RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2021

DEMAIN SERA DURABLE

GROUPE
HABITAT
EN RÉGION

SOMMAIRE

03-05 L'interview de Jérémy Estrader

06-07 L'interview d'Emmanuelle Cosse

08-17 CHAPITRE 1
Un patrimoine durable

18-27 CHAPITRE 2
Des territoires durables

28-37 CHAPITRE 3
Une relation durable

38-45 CHAPITRE 4
Un Groupe durable

46-50 Portfolio

L'INTER-VIEW

JÉRÉMY
ESTRADER

Directeur général délégué
du Groupe Habitat en Région

« Avec ce plan stratégique, nous engageons le Groupe dans un développement résolument tourné vers les territoires, respectueux de l'environnement et positionnant l'habitant au cœur de tout. »

JÉRÉMY
ESTRADER

Directeur général délégué
du Groupe Habitat en Région

Nous serons au rendez-vous de notre raison d'être : utiles, solidaires et engagés, au cœur des territoires.

Quels ont été les faits marquants pour le Groupe Habitat en Région en 2021 ?

J.E. : Notre Groupe a franchi en 2021 une nouvelle étape de son développement. Nous avons finalisé notre réorganisation initiée en 2020 avec la création de trois sociétés de coordination, les « SAC », dans les Hauts-de-France, dans le Sud-Est et en Occitanie, et ainsi affirmé notre modèle décentralisé, reposant sur la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire. Un modèle proche de celui des Caisses d'Épargne, actionnaires du Groupe. Nous avons également lancé en septembre 2021 notre plan stratégique « Habitat en Région 2024 : utiles, solidaires et engagés dans les territoires ».

Quelle ambition guide ce plan stratégique ? Comment a-t-il été construit ?

J.E. : Entièrement coconstruit avec les sociétés du Groupe, ce plan fixe des ambitions stratégiques fortes qui reposent sur des mesures concrètes, avec, pour la première fois, des objectifs chiffrés. Ce sont vingt sociétés implantées au cœur des territoires qui les ont définis et un collectif de 3 300 collaborateurs qui va les mettre en œuvre. C'est toute la force de notre projet.
Notre ambition est claire : poursuivre notre mission d'utilité sociale et répondre aux nouvelles attentes de nos locataires, partenaires et collaborateurs, en prenant en compte les évolutions sociales et environnementales d'aujourd'hui et de demain. À titre illustratif, notre plan propose notamment des mesures fortes sur deux problématiques fondamentales que rencontrent les bailleurs : l'impact environnemental de notre activité et le sujet de la perte d'autonomie et l'adaptation nécessaire de nos solutions d'habitat.

Quelles actions « durables » avez-vous décidé de mettre en œuvre en faveur de l'environnement ?

J.E. : Les bailleurs sociaux ont un rôle à jouer dans la transition énergétique pour construire un habitat plus respectueux de l'environnement. Notre objectif est d'aller au-delà des exigences réglementaires et d'offrir à nos locataires un logement et un cadre de vie agréables et durables. Concrètement, nous allons éradiquer les logements affichant une étiquette de performance énergétique F ou G, avec l'objectif que d'ici à 2024, plus des deux tiers du patrimoine soient dotés d'une étiquette énergétique A à C. Nous souhaitons également innover en développant l'usage des matériaux biosourcés, avec l'ambition de lancer la construction de 1 500 logements labellisés « Bâtiment biosourcé » et en favorisant l'économie circulaire.

Pourquoi est-il important d'accorder dans ce plan une place spécifique aux problématiques du vieillissement ?

J.E. : Les plus de 60 ans sont près de 15 millions aujourd'hui en France. Ils seront 20 millions en 2030. Pour accompagner le vieillissement de la population, nous devons anticiper et proposer des logements adaptés en favorisant l'autonomie, le confort et la sécurité des seniors qui souhaitent leur maintien à domicile. Pour cela, nous réaliserons un diagnostic personnalisé pour l'ensemble de nos locataires de plus de 75 ans, et tous les collaborateurs au sein des équipes de proximité seront formés afin de mieux accompagner au quotidien les personnes âgées et les aidants. Au-delà du vieillissement, l'accessibilité est un enjeu primordial. Nous allons construire 3 500 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, et avons pris l'engagement d'étudier chaque demande d'adaptation de logement et proposer une solution (mutation, travaux, accompagnement…) dans un délai de trois mois. Au-delà des ambitions, nous déployons un plan d'action opérationnel dans chacune des sociétés du Groupe.

C'est un plan stratégique très ambitieux. Comment allez-vous impliquer vos collaborateurs dans sa mise en œuvre ?

J.E. : Nos 3 300 collaborateurs sont essentiels à la réussite du projet. Notre plan comprend des objectifs volontaristes pour mieux accompagner leurs parcours professionnels. Cela passe notamment par des actions de formation, essentielles pour mieux appréhender l'évolution de nos métiers. Nous nous sommes engagés à ce qu'en 2024, 80 % de nos collaborateurs aient bénéficié d'au moins une action de formation dans l'année. Je suis personnellement persuadé que l'engagement de nos collaborateurs sera d'autant plus important que leur travail aura du sens. Au-delà de notre mission d'intérêt général, l'ensemble des entreprises du Groupe Habitat en Région ont décidé de se doter individuellement du statut de société à mission, d'ici à fin 2024. Nous serons au rendez-vous !

Vous avez acté la création immédiate d'un fonds de solidarité pour les locataires les plus fragilisés. Comment se matérialise cet engagement ? Quelles sont les autres initiatives solidaires du plan stratégique ?

J.E. : Ce plan s'inscrit dans un contexte particulier, celui de la crise sanitaire, qui a ébranlé tout le monde, mais surtout les plus fragiles. C'est pourquoi nous avons décidé de créer, sans attendre, un fonds de solidarité Groupe de 3 millions d'euros pour venir en aide aux locataires les plus touchés. Cette aide exceptionnelle bénéficie d'abord aux locataires en difficulté économique, via un abandon partiel ou total de leurs loyers impayés, après étude de leur dossier. Deuxième cible, les jeunes de 18 à 25 ans, qui ont été durement, et peut-être durablement, touchés par la crise sanitaire, sont eux aussi soutenus lors de leur installation, à travers une remise de loyer comprise entre 250 et 400 euros.
Par ailleurs, avec l'ensemble des dirigeants du Groupe, nous voulions avoir un geste envers le personnel hospitalier. Nous allons leur proposer 1 500 logements près de leur lieu de travail, grâce à des partenariats locaux avec les hôpitaux.

De quelle manière le Groupe peut-il participer à la relance ?

J.E. : Notre Groupe affiche en 2021 une activité en croissance, confirmant l'efficience de son modèle de bailleur social. Notre participation à la relance se matérialise par la construction de 17 000 logements d'ici à 2024, qui permettront de loger 35 000 personnes. Nous voulons également favoriser l'accès à la propriété en développant l'accession sociale, avec près de 2 600 mises en chantier prévues et en proposant à nos locataires 1 300 logements qui seront mis en vente.

Au total, 3,4 milliards d'euros seront investis par le Groupe entre 2021 et 2024, ce qui devrait générer plus de 50 000 emplois directs et indirects et contribuer fortement à l'économie des territoires.

« Le monde du logement social a toujours été aux avant-postes pour répondre aux enjeux de la société »

Quel regard portez-vous sur la mobilisation des bailleurs sociaux en faveur du climat ?

E.C. : J'ai le sentiment que les organismes de logement social ne sont pas tout à fait des entreprises comme les autres. Nos valeurs et la nature profonde de nos métiers nous obligent à veiller en permanence sur l'ensemble de nos externalités positives ou négatives. Depuis les débats de 2008-2009 autour du Plan Bâtiment Grenelle, j'observe une évolution très forte de la prise en compte par les bailleurs des enjeux de la transition écologique, notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques, et ce en raison des impacts qu'elles ont sur l'environnement mais aussi pour les charges qu'elles représentent pour les locataires. Sur ces quatre ou cinq dernières années, je constate en outre un renforcement des engagements qui couvrent désormais un champ plus large. Aujourd'hui, bon nombre de bailleurs se mobilisent ainsi en faveur de la biodiversité, de l'adaptation au changement climatique et de la neutralité carbone avec des actions sur leur patrimoine mais aussi via des initiatives à destination des résidents et, pour certains, de leurs salariés.

Plus spécifiquement, pensez-vous qu'il soit possible de concilier la construction de logements abordables et la nécessité de lutter contre l'artificialisation des sols ?

E.C. : Non seulement j'en suis persuadée, mais je pense, pour parler franchement, que nous n'avons pas le choix. Depuis la seconde partie du XXe siècle, la France a consommé énormément de foncier naturel et agricole pour ses villes, ses infrastructures de transport, ses activités commerciales et industrielles. L'artificialisation des sols est devenue de ce fait un problème essentiel qu'il faut prendre en compte sans attendre. Mais il ne faut pas s'en servir comme d'une excuse pour s'opposer à la construction de logements sociaux, qui demeure une nécessité impérieuse. Je pense qu'il est possible de concilier les deux enjeux et le succès du fonds friches destiné au recyclage foncier témoigne d'une prise de conscience qui se généralise. Pour leur part, les bailleurs sociaux ont un rôle légitime à jouer dans cette lutte contre l'artificialisation, ils disposent d'une longue expertise en matière d'intelligence de projet. Ils sauront investir la matière grise nécessaire pour que l'occupation des sols soit la plus sobre et la plus dense possible, tout en offrant un cadre de vie agréable.

Cinq ans après son lancement, quel regard portez-vous sur l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) ?

E.C. : Lorsque l'ERBM a vu le jour, alors que j'étais ministre du Logement, j'étais convaincue de sa nécessité et de la pertinence de son approche qui mise sur la réhabilitation de ce patrimoine remarquable que sont les cités minières pour redynamiser le bassin minier. En cinq ans, les bailleurs sociaux sur le terrain ont accompli un travail formidable, mais force est de constater que l'engagement financier des pouvoirs publics n'a pas été jusqu'à présent à la hauteur des attentes, bloquant des volets phares du programme. Toutefois, l'enveloppe de

EMMANUELLE COSSE

Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

100 millions d'euros annoncée par le président de la République en février redonne du souffle et je crois plus que jamais à l'avenir de ce projet qui illustre pleinement le rôle moteur que peut jouer le mouvement HLM dans la redynamisation des territoires.

Au-delà de ces questions environnementales, quel rôle peuvent jouer les bailleurs sociaux dans l'habitat de demain ?

E.C. : Je voudrais d'abord rappeler que depuis ses premières heures, le monde du logement social a toujours été aux avant-postes pour répondre aux enjeux de la société, ne serait-ce qu'en systématisant les salles de bains et les toilettes privatives à une époque où elles étaient rares dans le privé, ou en introduisant la notion de surface minimale. Aujourd'hui, les bailleurs sociaux s'interrogent plus que jamais sur ce que doit être l'habitat dans la société contemporaine, le rôle qu'il peut jouer dans la vie des habitants, et ils cherchent à apporter de nouvelles réponses. Parmi les nombreux sujets qui les mobilisent, je retiendrais notamment la question de l'insertion économique des habitants, les services dédiés aux résidents seniors, la modularité des logements pour s'adapter à l'évolution des besoins des familles ou encore un intérêt renforcé pour les espaces extérieurs, qui découle en partie des observations effectuées pendant la pandémie.

UN PATRIMOINE DURABLE

Vastes opérations de rénovation énergétique, utilisation de matériaux biosourcés, contribution à l'économie circulaire… Le Groupe Habitat en Région porte l'ambition de construire et de réhabiliter pour longtemps, en respectant l'environnement.

AXENTIA

Un Ehpad de 91 places, doté de 100m² de panneaux solaires sur le toit et d'une étiquette énergétique B, construit à Morangis par Axentia

BENOÎT BOLDRON

Responsable Habitat à Toulouse Métropole et enseignant-chercheur en urbanisme à l'Université de Toulouse–Jean-Jaurès

« Trois leviers clés pour les villes de demain »

Benoît Boldron appréhende la ville comme un écosystème vivant à régénérer, auquel les bailleurs sociaux peuvent apporter de multiples contributions.

D'après vous, quel rôle peuvent jouer les bailleurs sociaux dans la lutte contre le changement climatique ?

B.B. : Les bailleurs sociaux ont bien sûr un mode d'intervention direct, qui passe par la rénovation énergétique des logements ou des initiatives comme le recours aux matériaux biosourcés, mais leur rôle peut aller bien au-delà grâce à leur grande expertise dans les projets de « recyclage urbain ». Cela fait d'eux des partenaires de premier plan pour les stratégies de transition des collectivités, notamment en ce qui concerne l'épineux sujet du « zéro artificialisation nette », fixé par la loi climat et résilience à l'horizon 2050. Dans cette perspective, Toulouse Métropole a d'ailleurs récemment signé des contrats d'engagement avec Altéal et d'autres gouvernances HLM qui s'articulent autour de trois leviers clés pour les villes de demain : la création de valeur sociale, économique et environnementale.

Sur ce dernier point, pensez-vous que les espaces collectifs extérieurs de l'habitat social soient un atout ?

B.B. : Oui, et sur plus d'un plan ! Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) sont souvent les détentrices d'un patrimoine vert assez conséquent autour des immeubles et ces espaces peuvent en effet servir l'environnement – en les transformant en espaces de biodiversité, par exemple –, apporter de la valeur économique via une conversion en maraîchage urbain et aussi créer du lien social via les espaces d'agrément. Il est d'ailleurs important que les collectivités soutiennent les bailleurs en fléchant une offre foncière à leur intention afin qu'ils puissent être des propriétaires gestionnaires de pleine propriété et ainsi pouvoir accompagner les différentes politiques publiques.

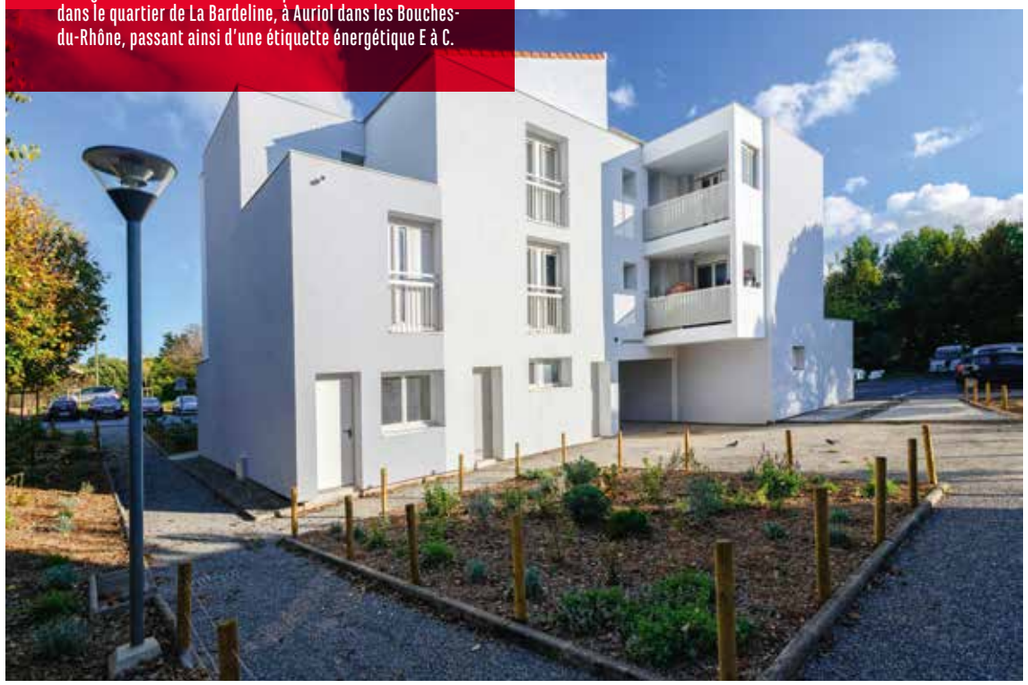
> *« Les bailleurs sociaux sont des partenaires de premier plan pour les stratégies de transition des collectivités. »*

Plus généralement, en quoi l'habitat social peut-il contribuer à concevoir les villes et l'habiter de demain ?

B.B. : Je crois que l'une des grandes forces des bailleurs sociaux est leur proximité avec les habitants, c'est un atout de poids pour comprendre les évolutions urbaines ! Les ESH sont en effet aux premières loges pour observer les modes de vie actuels et les liens de confiance qu'ils tissent avec leurs résidents permettent d'avoir accès à leurs témoignages et à leurs attentes aisément. Plusieurs opérateurs sociaux, dont Altéal, participent d'ailleurs activement au partenariat d'études et de recherche entre Toulouse Métropole et l'Université Toulouse – Jean-Jaurès afin d'appréhender l'évolution des modes de vie et d'habiter plus résilients et garants de la cohésion sociale que les collectivités recherchent.

FAMILLE & PROVENCE

99 logements ont été réhabilités par Famille & Provence dans le quartier de La Bardeline, à Auriol dans les Bouches-du-Rhône, passant ainsi d'une étiquette énergétique E à C.



SOGIMA

Initialement à

190 kWh/m²,

des économies d'énergie seront réalisées par les locataires de la résidence Rabatau IV, à Marseille. Grâce à la réhabilitation entreprise par Sogima, 95 logements ont ainsi été conventionnés et rénovés (isolation extérieure, façades, étanchéité, chaufferies et réseaux, peinture des cages d'escaliers, VMC individuelle). Des panneaux solaires ont, par ailleurs, été installés.

LOGIREM

Passiv'haus

Logirem a livré les Jardins de Trachel, le premier bâtiment labellisé « Passiv'haus » à Nice. Ce label de performance énergétique est accordé aux bâtiments dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m²/an. Composé de 32 logements locatifs, 15 en accession libre, 75 places de parking en sous-sol, d'une crèche et de jardins partagés en toiture, cet immeuble est l'un des premiers bâtiments passifs de la région Sud. Il a été conçu dans une logique d'exploitation des flux énergétiques internes et externes, permettant de réduire au plus bas la consommation énergétique et donc les coûts de fonctionnement.

ALTÉAL

70 % du parc locatif (individuel et collectif) d'Altéal est engagé dans une vaste opération de travaux d'isolation des combles, soit 9 079 logements au total. Montant de l'investissement : 4 millions d'€.

SIA HABITAT

ERBM : livraison du premier chantier

À Méricourt, dans le Pas-de-Calais, Sia Habitat a achevé la réhabilitation complète de la Résidence du Parc, dans le cadre de l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM). 118 logements de cette ancienne cité minière inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco sont ainsi passés d'une étiquette G/F à une étiquette C. Ce projet a également été l'occasion de requalifier le parc extérieur en concertation avec les locataires afin de créer des espaces favorisant le lien social.

SIA HABITAT

PRODUIRE, PARTAGER ET CONSOMMER LOCALEMENT

Dans le Nord, dans le cadre de réhabilitations thermiques de cités minières, Sia Habitat a expérimenté l'autoconsommation collective en installant des panneaux photovoltaïques sur quelques maisons des communes d'Escaudain et de Somain. Une fois produite, l'énergie est ensuite redistribuée et consommée à l'échelle d'un quartier. Une expérimentation qui devrait s'étendre à une troisième commune.

LE BIOSOURCÉ ET L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE PLÉBISCITÉS

Les exigences énergétiques dans la rénovation et la construction des bâtiments appellent à utiliser davantage de matériaux à faible impact, biosourcés et issus de l'économie circulaire. Illustration en 2021 avec plusieurs entreprises du Groupe.

ALTÉAL

Une première en France !

À Beauzelle, en Haute-Garonne, le chantier d'une nouvelle résidence de 29 logements s'est réalisé avec le béton le plus bas carbone de France. C'est la première fois qu'un béton avec un taux de réduction carbone de plus de 90 % est utilisé dans la construction de logements. LafargeHolcim France et Industries et Services du Bâtiment (ISB) ont déployé cette innovation sur un chantier Altéal.

SIA HABITAT

Isoler grâce au béton de lin

La culture du lin, dans les Hauts-de-France, génère chaque année des centaines de milliers de tonnes d'anas, de petits morceaux de tiges valorisés généralement en paillage ou en litières animales. L'entreprise L.A. Linière, située dans le Nord, a développé après des travaux de R&D un matériau isolant naturel, à base d'anas de lin : la brique Bâtilin. À Méricourt, dans le Pas-de-Calais, deux logements en cours de réhabilitation ont été retenus par Sia Habitat à titre d'expérimentation pour tester ce « béton de lin », en isolation par l'intérieur et par l'extérieur, afin de développer un avis technique.

AXENTIA

Une ossature en bois

L'Ehpad de Poligny, dans le Jura, est composé de 185 lits, d'un pôle d'activités et de soins adaptés de 14 places et d'un accueil de jour de 7 places. L'établissement bénéficie d'un mode constructif innovant avec une ossature bois en modules préfabriqués 3D, préparés en ateliers puis acheminés sur site pour être mis en place.

S.A. HLM DE L'OISE

OBTENTION DU LABEL « BÂTIMENT BIOSOURCÉ 2 »

La S.A. HLM de l'Oise mobilise plusieurs axes d'innovation dans son lourd projet de restructuration du quartier Ordener, à Senlis. Le label « Bâtiment Biosourcé 2 » a notamment été atteint grâce à l'utilisation d'un mélange de paille et de plâtre pour les murs de façade, de bois pour les matériaux intérieurs ainsi que le réemploi de matériaux (livraison 2023).

FAMILLE & PROVENCE

Bâtiment DURABLE méditerranéen

À Coudoux, dans les Bouches-du-Rhône, Famille & Provence a lancé la construction de dix logements en s'engageant sur la mise en œuvre de matériaux biosourcés et l'obtention d'une labellisation régionale « Bâtiment durable méditerranéen » (BDM) niveau argent.

SOGIMA

Favoriser le réemploi

Dans le cadre de travaux de rénovation des bureaux du Silo, à Marseille, Sogima s'est engagée dans une démarche de consommation responsable avec la vente de matériaux via la marketplace de réemploi Backacia. Une seconde vie a ainsi été offerte à des cloisons vitrées et à des portes.

ALOGEA

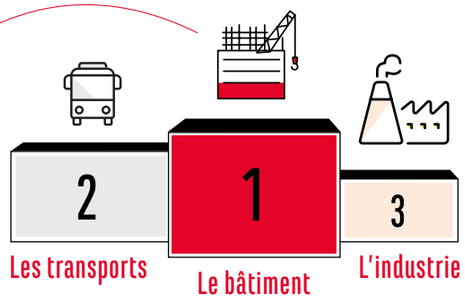
Des logements étudiants avec des matériaux locaux

À Lasbordes, dans l'Aude, Alogea construit un écocampus pour l'école supérieure de La Raque. Les matériaux locaux sont plébiscités : tuiles de réemploi, pour constituer une partie de la façade avec du calepinage, produites à quelques centaines de mètres du chantier. Le bois des murs et des planchers provient d'exploitations forestières locales. Et pour la toiture, la charpente est issue de fermettes de scieries locales, et de tuiles de terre cuite. L'opération a obtenu le label « Bâtiment durable Occitanie » (BDO) argent, notamment pour ses choix écoresponsables et biosourcés.

LE BÂTIMENT, UN ACTEUR CLÉ DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LES SECTEURS QUI CONSOMMENT LE PLUS D'ÉNERGIE EN FRANCE

123 millions de tonnes de CO_2 émises par le secteur du bâtiment/an.



4,8 millions de passoires thermiques (étiquettes F ou G) dénombrées en France.

LES OBJECTIFS DU GOUVERNEMENT DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

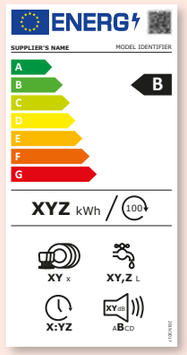
100 %

du parc immobilier français rénové au niveau BBC d'ici à 2050. Pour cela, objectif de 500 000 logements rénovés/an.

Interdiction de louer les logements classés **F à horizon 2028** et **G à horizon 2025.**

7 milliards d'euros alloués pour la rénovation énergétique dans France Relance, dont **500 millions pour le parc social :** jusqu'à **50 000 logements concernés.**

LES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE HABITAT EN RÉGION DANS LE CADRE DE SON PLAN STRATÉGIQUE



Éradiquer les étiquettes énergétiques F et G sur l'ensemble des logements[1] du Groupe, **d'ici à fin 2024**, en amont des exigences réglementaires.

Avoir plus de 2/3 du patrimoine du Groupe doté d'une étiquette énergétique A à C d'ici à fin 2024.

Étudier systématiquement avec la maîtrise d'œuvre la faisabilité de **recourir à des matériaux biosourcés dans les constructions neuves** et la possibilité de **réemployer des matériaux** / déchets de construction et de démolition.

Lancer **1500** logements labellisés « Bâtiment biosourcé »[2].

1. Hors logements concernés par les dérogations justifiées : patrimoine en copropriété, bâtiments classés et patrimoine du bassin minier.
2. Exigence de niveau 2 dans le cadre de la certification NF Habitat - NF Habitat HQE délivrée par Cerqual Qualitel Certification.

ANNABELLE **DELAIDDE**

Responsable de l'innovation sociale de la S.A. HLM de l'Oise

« Le coaching environnemental allège aussi les factures »

Quartier Argentine, à Beauvais, la S.A. HLM de l'Oise se lance dans un ambitieux programme de coaching écogestes. Annabelle Delaidde, responsable de l'innovation sociale, explique pourquoi et comment.

S.A. HLM DE L'OISE

« J'ai d'abord fait l'expérience chez moi. C'est seulement après le passage d'un technicien très pédagogue que je me suis lancée et que j'ai modifié la programmation de ma chaudière à gaz, en jouant sur les modes été-hiver et jour-nuit. À la facture suivante, mon fournisseur m'a remboursé 115 euros. Économiser l'énergie, ce n'est pas qu'une question d'équipement. Au quartier Argentine, à Beauvais, nos 657 logements collectifs ont tous des chaudières individuelles à gaz de moins de trois ans. Mais sans modification de paramétrage, elles restent en réglage usine, ce qui ne correspond pas à tous les modes de vie. Et le fait que, d'ici à 2024, nous aurons isolé par l'extérieur tous nos bâtiments consolidera les acquis de cet accompagnement personnalisé et de fait, optimisera la mise en œuvre des écogestes au quotidien. D'où l'idée de lancer en parallèle un programme de coaching individuel.

Transmettre les bonnes habitudes

Le réglage des chaudières et des radiateurs en occupe la meilleure part mais il y a aussi l'eau et l'électricité. On (re)parle des mousseurs-économiseurs à poser sur les robinets, des sabliers de douche, du classement-énergie des appareils électroménagers et, pour les plus réceptifs, des applis de suivi des consommations proposées gratuitement par tous les fournisseurs mais si peu utilisées. Bien sûr, autant de bonnes habitudes ne peuvent pas se prendre en une fois. C'est un programme sur deux ans, ce qui laisse aussi le temps aux coachés de mesurer ses premiers effets concrets sur leurs factures. Il comprend deux à trois visites annuelles à domicile complétées par un suivi téléphonique. Notre objectif est d'avoir 90 participants sur un an. Nos cibles prioritaires, ce sont les 169 locataires qui ont, ou ont déjà eu, des difficultés de paiement. Nous nous intéressons aussi beaucoup aux primo-entrants, qui n'ont pas toujours conscience qu'avec le logement, viennent aussi les charges.

Une ambition environnementale

Pour autant, ce programme n'est pas réservé aux personnes en difficulté puisqu'il porte avant tout une ambition environnementale. Nous espérons qu'au bout du compte, tous nos locataires l'auront accepté. Car la démarche est proposée, jamais imposée. Une expérience menée il y a quelques années par le CCAS de Beauvais a montré que c'est la condition de son efficacité. Dans la manière de faire, il y a autre chose dont nous sommes très fiers : nos deux coachs sont salariés d'une association d'insertion par l'emploi. Grâce à ce programme, ils apprennent le métier d'ambassadeurs écogestes. Un vrai métier d'avenir. »

DES TERRITOIRES DURABLES

Le Groupe Habitat en Région est ancré dans les territoires. En participant aux grands projets urbains, aux côtés des collectivités, des autres acteurs du territoire et de l'État, il fait émerger des solutions durables d'habitat.

Des habitants cultivent leur potager sur le toit de la résidence Logirem Les Jardins de Trachel, à Nice.

JEAN-MICHEL JACQUET

Architecte-urbaniste et président du think tank Droits de cité à Reims

« Permettre aux hommes d'habiter, de s'enraciner »

Architecte-urbaniste et président du think tank Droits de cité à Reims, Jean-Michel Jacquet est convaincu que le logement social peut contribuer à l'émergence de territoires plus durables et plus habitables. Sous quelles conditions ?

Pour vous, qu'est-ce qu'un territoire durable ?

J.-M.J. : Pour moi, c'est avant tout un territoire qui n'est pas en déprise et ce, tant sur le plan social que sur le plan économique et écologique. Or nombre de zones périurbaines et rurales sont de fait exclues d'un certain nombre de services publics, de l'offre de soins, de l'emploi… et tout particulièrement du transport, clé de voûte du fonctionnement territorial. Il serait plus que souhaitable que la loi NOTRE – qui prévoyait la solidarité entre la métropole et les territoires alentour – s'exerce enfin réellement. Force est de constater qu'elle ne s'exerce pas, les mouvements de colère qui bouillonnent depuis plusieurs années sont là pour nous le rappeler.

Pensez-vous que le logement social puisse participer à la résilience des territoires et à leur transition vers un modèle plus durable ?

J.-M.J. : Je suis persuadé que le logement social peut contribuer activement à la durabilité des territoires en retrouvant une sociabilité perdue, en recousant les tissus urbains, en favorisant l'accès à l'emploi… Mais si, et seulement si, ses acteurs échappent à une logique purement financière et se concentrent sur leur objet social premier qui est de loger les plus démunis et de permettre aux hommes d'habiter, au sens philosophique de s'enraciner. Je plaide aussi pour un retour de la sphère publique et politique dans l'aménagement des territoires aux côtés des organismes du logement social. Cette présence est indispensable pour permettre l'émergence d'approches territoriales systémiques appuyées sur la multifonctionnalité des quartiers.

« Le logement social doit se concentrer sur son objet social premier. »

Quels leviers mobiliser ?

J.-M.J. : Je suis partisan d'une montée en puissance des établissements publics fonciers qui permettent aux bailleurs sociaux d'accéder au foncier avec des prix compatibles avec leur raison d'être publique. Ils autorisent par ailleurs le politique à reprendre la main dans la planification territoriale tout en garantissant la pérennité des programmes indépendamment de la durée des mandats électoraux. Je souhaite également que les maîtres d'ouvrage du logement social retrouvent davantage de marges de manœuvre pour exprimer leurs capacités d'innovation architecturale, spatiale, technique, sociale… Pour cela, il faudrait d'abord en finir avec certaines réglementations nationales – rénovation thermique, stationnements – qui s'appliquent partout sans tenir compte de la connaissance qu'ont les ESH des spécificités locales et des attentes des habitants.

SIGH

LE QUARTIER PROFONDÉMENT MODIFIÉ

Entamé en 2017, le vaste projet de renouvellement urbain du quartier Chasse royale à Valenciennes, dans le Nord, a connu des avancées concrètes en 2021.

En mai 2021, la pelle s'est levée face à un immeuble de quatre étages en brique rouge et les habitants ont assisté à la démolition de cette barre de 30 logements, implantée dans le quartier Chasse royale depuis plus de 60 ans. En prévision de la démolition d'un bâtiment voisin, en 2022, la SIGH a procédé au relogement de l'intégralité des locataires. Et cette dynamique va continuer jusqu'en 2026. Au total, 432 démolitions de logements sont prévues, près d'un quart a déjà été réalisé. Dans le même temps, la construction de 13 logements individuels a été actée en 2021, ainsi que celle de 22 logements collectifs/intermédiaires dont 5 dits « de fonction », autour du collège Chasse royale, qui seront par la suite livrés au Département.

Un large volet cohésion sociale

Ces transformations se sont accompagnées d'un large volet cohésion sociale. La SIGH s'est d'abord mobilisée auprès des plus jeunes, en lien avec l'entreprise de démolition qui a participé au forum des métiers du collège et accueilli en stage de découverte deux collégiens. Elle a ensuite installé un lieu dédié à la valorisation des encombrants. Deux « valoristes », en insertion, ont reçu pour mission de collecter les encombrants auprès des locataires à mobilité réduite ou âgés de plus de 65 ans. Une fois récupérés, ces meubles ont pris la direction du centre social pour y être retapés avant d'entamer une seconde vie auprès des moins favorisés. Enfin, un tiers-lieu a ouvert ses portes dans le quartier, en partenariat avec les collectivités locales. Une programmation riche, pluriannuelle, a été élaborée sur des thématiques allant de l'appropriation au logement à la santé, en passant par la culture.

UN TOIT POUR TOUS

Un partenariat à la reconquête du centre ancien

À Saint-Gilles, dans le Gard, un partenariat entre aménageur public (Société d'aménagement du territoire) et bailleur social (Un toit pour tous) a mené à un projet ambitieux, visant la reconquête du centre ancien médiéval. Le premier volet prévoit l'acquisition par Un toit pour tous auprès de l'aménageur public d'une assiette foncière bâtie, constituée de trois îlots dégradés, dans le but de proposer à la location 17 logements sociaux. La particularité du partenariat réside dans la réalisation de travaux par l'aménageur sur l'enveloppe des bâtiments dégradés, permettant ainsi à Un toit pour tous de n'intervenir que sur l'organisation des plateaux et le second œuvre. Le second volet se situe au cœur du centre historique, à la place d'une ancienne maison de retraite qui fait partie des îlots bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Un toit pour tous viendra réaliser une résidence autonomie pour seniors implantée sur le parking que l'aménageur public va créer en sous-sol tout en procédant à la valorisation d'un belvédère.

« La pluralité des acteurs est essentielle en matière d'habitat car cette vie nouvelle nécessite de trouver un équilibre durable. Les offres d'habitat proposées par Un toit pour tous sont variées et de qualité. Les logements mis prochainement à la location auront à la fois le cachet de l'ancien et le confort moderne du neuf. Une maison en partage viendra compléter cette offre. »

Géraldine Breuil, adjointe au maire de Saint-Gilles, déléguée au patrimoine et à la rénovation du centre historique

ERILIA

CO-construction

Erilia a expérimenté sa première opération d'habitat participatif à Montpellier, sur la ZAC de l'École d'application de l'infanterie, autour d'une résidence de 19 logements. Un projet innovant, citoyen, dont le programme a été très largement défini avec les futurs habitants lors d'ateliers animés par la structure sociale et solidaire Hab-Fab. L'opération a été conçue avec l'objectif de réduire au maximum l'impact carbone : le projet a d'ailleurs obtenu le label « Bâtiment durable Occitanie » niveau or.

AXENTIA

IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT

FAVORISER L'INTERGÉNÉRATIONNEL

En accord avec les objectifs qui figurent dans le plan stratégique, les entreprises du Groupe sont nombreuses à se saisir des problématiques de lutte contre l'isolement et de maintien de l'autonomie des personnes âgées. À Marly-le-Roi, dans les Yvelines, l'Immobilière du Moulin Vert déploie un programme ambitieux de création d'une résidence intergénérationnelle de 60 logements collectifs (dont 24 fléchés pour les seniors), un pôle médical de douze cabinets, une microcrèche et une trentaine de parcelles de jardins familiaux. La livraison est prévue en mars 2022.
À Valdahon, dans le Doubs, Axentia a de son côté lancé en 2021 un grand chantier avec la création d'une résidence autonomie de 30 places et d'un Ehpad de 88 places, dont 70 en hébergement permanent, comprenant une unité de 14 places destinée aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer. Une microcrèche ou maison d'assistantes maternelles est également prévue.

UN TOIT POUR TOUS

Répondre aux besoins spécifiques des personnes fragiles

En 2021, trois associations du territoire du Gard ont coconstruit le projet d'ouvrir la première résidence accueil du département, à Nîmes, en confiant la maîtrise d'ouvrage à Un toit pour tous. Ce projet engagé en 2021 est destiné à accueillir des personnes en situation d'isolement et d'exclusion sociale, fragilisées et handicapées par des troubles psychiques, mais suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif. Grâce à un meilleur environnement social, la résidence donnera ainsi à ses futurs occupants une possibilité de réhabilitation psychosociale.

ERILIA

Impliquer les habitants dans leur futur cadre de vie

Le « design thinking », vous connaissez ? C'est une méthode de concertation qui se décline en ateliers de brainstorming. À Avignon, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des résidences « Les Grands Cyprès », « La Trillade », « Parrocel » et « Les Treilles Blanches », Erilia a opté pour cette méthode pour repenser, avec les habitants, les espaces extérieurs et la résidentialisation. En effet, près de 20 000 m² de terrain vont être rétrocédés par la Ville à Erilia.
L'occasion, pour le bailleur, de sensibiliser les habitants afin qu'ils se réapproprient ces espaces aujourd'hui délaissés et de les impliquer dans les futurs aménagements, qui auront à terme des répercussions sur les charges locatives.

« En tant que maire, je me félicite de cette coopération avec la S.A. HLM de l'Oise et j'apprécie tout particulièrement la transparence cordiale et constructive de nos échanges. Notre ancienne école, bâtiment emblématique de notre village, va trouver une nouvelle utilité pour le plus grand bien de la commune. »

Jean-François Moisan,
maire de Puiseux-en-Bray

S.A. HLM DE L'OISE

Redonner vie à une école inoccupée

Consultée par le maire de la commune de Puiseux-en-Bray, dans l'Oise, la S.A. HLM de l'Oise a participé à redonner vie et fonction à une école inoccupée. Figure du village, le bâtiment a été réhabilité et transformé en logements sociaux.

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DES TERRITOIRES

5 millions de Français vivent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

1514 QPV dans l'Hexagone et dans les territoires ultra-marins.

DEUX PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN COORDONNÉS PAR L'ANRU

Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) (2004-2020)

600 quartiers transformés

140 000 logements locatifs sociaux construits et 340 000 réhabilités

4 Millions d'habitants concernés

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) (2014-2030)

450 quartiers transformés

3 Millions d'habitants concernés

DU CÔTÉ DU GROUPE

1 700 communes dans lesquelles le Groupe possède des logements

47 000 logements situés en QPV

NPNRU :

- **35** quartiers concernés par des conventions
- **2700** logements démolis ou à démolir
- **7500** logements réhabilités pour un montant de **302** M€
- Au moins **2000** logements à construire pour un montant supérieur à **250** M€

LES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE HABITAT EN RÉGION, DANS LE CADRE DE SON PLAN STRATÉGIQUE

Favoriser l'accès au logement et à la propriété

17 000 logements lancés d'ici à 2024.

2 600 logements en accession sociale mis en chantier (dont 734 logements en BRS).

Un objectif de vente HLM de **1 300** logements.

Une contribution dans l'économie des territoires de **3,4 Mds €** générant plus de 50 000 emplois directs et indirects.

En développant l'insertion

Dépasser les **235 000** heures par an de travailleurs en insertion.

100 % des appels d'offres de travaux et d'entretien avec une clause d'insertion.

Atteindre **70 %** des appels d'offres avec des exigences RSE.

GÉRALDINE BOURDIN

Directrice du Renouvellement urbain et de la Cohésion sociale d'Erilia

« Le renouvellement urbain est une source de créativité et d'innovation »

À Marseille comme partout où elle coordonne avec son équipe d'ambitieux projets, Géraldine Bourdin, directrice du Renouvellement urbain et de la Cohésion sociale d'Erilia, collabore étroitement avec toutes les parties prenantes. Pour cerner au mieux les enjeux et apporter des réponses adaptées aux territoires et aux habitants.

ERILIA

« Erilia est un bailleur social à rayonnement national, ce qui l'amène à participer au renouvellement de milieux urbains très divers à Marseille, Rillieux-la-Pape, Nîmes, Avignon, Montpellier et Arles. Si une partie des enjeux se recoupent, d'autres sont spécifiques à chaque quartier, à la croisée de l'histoire, du contexte environnemental et social et du « pur » urbanisme. Cela implique de dépasser les seuls enjeux patrimoniaux pour nous positionner à l'échelle du projet de territoire, aux côtés de l'État, des collectivités, des acteurs sociaux et, bien sûr, des habitants.

Nous interrogeons nos pratiques pour aller vers plus de collaboration et une vue à 360°. Nous avons par exemple mené en amont de ces projets une analyse croisée du patrimoine et des parcours résidentiels. Cela nous permet de nous impliquer concrètement dans la définition des stratégies Habitat des collectivités.

En particulier à Marseille, nous avons piloté ces études à la Castellane en interbailleurs avec Logirem et Unicil pour évaluer le potentiel technique du bâti et les besoins des habitants, actuels et à venir. On parle ici de destruction ou de deuxième vie du bâti, de confort d'usage avec des extensions de balcons ou de loggias, de rééquilibrage entre petits et grands appartements, de maîtrise des consommations, de répartition entre locatif et accession sociale à la propriété, d'équipements… Notre fil rouge ? Élargir au maximum le champ des parcours résidentiels possibles, à l'échelle de l'îlot résidentiel, du quartier, de la ville.

Faire bouger les lignes

Concrètement à Air Bel, un groupement de commandes est en place avec Logirem à travers un marché de conception-réalisation pour la réhabilitation. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de relogement est également engagée en interbailleurs, toujours avec l'idée d'aller vers plus d'efficience.

Le renouvellement urbain est une source de créativité et d'innovation, les solutions clés en main n'étant pas notre quotidien. Il se nourrit de concertation et nous amène à bouger les lignes. On peut aussi bien faire émerger une réflexion interne sur le bail réel solidaire comme au Plan d'Aou, que mettre en œuvre des démarches de design thinking à Avignon pour coconcevoir les espaces résidentiels, ou encore établir une résidence d'artistes à Rillieux-la-Pape pour accompagner le travail de mémoire(s). Tout autant de réflexions, expérimentations qui participent au même changement de culture, qui revient à accepter d'être bousculé par les attentes et les idées des autres, qu'ils soient experts, usagers, habitants, partenaires. »

UNE RELATION DURABLE

En agissant pour la cohésion sociale, en proposant des logements adaptés aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite, et en réfléchissant à la manière dont les logements s'intègrent dans les quartiers, le Groupe Habitat en Région place l'habitant au cœur de tout.

Des habitants discutent au sein de la résidence Les Jardins familiaux d'Un toit pour tous, à Nîmes.

BORIS TAVERNIER

Cofondateur et directeur de l'association Vrac

« Donner le choix de la qualité aux habitants »

En créant Vrac, en 2014, Boris Tavernier veut permettre aux habitants des quartiers populaires de devenir acteurs de leur alimentation en facilitant le développement de groupements d'achats de produits de qualité.

C'est quoi, Vrac ?

B.T. : Vrac – Vers un réseau d'achat en commun – est une association fondée il y a huit ans avec la Fondation Abbé Pierre et un organisme HLM de la métropole lyonnaise avec un double objectif de création de lien social et de développement du reste à vivre des locataires. Nos credo sont l'accès à une alimentation durable et de qualité pour toutes et tous et le faire-ensemble. Le cœur de notre action, c'est la constitution de groupements d'achats dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) afin de favoriser la consommation de produits de qualité à prix très compétitifs par des prix négociés, le recours aux circuits courts et la réduction des intermédiaires. Aujourd'hui, le réseau Vrac compte 13 associations en France et est présent dans 70 quartiers.

Quelle place pour les bailleurs sociaux dans votre dispositif ?

B.T. : Impliqués à nos côtés dès nos débuts, les bailleurs sociaux sont toujours, avec les collectivités, nos partenaires de premier plan. Leur engagement s'inscrit dans une dynamique que je vois monter depuis quelques années avec des bailleurs qui mettent les résidents au cœur de leurs réflexions en s'investissant dans les problématiques de mieux-être et de cohésion sociale. Ce sont souvent les organismes HLM qui nous sollicitent pour créer une association dans leurs quartiers et le dispositif se construit pas à pas avec eux, en s'appuyant sur leur connaissance intime du territoire et de ses habitants. Certains vont jusqu'à prendre une part active à la gouvernance des associations comme c'est le cas de notre dernière-née, Vrac Hauts-de-France, présidée par la directrice générale de Sia Habitat.

« Vrac, c'est l'accès à une alimentation durable et le faire-ensemble. »

Comment l'action de Vrac s'organise-t-elle sur le terrain ?

B.T. : Le plus important pour nous, c'est d'aller vers les habitants, pour être le plus accessibles possible, physiquement, financièrement et culturellement. Cela commence souvent par des dégustations au pied des immeubles, parce que ce n'est que par le goût que nous pouvons amener les gens à s'intéresser à ce qu'ils mangent. Puis une fois que le groupement fonctionne, nous effectuons les livraisons dans des épiceries éphémères, toujours dans le quartier. Ces lieux sont aussi des espaces de rencontres et de discussions autour de l'alimentation. Nous organisons régulièrement des concours de cuisine et des rencontres avec des chefs, étoilés pour certains. Notre ambition n'est pas de transformer radicalement l'alimentation dans les QPV mais de donner le choix de la qualité aux habitants. Et ça fonctionne ! Des femmes participant au dispositif ont passé un CAP de cuisine après avoir découvert leur talent lors d'un concours de cuisine et une autre a ouvert sa propre épicerie…

ALTÉAL

RENFORCER LE LIEN SOCIAL

En 2021, Altéal a poursuivi et renforcé les actions qui lui permettent de maintenir le lien avec ses locataires.

Depuis 2017, Altéal est partenaire de l'association Unis Cité, qui organise et promeut le service civique des jeunes en France. Au total, deux équipes de huit jeunes en service civique interviennent pour renforcer le lien social avec les locataires, dans le cadre de trois missions :

- La mission « Intergénéreux », à destination des locataires les plus âgés. Cette action a pour objectif de favoriser le bien-être des personnes âgées en rompant leur isolement, via des activités collectives ou des visites individuelles, en lien avec les CCAS locaux. Goûters, sorties culturelles ou encore ateliers artistiques ont ainsi été organisés en 2021.
- La mission « Les connectés », pour les locataires éloignés du numérique. Des cours d'initiation numérique ont été proposés aux habitants qui le souhaitaient, suivis d'un accompagnement pour les plus vulnérables.
- La mission « Check'Énergie », qui organise des visites à domicile pour sensibiliser les locataires aux gestes contribuant aux économies d'énergie et les informer sur le chèque énergie.

SIA HABITAT

Cap ou pas cap ?

47 000 € :

le montant investi par Sia Habitat dans le cadre d'un budget participatif, expérimenté dans trois quartiers d'Auby, Écaillon et Bruay-sur-Escaut, dans le Nord. Les habitants ont eu trois mois, de juin à septembre 2021, pour proposer leurs idées afin d'améliorer leur cadre de vie : création de jardins partagés ou d'espaces ludiques pour les enfants, échanges de services, etc. Les idées ont ensuite été examinées par une commission avant d'être soumises au vote final des habitants, pour une mise en œuvre courant 2022.

S.A. HLM DE L'OISE

En 2021, la S.A. HLM de l'Oise a réitéré son opération « La S.A. HLM de l'Oise fête l'été » avec notamment ses concerts « Musique à tous les étages » en pied d'immeubles. 23 concerts ont été organisés avec des musiciens locaux, sur une quinzaine de sites locatifs. Les habitants avaient alors le choix de descendre au plus près de la scène musicale dressée pour l'occasion ou d'apprécier le concert depuis leur fenêtre ou balcon !

FAMILLE & PROVENCE

Un atelier de sensibilisation à la fracture numérique

avec les résidents « Au Bonheur des âges » à Rognac.
Ces animations, lancées en 2021, permettent aux locataires de se familiariser avec les nouvelles technologies et ainsi éviter les ruptures de droits liés (CAF, impôt, retraite…).

SIGH

Près de

700

locataires

ont été rencontrés et suivis par la SIGH pour favoriser le retour à l'emploi (CDI, CDD, chantiers d'insertion, formations…), avec un impact positif pour près de 30 % d'entre eux.

SIGH

QUALIBAIL

engagée depuis trois ans dans une politique d'amélioration continue de sa qualité de service client, la SIGH a obtenu en 2021 la certification Qualibail Engagement de service REF 113. Une reconnaissance qui garantit son haut niveau de qualité de service auprès de ses clients !

ENGAGEMENT DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

HABITATIONS HAUTE-PROVENCE (H2P)

UN LOGEMENT DÉDIÉ AU LIEN SOCIAL ET À LA MÉMOIRE DU QUARTIER

H2P a souhaité renforcer le lien social fragilisé par la crise sanitaire et inscrire la mémoire d'un quartier voué à disparaître en menant plusieurs actions dans un logement neutralisé pour la démolition.

À Manosque, aux Plantiers, résidence concernée par le nouveau programme de renouvellement urbain, H2P a imaginé plusieurs actions génératrices de « mieux-vivre ensemble », de cohésion sociale et de souvenirs. Un logement voué à la démolition est devenu le centre de ces actions.
Inhabité depuis de nombreux mois, il a été restauré par une coopérative jeunesse de services – une structure qui permet à des jeunes entre 16 et 18 ans de s'initier à l'entrepreneuriat coopératif, le temps d'un été. Il a ensuite accueilli une résidence d'artistes, en lien avec les Ateliers Medicis, qui a accompagné les locataires dans l'écriture de chansons d'amour. Le fruit de ce jeu d'écriture a fait l'objet d'une exposition à la médiathèque de Manosque.

Depuis l'automne, le logement accueille le projet « Colocataires & Solidaires », mis en place en partenariat avec la Ville et la communauté d'agglomération. Trois jeunes ont ainsi pu s'installer en colocation, en échange de 4 heures d'aide par semaine aux différentes associations du quartier, qui interviennent auprès des habitants. Ces projets, initiés pour une durée de trois ans dans un bâtiment amené à disparaître, participent à ancrer la mémoire d'un quartier, lieu de vie de nombreux locataires.

UN TOIT POUR TOUS

Réduire les inégalités sociales dans le parcours éducatif, proposer des stages pertinents et de qualité, telle est la finalité de la démarche « Mon stage de 3e » à destination d'élèves issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

2 QUESTIONS À…

CORINNE FERRARA

Cheffe de projet Innovation sociale chez Logirem

Dans les Bouches-du-Rhône, un partenariat interbailleur a été noué en 2021 entre notamment Logirem et l'association Solidarité Femmes 13, qui accompagne les femmes victimes de violences conjugales. Explications.

En quoi consiste ce partenariat ?
C.F. : Conclu en 2021 entre l'association Solidarité Femmes 13 et Logirem, Erilia, Unicil, 3F Sud et l'association régionale HLM, ce partenariat se construit petit à petit avec un croisement des besoins et de l'offre en logements. Nous nous engageons à réfléchir à l'offre de logements que l'on peut mobiliser pour les personnes en sortie d'hébergement d'urgence. Il intègre également une formation sur la problématique des publics victimes de violence, qui regroupe trois grandes thématiques : adapter les gestes et postures professionnels aux conséquences spécifiques des violences, gérer la temporalité des victimes et repérer les signaux et les situations non verbalisées.

Quel bilan tirez-vous de cette première année ?
C.F. : Une vingtaine de collaborateurs de Logirem ont été formés sur cette problématique, j'y ai moi-même participé. L'appropriation du sujet grâce à la formation nous permet de donner du sens aux actions et d'aller plus loin dans notre engagement de bailleur. Le logement est l'une des premières difficultés qui se posent aux personnes qui souhaitent fuir une situation de violence, il est important pour nous de savoir réagir. À l'avenir, nous souhaiterions aller plus loin et inscrire cette formation dans le parcours de nos collaborateurs qui sont en lien avec les locataires.

RÉPONDRE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

EN FRANCE

1,4 million,
c'est le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus. En 2060, elles seront 5 millions.

900 000
personnes âgées de 60 ans et plus sont en situation d'isolement.

L'espérance de vie
est de 78,4 ans pour les hommes, 84,8 ans pour les femmes.
En 2060, selon l'Insee, elle sera de 86 ans pour les hommes et 91,1 ans pour les femmes.

15 millions,
c'est le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus. En 2030, elles seront 20 millions. En 2060, 24 millions.

8 %
des plus de 60 ans sont dépendants.

83 ans,
c'est l'âge moyen de la perte d'autonomie.

DU CÔTÉ DU GROUPE

20 590
locataires
du parc âgés de plus de 75 ans en 2020.

LES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE HABITAT EN RÉGION, DANS LE CADRE DE SON PLAN STRATÉGIQUE

PROPOSER À 100 % DES LOCATAIRES DE 75 ANS ET PLUS
un diagnostic personnalisé, pour anticiper leurs besoins.

FORMER 100 % DES ÉQUIPES DE PROXIMITÉ
à l'accompagnement des seniors.

S'ENGAGER À ÉTUDIER CHAQUE DEMANDE D'ADAPTATION DE LOGEMENT
des seniors et y répondre dans les trois mois en proposant une solution (travaux, mutation...).

PRODUIRE 3 500 LOGEMENTS ADAPTÉS PMR
dans la construction neuve d'ici à fin 2024.

KRISTIAN BAZINET
Agent de cité chez Alogea

« La porte de mon bureau est toujours ouverte »

Cité Grazailles, à Carcassonne, Kristian Bazinet construit jour après jour une relation de confiance durable avec les habitants. Son métier ? Agent de cité chez Alogea.

ALOGEA

« Depuis juillet 2021, je suis l'agent de proximité d'Alogea cité Grazailles, à Carcassonne. Je gère la relation avec les locataires de nos 349 logements, de l'état des lieux d'entrée à celui de sortie. Mon bureau est au centre du quartier et ma porte leur est toujours ouverte. Le plus souvent, ils viennent me voir parce qu'un voisin met sa musique un peu fort ou laisse ses poubelles sur le palier, ou quand ça devient dur de payer le loyer. Il y a chez Alogea et à la régie de quartiers des conseillères sociales et des médiateurs mais c'est souvent moi qu'ils viennent voir en premier, parce qu'ils me connaissent. Je peux d'ailleurs mettre en place un plan d'apurement de leurs impayés.

Passer un bon moment

Mais il n'y a pas que les tracas du quotidien. Grazailles est un quartier vivant, avec de nombreuses associations qui organisent fêtes et activités. La Régie de quartiers aussi. Nous avons des chantiers d'insertion, du ciné en plein air l'été… Alogea apporte systématiquement sa pierre à l'édifice : une subvention, un local, du matériel ou un coup de main technique. Et moi, je me rends toujours présent pour les besoins de dernière minute… et pour passer un bon moment avec les habitants. C'est aussi comme ça que s'instaure la confiance. Au début, ils ne venaient me voir que pour des réclamations. Quand ils ont compris que leur parole avait de l'importance, ils ont commencé à m'apporter des idées et de l'information. Aujourd'hui, ils passent aussi simplement pour me saluer, en voisin.

Fournir des explications

La grande affaire du moment, à Grazailles, c'est la rénovation. 13 millions d'euros ont été investis, cofinancés par le Feder (Fonds européen de développement régional), pour une remise en conformité, une optimisation de la consommation énergétique et une amélioration du cadre de vie. Les locataires sont ravis, bien sûr, mais ils ont aussi besoin d'explications et d'attention. Surtout nos anciens qui subissent en journée les nuisances des travaux et aimeraient que ça aille plus vite. Il faut beaucoup d'empathie pour faire ce métier, à la fois prenant et enrichissant. Le revers de la médaille, c'est la frustration de ne pouvoir en faire plus, devant certaines situations de détresse. En tout cas, il n'y a pas deux journées qui se ressemblent. Ça me va bien. J'ai découvert ce métier sur le tard mais je me vois le faire jusqu'à la retraite… qui n'est pas pour demain ! »

UN GROUPE DURABLE

Implanté dans les territoires, le Groupe Habitat en Région a l'intérêt général pour mission première. Son modèle d'organisation territorialisée et son nouveau plan stratégique, dévoilé en 2021, font la force de son action.

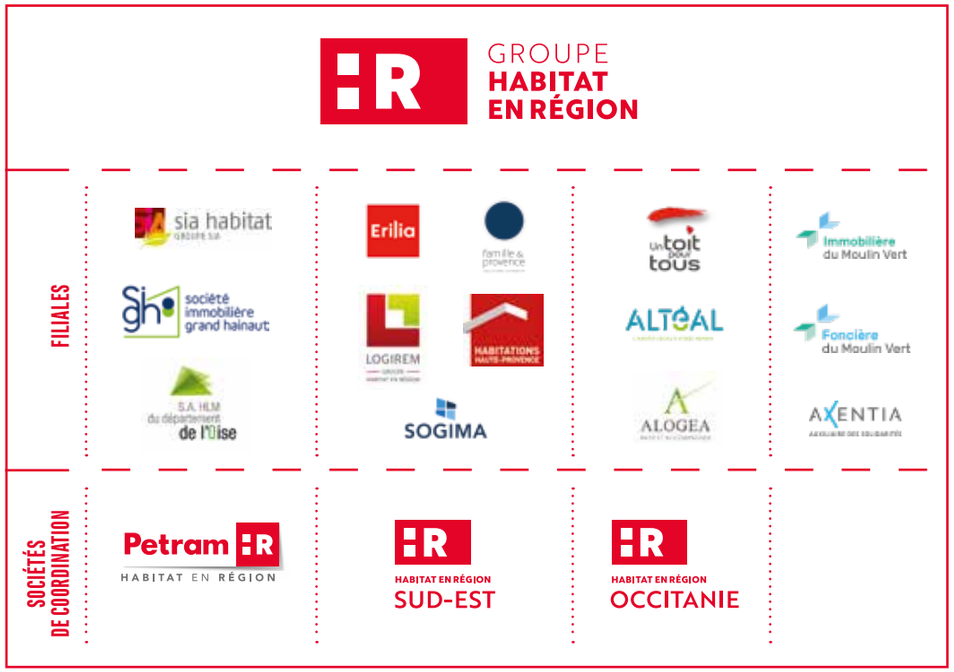
Erilia

Des habitants à Marseille, sur la terrasse de la résidence Pythéas d'Erilia.

UN MODÈLE TERRITORIALISÉ, ORIGINAL ET PUISSANT

Le Groupe Habitat en Région s'appuie sur un modèle singulier reposant sur l'équilibre entre la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire.

Pour faire vivre cette relation directe avec le territoire, le Groupe a choisi un mode d'organisation décentralisé et innovant : la société anonyme de coordination (SAC). Chaque SAC propose une offre globale sur son territoire en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. Le Groupe définit la stratégie et les ambitions nationales, anime cette communauté, mutualise et pilote les projets nationaux au bénéfice des entreprises.



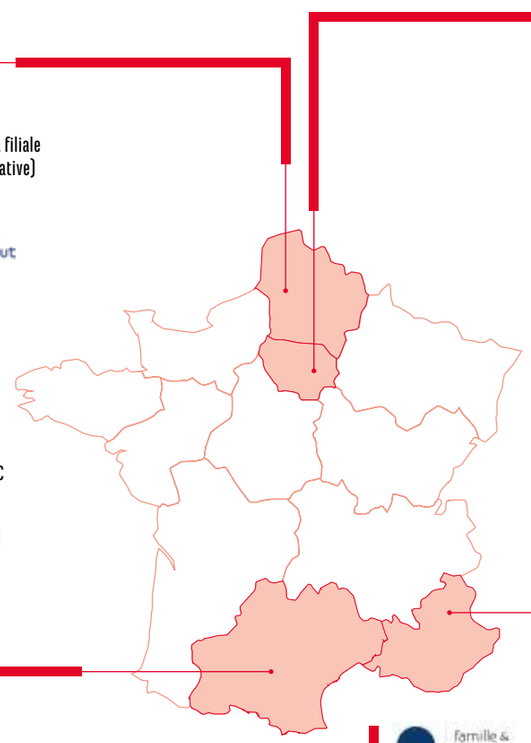
L'adossement aux Caisses d'Épargne : un héritage historique, résolument contemporain

CAISSE D'ÉPARGNE

La gouvernance du Groupe, assurée par les 15 Caisses d'Épargne régionales et le Groupe BPCE, banquier historique du logement social, dessine un modèle parfaitement adapté aux enjeux d'aujourd'hui. En effet, la rencontre de ces deux univers, les Caisses d'Épargne et le logement social, consolide notre ancrage au plus près des enjeux locaux. Elle renforce les synergies développées au bénéfice des habitants, des collectivités et des partenaires associatifs ou économiques.

UN GROUPE D'EXPERTISES EN PROXIMITÉ

Implanté dans les territoires, le Groupe Habitat en Région associe tous les bénéfices de la mutualisation des moyens à la préservation des expertises locales : chacune de nos 20 filiales est une société de plein exercice sur son territoire.



HAUTS-DE-FRANCE

sia habitat
46 413 logements et sa filiale Escaut Habitat (coopérative)

société immobilière grand hainaut
27 863 logements

S.A. HLM du département de l'Oise
10 181 logements

TOUTES MEMBRES DE LA SAC
Petram HABITAT EN RÉGION

ÎLE-DE-FRANCE

AXENTIA
10 605 lits

Immobilière du Moulin Vert
8 863 logements

Foncière du Moulin Vert
818 logements

NE SONT PAS DANS UNE SAC

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Erilia
(Compétence nationale) 64 913 logements et ses filiales Soleil Logis (coopérative) et Vilia (foncière)

famille & provence
8 320 logements et sa filiale Le Foyer de Provence (coopérative)

HABITATIONS HAUTE-PROVENCE
5 176 logements et sa filiale Val Durance Habitat (coopérative)

LOGIREM
23 800 logements

SOGIMA
5 904 logements

TOUTES MEMBRES DE LA SAC
HABITAT EN RÉGION SUD-EST

OCCITANIE

Un toit pour tous
10 477 logements et sa filiale La Maison Pour Tous (coopérative)

ALTEAL
13 051 logements

ALOGEA
5 199 logements

TOUTES MEMBRES DE LA SAC
HABITAT EN RÉGION OCCITANIE

L'ANNÉE 2021 EN CHIFFRES

INDICATEURS D'ACTIVITÉ :

3300
collaborateurs

252 000
logements
dont :
216 000
logements familiaux
36 000
lits en foyers et résidences

490 000
personnes logées

4 100
logements mis en chantier (hors PSLA)

7 500
logements
mis en chantier (réhabilitations)

3 700
logements neufs livrés dont 1 000 PLAI et 2 000 PLUS

700
logements anciens vendus (ventes HLM)

1,6 %
Taux de vacance commerciale

92
logements neufs vendus en accession sociale

3 700
LOGEMENTS RÉHABILITÉS LIVRÉS

99 %
Taux de recouvrement des logements familiaux

INDICATEURS FINANCIERS :

1 427 M€
Chiffre d'affaires

4,1 %
Poids de la RLS dans le CA (en %)

143 M€ Autofinancement net combiné

191 M€
Résultat net

16,1 Md€
Total de bilan

687 M€
Investissements neufs

255 M€
Investissements pour la réhabilitation et l'entretien du parc

LE GROUPE, DANS LE DÉTAIL :

3
sociétés anonymes de coordination (SAC) territoriales

20
entreprises dont :

1
structure spécialisée dans le logement spécifique

2
filiales dédiées à la construction et à la gestion de logements intermédiaires

5
filiales dédiées à l'accession sociale à la propriété

HABITAT EN RÉGION 2024 : UTILES, SOLIDAIRES ET ENGAGÉS DANS LES TERRITOIRES

Le plan stratégique pour 2024 contribuera à renforcer la place majeure du Groupe dans le secteur du logement social, tout en valorisant l'originalité et la puissance de son modèle.

RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS

Par LA CROISSANCE

Renforcer le Groupe par un développement plus que jamais centré sur les enjeux des territoires et des habitants.

D'ici à 2024

- 17 000 logements lancés.
- 2 600 logements en accession sociale mis en chantier (dont 734 logements en BRS[3]).
- Un objectif de vente HLM de 1 300 logements.
- Une contribution dans l'économie des territoires de 3,4 milliards d'euros générant plus de 50 000 emplois directs et indirects.

Par L'INNOVATION

Anticiper les évolutions techniques, technologiques, managériales ou sociales, pour offrir la meilleure expérience possible aux différentes parties prenantes du Groupe.

D'ici à 2024

- Développer une culture d'innovation et de prospective ouverte et pragmatique.
- Déployer l'innovation dans tous les champs d'intervention.
- Créer de la valeur collective en cultivant la coopération entre sociétés.

Par L'ENGAGEMENT

Développer notre présence sur les territoires auprès de l'ensemble de nos parties prenantes : renforcer les relations avec nos partenaires locaux, améliorer la qualité de service, accompagner les plus fragiles et développer une expérience collaborateurs positive.

D'ici à 2024

- Toutes les sociétés du Groupe seront dotées du **statut de société à mission.**
- **Favoriser l'insertion : 235 000 heures par an** de travailleurs en insertion. **100 % des appels d'offres** de travaux et d'entretien avec une clause d'insertion.
- **70 % des appels d'offres** avec des exigences RSE.
- **Renforcer les partenariats** pour accompagner les plus fragiles.
- **80 % des collaborateurs** formés en 2024, soit plus de 2 600 personnes.

SANTÉ/ VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

D'ici à 2024

- **Proposer à 100 % des locataires de 75 ans et plus** un diagnostic personnalisé.
- **100 % des équipes de proximité seront formées** à l'accompagnement des seniors et des aidants.
- **Plus de 1 500 lits** en construction neuve et **environ 5 400 lits** en rachats dédiés aux seniors.

Pour UN PATRIMOINE VIVANT

Réhabiliter et valoriser notre patrimoine pour répondre aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux.

D'ici à 2024

- **Lancer 1 500 logements** labellisés« Bâtiment biosourcé »[1].
- **Produire 3 500 logements adaptés PMR2** dans la construction neuve.
- **Étudier chaque demande d'adaptation de logement** des locataires et proposer une solution (travaux, mutation…) dans un délai de 3 mois.

Pour UNE SOLIDARITÉ ACTIVE

Au cœur de nos missions : accompagner nos clients fragilisés par la crise.

D'ici à 2024

- **Créer un fonds de solidarité Groupe doté de 3 millions d'euros pour aider les jeunes de 18 à 25 ans** (sous la forme d'une remise de loyer plafonnée, entre 250 et 400 euros) et **les locataires en difficulté économique,** en raison d'une baisse de revenus due à la crise Covid (sous la forme d'un abandon partiel ou total de leurs impayés).
- **Proposer 1 500 logements au personnel hospitalier** via des partenariats locaux avec les hôpitaux.

Pour UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET

Compléter nos dispositifs et développer notre offre pour accompagner l'habitant dans tout son cycle de vie.

D'ici à 2024

- Créer de nouveaux OFS[4] au sein du Groupe **sous une marque commune pour développer le BRS3** et favoriser l'accession sociale.
- Lancer **734 « ordres de service » en BRS[3] et 1 340 LLI[5].**

ENVIRONNEMENT/ CLIMAT

D'ici à 2024

- **Éradiquer[6] les étiquettes de performance énergétique F et G** sur l'ensemble des logements du Groupe[7].
- **Plus de 2/3 du patrimoine doté d'une étiquette énergétique A à C.**
- Étudier systématiquement avec la maîtrise d'œuvre la faisabilité du **recours à des matériaux biosourcés** dans les constructions neuves (structuration d'une filière d'avenir) et la possibilité de réemploi des matériaux/déchets de construction et de démolition.

(1) Exigence de niveau 2 dans le cadre de la certification NF Habitat – NF Habitat HQE délivrée par Cerqual Qualitel Certification.
(2) PMR : personnes à mobilité réduite.
(3) BRS : bail réel solidaire.
(4) OFS : organisme de foncier solidaire.
(5) LLI : logement locatif intermédiaire.
(6) Hors logements concernés par les dérogations justifiées : patrimoine en copropriété, bâtiments classés et patrimoine du bassin minier (SIA).
(7) Rappel des exigences réglementaires : interdiction de louer les logements classés F à horizon 2028 et G à horizon 2025.

HABITER ENSEMBLE, DURABLEMENT

Des lieux et des hommes pour donner un regard graphique sur le patrimoine et les missions du Groupe.

Inauguration de fin de travaux à Crèvecoeur-le-Grand (60).

Résidence Canopia à La Penne sur Huveaune (13).

Résidence Quatro à Saint-Jean-de-Védas (34).

Résidence étudiante à Bourges (18).

Rénovation énergétique de 272 logements du quartier Avenir à Port la Nouvelle (11).

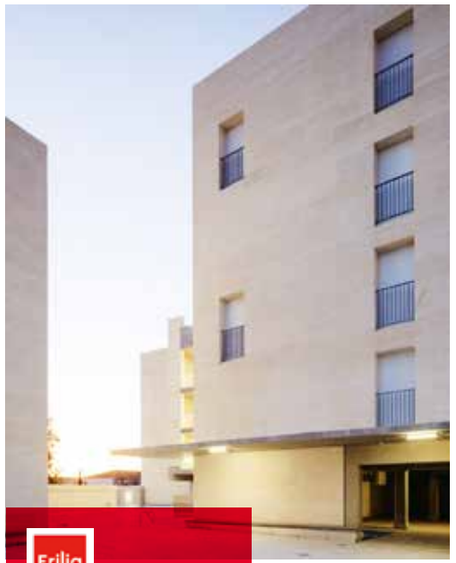
Résidence Saint Clément
à Cornebarrieu (31).

Démolition d'une résidence
de 73 logements dans le
cadre d'un projet NPNRU à
Asnières-sur-Seine (92).

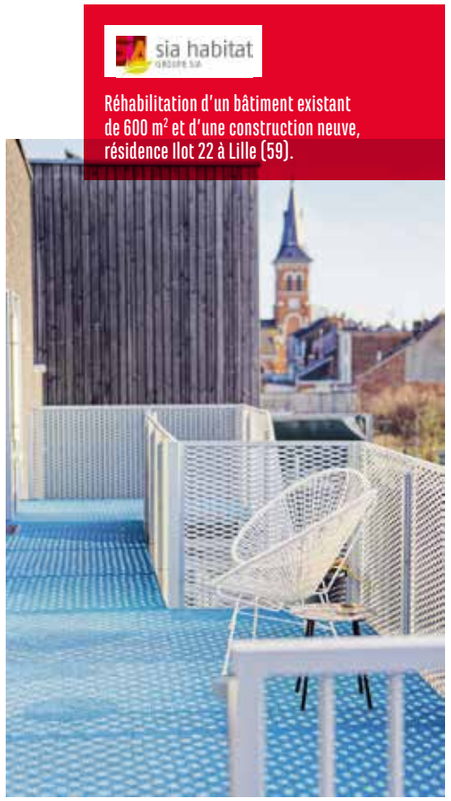
Réhabilitation de
la résidence Le Viou
à Forcalquier (04).

Résidence La Petite
Savine à Marseille,
15e arrondissement (13).

Quartier Chasse royale à Valenciennes (59).



Résidence le Monticole
à Marseille (13).



Réhabilitation d'un bâtiment existant
de 600 m² et d'une construction neuve,
résidence Ilot 22 à Lille (59).

Réhabilitation de la résidence Rabatau IV,
95 logements, à Marseille (13).

Avril 2022
Document édité par le service communication

Nous tenons tout d'abord à remercier Emmanuelle Cosse, Benoît Boldron, Jean-Michel Jacquet et Boris Tavernier pour avoir accepté d'apporter leur éclairage sur les enjeux rencontrés et leur vision de l'activité des bailleurs sociaux.

Merci également aux collaborateurs Annabelle Delaidde, Géraldine Bourdin, Corinne Ferrara et Kristian Bazinet pour leur témoignage ainsi qu'aux communicants des entreprises du Groupe pour leur collaboration dans la création de ce rapport d'activité.

Directeur de la publication : Jérémy Estrader
Chefs de projet : Marie de Clercq et Sabrina Sécher
Conception et réalisation : Citizen Press
Rédaction : Olivier Constant, Dominique Fidel, Eva Jednak
Direction artistique : David Corvaisier, Fabienne Laurent

Crédits photos :
Francis Rhodes pour Axentia, Nicolas Tavernier, Emmanuel Grimault/Andia.fr, Samuel Dhote 2021, Olivier Monge-MYOP, Cyril Chauvin, Milla Morisson, Camille Malissen pour Habitat en Région, Stéphanie Tétu pour Habitat en Région, Eddy Anaël, Christophe Picci, Philippe Conti, Maria Dominguez, Olivier Octobre, TDSO, DR.

Couverture : Axentia - Construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé de 34 lits et un accueil de jour à Nice (06) © Francis Rhodes

Impression : Frazier

www.habitat-en-region.fr

Groupe Habitat en Région

@HabitatenRegion

Groupe Habitat en Région

GROUPE
HABITAT
EN RÉGION