien et doit être remis à jour en fonction des élections, de l'évolution des objectifs en termes de logements sociaux, etc.

#### Bilan

Un mois après l'envoi des courriers, le Directeur Territorial a déjà rencontré les équipes municipales de trois communes, ce qui représente environ 10 % de résultats et un début satisfaisant.

J'ai également fait ce travail pour l'ensemble des promoteurs immobiliers présents sur le territoire Alsacien. Pour ce faire, j'ai créé un tableau avec le nom de la société, adresse et téléphone, les coordonnées du responsable du développement, les projets que nous avons déjà portés conjointement, la date de la première rencontre et le bilan de celle-ci (suite à donner, propositions). Ce travail est à



poursuivre pour les autres acteurs de l'immobilier tels que les agences immobilières, les apporteurs d'affaires ou encore les notaires. En complément de la sollicitation, j'ai créé et mis en page une brève description de l'entreprise. Un mois après l'envoi de la vingtaine de courriers, le Directeur Territorial a déjà rencontré trois décideurs.

Ainsi, cette stratégie de prospection foncière, amorcée dès le début du stage, commence à apporter ses premiers résultats et devra être poursuivie dans le temps pour accompagner le développement de Néolia dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Outre la volonté d'accentuer le développement, ces courriers ont également eu pour objectif d'introduire le nouveau Directeur Territorial et la nouvelle Responsable d'Opérations Immobilières de l'agence de Strasbourg auprès des élus et acteurs locaux de l'immobilier.

## Répondre à une consultation publique

### Contexte

L'Eurométropole de Strasbourg a publié dans la presse locale un avis d'appel à la concurrence de maîtrise d'ouvrage pour un foncier de 8 100m<sup>2</sup> situé à Strasbourg, quartier Koenigshoffen. Cet article est paru le 3 juin 2017 et le dossier était à rendre le 28 juin 2017. Les délais étaient très serrés mais nous avons malgré tout décidé de candidater et retiré le cahier des charges avant de créer une équipe.

### Mission

Durant toute la mise au point du projet, les missions qui m'ont été confiées étaient la rédaction d'une partie du document écrit, les contacts avec les agences de communication, le suivi des réunions de travail, l'information des bureaux d'études et le suivi de leurs différents apports. Le cahier des charges étant très complexe et le temps de travail réduit, la gestion du temps était un point primordial durant l'élaboration du projet. Finalement, le document a été remis le 28 juin.

Trois semaines plus tard, l'Eurométropole nous a adressé un courrier nous informant que nous étions sélectionnés pour la seconde étape du concours, un oral qui a eu lieu le 8 septembre. Ainsi, nous étions parmi les quatre équipes retenues sur treize dossiers déposés.

J'ai donc participé à l'élaboration de la présentation pour l'oral, tant sur le fond que sur la forme. J'ai aussi rédigé un document écrit, amendement au projet qui nous avons déposé au mois de juin. Pour cette deuxième étape, mes missions étaient semblables à la précédente phase, à savoir rédiger les documents, rassembler les pièces écrites de l'ensemble des acteurs et suivre les réunions de travail.

### Bilan

Cette mission m'a permis d'être en contact avec de multiples acteurs d'un projet immobilier tels que le promoteur immobilier qui porte la partie accession privée du projet, des architectes, des bureaux d'études, des assistants à maîtrise d'ouvrage et un paysagiste-concepteur. De plus, la création d'un dossier de réponse à une consultation publique était un exercice que je n'avais jamais réalisé auparavant, ce qui a été très formateur.

Au-delà des missions détaillées ci-dessus, ce stage m'a permis d'appréhender de nombreux aspects d'un projet immobilier. Ainsi en résulte la pluridisciplinarité du métier de Responsable d'Opérations Immobilières, tant par les aspects financiers, techniques, juridiques et administratifs.



## Ce que je retiens de cette expérience professionnelle

Cette première expérience professionnelle au sein d'une entreprise sociale pour l'habitat m'a permis d'acquérir des connaissances dans ce domaine que nous avons peu abordé durant la formation.

Au cours de ce stage, j'ai fait appel à des méthodologies de travail acquises au cours du cursus ingénieur plus qu'à des connaissances précises. Ainsi, ce qui a fait ma force au sein de l'entreprise et dans les missions qui m'ont été confiées, ce sont les aptitudes à travailler tant en équipe qu'en autonomie, bien qu'il ne soit pas aisé d'être autonome au cours d'un stage. De surcroît, la pluridisciplinarité du métier, le fait de pouvoir gérer la pléthore de missions parallèlement, la maîtrise du temps et des délais, ainsi que la gestion de projet font partie intégrante du métier que j'ai découvert. L'adaptabilité au territoire, sa compréhension mais aussi la bonne intégration au sein de l'équipe sont des atouts essentiels pour la réussite des missions que j'ai menées.

## Les compétences que j'ai acquises au cours de ce stage de fin d'études

Au cours de ce stage, j'ai acquis les bases du métier de Responsable d'Opérations Immobilières. En effet, j'ai appris comment créer des bilans financiers, les étapes d'un projet, les aspects administratifs avec notamment les demandes d'aides au logement ou d'avis des domaines ainsi que le montage de dossiers de certifications environnementales. La partie juridique du métier a été moins approfondie.

## Les compétences à développer en amont

Il me semble que le manque de connaissances du monde du logement social m'a fait défaut durant ce stage.

En effet, bien que nous ayons eu un aperçu du monde de l'habitat au cours de la deuxième année de spécialité aménagement et environnement, nous n'avons pas abordé les grandes règles et leurs évolutions, notamment les zonages suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les types de financement des logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA) ou encore les acteurs (offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'HLM bailleurs sociaux, les sociétés coopératives d'HLM, les sociétés d'économie mixte et les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage).

De plus, la réhabilitation, solution permettant de limiter l'étalement urbain, reste peu abordée au cours de la formation. Il apparaît que le manque de connaissances dans le domaine des normes environnementales appliquées à la construction de bâtiments, notamment en termes de rénovation énergétique et de réglementation thermique (RT 2012, BEPOS, Bilan carbone, BBCa, E+/C-) m'ont fait défaut au cours de ce stage.

