Communiqué de presse

À Gueux, Plurial Novilia fait du logement un levier de mixité résidentielle et d'ancrage territorial

Reims, le 10 novembre 2026 – Plurial Novilia, filiale du groupe Action Logement, gestionnaire de plus de 39 000 logements dans le Grand Est et en Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne), inaugure neuf pavillons locatifs destinés aux seniors, allée des Aubépines à Gueux, dans la Marne. Composée de maisons T3 et T4 de plain-pied, cette réalisation s'inscrit dans le programme « Le Moulin à Vent » qui réunira à terme 72 logements Plurial Novilia associant habitat individuel et collectif, location et vente, sur 130 en totalité.

Avec cette opération, Plurial Novilia poursuit le développement d'une offre résidentielle adaptée aux différentes générations, avec une attention particulière portée au maintien des personnes âgées dans leur commune. Le projet répond également aux attentes des actifs et des familles, tout en ouvrant de nouvelles possibilités d'accession à la propriété.

Un cadre de vie alliant confort et proximité des services

Les neuf maisons individuelles locatives destinées aux personnes âgées constituent le lot B du programme. Il se compose de logements T3 et T4, entièrement de plain-pied pour faciliter les déplacements. Ces 9 pavillons représentent un investissement global de plus de 1,9 M € et sont proposés à des loyers mensuels charges comprises de 640 € pour les T3 et 780 € pour le T4.

Situées à l'entrée de la commune de Gueux, à proximité immédiate d'une offre médicale et paramédicale, ainsi que de commerces de proximité, les résidents bénéficient d'un environnement qui rythme leur quotidien. L'enjeu est autant résidentiel que territorial : adapter l'offre de logements au vieillissement de la population tout en préservant les repères, les habitudes et les liens de proximité des habitants.

Leur aménagement intérieur a été pensé pour conjuguer confort, intimité et praticité. Chaque maison dispose d'une entrée indépendante et d'un séjour orienté vers le jardin arrière, afin de préserver la tranquillité des occupants. La séparation des espaces de jour et de nuit contribue également à offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel. Les maisons sont équipées de volets roulants permettant de réguler l'ensoleillement et la luminosité intérieure, ainsi que de pompes à chaleur installées dans les jardins, à l'écart des voiries et dissimulées derrière des haies pour préserver l'intégration paysagère du site. Des panneaux photovoltaïques en toiture, d'une puissance de 1 kWc par logement, complètent ces équipements.

« Ces neuf maisons répondent à un besoin concret : permettre aux séniors qui le souhaitent de continuer à vivre dans leur commune, dans un logement adapté à leur quotidien. Le programme "Le Moulin à Vent" proposera différentes typologies de logements, en location comme en accession, destinées à répondre à différentes situations résidentielles », souligne **Christophe Labruyère, Maire de Gueux**.

Un quartier mixte pour permettre à chaque génération de trouver sa place

À l'horizon 2028, « Le Moulin à Vent » réunira 72 logements Plurial Novilia, du T2 au T5, entre l'allée des Aubépines, la rue du Fond du Moulin et l'allée des Cerisiers. Le programme comptera 56 appartements et 16 maisons, dont les neuf pavillons séniors déjà inaugurés. Au total, 47 logements seront destinés à la location et 25 à l'accession à la propriété.

La réalisation des 72 logements du programme « Le Moulin à Vent » représente un investissement global de 14 M €.

La complémentarité entre location et accession, habitat individuel et collectif, permet de penser le quartier comme une réponse à plusieurs besoins plutôt que comme une juxtaposition de produits immobiliers. Elle vise à diversifier les possibilités de logement à l'échelle de la commune et à accompagner les différentes étapes de la vie.

Le lot A comprendra 20 logements locatifs T3 et T4, répartis dans des bâtiments d'un étage sur rez-de-chaussée, avec attique. Le lot C accueillera 7 pavillons T5 en location-accession (PSLA), situés allée des Aubépines et rue du Fond du Moulin. Quant au lot D, il proposera 36 appartements, du T2 au T4, dont 18 locatifs et 18 en accession. Ces derniers prendront place dans un ensemble d'un étage sur rez-de-chaussée, avec attique et sous-sol commun.

Cette opération vient renforcer l'ancrage de Plurial Novilia à Gueux, où le bailleur dispose déjà de 36 logements locatifs, dont 30 maisons individuelles et un immeuble collectif de 6 appartements, tous occupés à ce jour. Également propriétaire d'un ensemble immobilier loué à la Gendarmerie, Plurial Novilia confirme ainsi sa volonté de poursuivre son développement dans la commune.

« *Un appartement pour un actif, une maison pour une famille ou un logement de plain-pied pour un senior : chacun doit pouvoir trouver une solution adaptée à sa situation* », déclare **Johnny Huat, Directeur Général de Plurial Novilia**. « *Avec "Le Moulin à Vent", nous souhaitons favoriser la mixité résidentielle tout en permettant aux habitants de rester dans la commune, même lorsque leurs besoins évoluent*. »

Des dispositifs pour faciliter l'accession à la propriété et l'investissement locatif

Pour faciliter l'accession à la propriété, les 7 pavillons du lot C seront proposés dans le cadre du dispositif de location-accession (PSLA). Celui-ci permet aux futurs acquéreurs d'occuper leur logement en tant que locataires pendant une première phase d'au moins six mois, moyennant une redevance dont une partie est déduite du prix d'achat. Ils peuvent ensuite lever l'option d'achat et devenir propriétaires. Sous conditions, ce dispositif ouvre également droit à plusieurs avantages, notamment une TVA réduite à 5,5 %.

Cette diversité de solutions n'a de portée que si elle est effectivement accessible aux ménages : les dispositifs d'accession et d'accompagnement constituent donc un levier complémentaire à la production de logements, en aidant à transformer un besoin résidentiel en projet réalisable.

Les 18 appartements en accession du lot D pourront également intéresser les investisseurs souhaitant mettre leur bien en location. Selon les conditions d'éligibilité, ils pourront notamment bénéficier de dispositifs fiscaux tels que Loc'Avantages, qui prévoit une réduction d'impôt en contrepartie d'un loyer plafonné et d'un conventionnement avec l'Anah, ou Relance Logement, dit « Jeanbrun », qui permet de déduire une partie de l'investissement des revenus fonciers en échange d'engagements locatifs.

Pour accompagner les ménages dans leurs projets résidentiels, Action Logement propose par ailleurs un conseil gratuit et personnalisé en matière de financement et d'accession à la propriété, ainsi que plusieurs dispositifs d'aide à la location. Parmi eux figurent notamment la garantie Visale, l'avance Loca-Pass, l'aide Mobili-Jeune, le dispositif Louer pour l'Emploi ou encore les aides destinées aux salariés du secteur agricole, accessibles selon les situations et les conditions d'éligibilité.

« *Faciliter l'accès au logement, c'est aussi lever les freins qui peuvent empêcher un projet d'aboutir* », explique **Fabien Petit, Président de Plurial Novilia**. « *Notre rôle ne se limite pas à construire de nouveaux logements : il consiste aussi à apporter des solutions concrètes aux ménages. C'est cette ambition que nous portons au sein de Plurial Novilia et plus largement au sein du groupe Action Logement, pour permettre au plus grand nombre de se loger dans de bonnes conditions*. »



À Gueux, cette opération illustre ainsi le rôle de Plurial Novilia comme partenaire des collectivités : développer une offre diversifiée, prendre en compte les évolutions démographiques et contribuer à la continuité des parcours résidentiels au plus près des bassins de vie.

* * *

À PROPOS DE PLURIAL NOVILIA

Plurial Novilia, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant dans le Grand Est et en Île-de-France, Plurial Novilia imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants. Plurial Novilia compte plus de 500 salariés, 12 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 39 000 logements répartis en Champagne-Ardenne et en Île-de-France (Seine-et-Marne & Essonne). La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques « logement » rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social…

Le groupe Action Logement en mouvement

En tant que 1ère ESH du Grand Est et filiale du groupe Action Logement, Plurial Novilia inscrit son action dans la stratégie définie par le Groupe. Plurial Novilia participe activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

Un acteur au plus proche des territoires

Sous l'égide d'Action Logement, Plurial Novilia participe massivement et durablement à la production de logements neufs, à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc locatif, et à la promotion de la mixité sociale.

Les enjeux de proximité et d'innovation, qui sont dans les gènes historiques de Plurial Novilia, s'inscrivent en cohérence avec la stratégie RSE du Groupe. Cette démarche met l'accent sur l'évolution des modes constructifs impulsée par le bailleur (construction 3D, procédés modulaires et industrialisation…), sur la recherche d'un habitat favorisant une grande autonomie en ressources naturelles, et un accroissement de la performance énergétique en avance de phase sur la règlementation, conformément au Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation du groupe Action Logement.

À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire, réhabiliter et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 43 filiales dédiées au logement social, 1 filiale de logement intermédiaire et un patrimoine de plus de 1 200 000 logements.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et en lien avec l'emploi. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et des services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Une action guidée par des valeurs communes

Le Groupe assure ses missions dans le respect de valeurs communes : la solidarité et l'utilité sociale, l'ouverture et la proximité, l'équité et la transparence, l'engagement et le service. Il conduit ses activités selon un engagement citoyen et une attitude solidaire, efficace et loyale, qui s'appuient sur une charte de déontologie, référentiel complétant le cadre légal de son environnement professionnel. Un comité de déontologie veille à son application et à son évolution.

L'utilité sociale, l'ADN du Groupe

L'utilité sociale est au cœur des missions d'Action Logement. Elle est l'expression de ses engagements en faveur de l'intérêt général, pour améliorer l'accès au logement et la situation de l'habitat en France. Le Groupe concentre ses efforts sur l'accompagnement des plus fragiles, les zones de tension urbaine et le centre des villes moyennes à redynamiser, pour apporter des réponses concrètes aux enjeux sociétaux.

En savoir plus sur le Groupe : groupe.actionlogement.fr
Nous suivre : X @actionlogement - **LinkedIn** actionlogement - **YouTube** @actionlogement

CONTACTS PRESSE

Agence BPR France

Pierre Bethuel : pierre@bprfrance.com / 01 83 62 88 15
Sarah Rouchiche : sarah@bprfrance.com / 01 84 17 11 73