

La lettre



Édito



Yves Laffoucrière
Directeur général d'Immobilier 3F



Christian Baffy
Président d'Immobilier 3F

Le 30 juin dernier, le conseil d'administration d'Immobilier 3F a approuvé un nouveau projet d'entreprise 2011-2016 qui renforce notre stratégie et nos ambitions.

En matière de construction de logements, nous augmenterons encore notre production dans les zones les plus tendues. En Île-de-France, le rythme annuel des mises en chantier s'élèvera à 3800 logements (hébergements compris). Elles se situeront principalement dans les communes du Grand Paris et représenteront 75 % de nos livraisons d'ici 2016 dans cette région. En province, nos mises en chantier atteindront 2500 logements en moyenne par an notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Rhône-Alpes, en Midi-Pyrénées, en Languedoc-Roussillon et dans le Grand Ouest. Dans le même temps, nous déploierons des services adaptés aux demandeurs de logement et à nos locataires afin de faciliter l'accès au logement et de développer leurs parcours résidentiels grâce aux opportunités exceptionnelles de notre parc de près de 200 000 logements en France.

Notre projet d'entreprise 2011-2016 renforce notre stratégie et nos ambitions.

La crise des finances publiques de l'État et des collectivités locales ainsi que la diminution des moyens d'Action Logement nous conduisent à revoir notre modèle économique. D'abord en dégagant de nouvelles ressources grâce à notre politique de vente de logements aux locataires, engagée depuis 2008, et qui se poursuivra activement pour répondre à leur attente de devenir propriétaires. Mais aussi par les synergies, génératrices de productivité, développées avec notre actionnaire principal, Solendi, qui nous a apporté en deux ans 25 millions d'euros et quatre sociétés – Sadif, EHC, HMF et APH – représentant à elles seules 26 000 logements. Ce fort soutien de Solendi nous permet d'intensifier notre développement.

Dans ce contexte, les décisions relevant de l'État concernant le maintien de l'APL et la libre fixation des loyers par les organismes sociaux dans le cadre de l'indice de référence des loyers doivent être maintenues pour poursuivre notre croissance. Il est tout aussi nécessaire, dans un souci de cohérence, de maintenir le PTZ, indispensable pour permettre aux locataires HLM qui le souhaitent d'acheter leur logement. Enfin, pour nous, et quels que soient les efforts de 3F et de Solendi, le mouvement engagé par Action Logement concernant la réorganisation des collecteurs et des ESH constitue une réponse incontournable à la pression croissante des besoins en logements en de nombreux endroits.

Sommaire

Les ambitions du projet d'entreprise

Yves Laffoucrière, directeur général d'Immobilier 3F, présente les priorités stratégiques de 3F pour les années 2011 à 2016, en particulier un important programme de construction et de développement territorial.

●●● PAGE 2

P. 4 • Focus

Acheter son logement en toute sécurité

La vente de logements 3F à leurs locataires repose sur une démarche sécurisée et menée en accord avec les maires des communes concernées.

P. 6 • Rencontre

La dynamique du Grand Ouest

Pour Martine Lesage, directeur général adjoint, en charge du développement régional de 3F, les réalisations et les projets dans le Grand Ouest conduiront 3F à ouvrir une agence locale en 2013.

P. 7 • Interview

Le modèle économique du logement social se fragilise

Suite au congrès de Bordeaux de l'Union sociale pour l'habitat, Thierry Repentin, son président, interpelle les pouvoirs publics sur les conséquences du désengagement de l'État.

« Les ambitions du projet d'entreprise 2011-2016 »

Yves Laffoucrière, directeur général d'Immobilier 3F, présente les priorités stratégiques de 3F pour les années à venir, en particulier un programme de construction et de développement territorial ambitieux.



Qu'est-ce qui caractérise le nouveau projet d'entreprise de 3F ?

Yves Laffoucrière : Deux axes majeurs guideront nos actions au cours de ces prochaines années : d'une part, le développement de l'accès au logement grâce à une augmentation des livraisons et, d'autre part, un engagement renforcé aux côtés des clients, qu'ils soient locataires ou demandeurs de logement. Concrètement, nous augmenterons le rythme annuel de la production de logements sociaux dans les territoires où la demande est forte, comme en Île-de-France, en Rhône-Alpes et sur la façade méditerranéenne. Pour ne citer que l'Île-de-France, les mises en chantier atteindront 3 800 logements par an (hébergements compris) et se situeront à 75 % dans les communes du Grand Paris. Cela représente près de 25 000 nouveaux logements en l'espace de cinq ans. Bien sûr, nous serons très exigeants quant au choix des sites pour garantir aux habitants un accès rapide et facile aux transports, commerces et services. Cet effort important

concernera également le logement des jeunes, étudiants ou salariés, quelle que soit leur situation financière. En Île-de-France, 30 à 35 % des logements seront constitués de studios et de deux pièces destinés à les accueillir.

Quelle sera votre démarche en régions ?

Immobilier 3F et ses filiales y mettront en chantier 12 550 logements en cinq ans. Près des deux tiers seront situés dans les régions où les besoins sont importants en raison de l'accroissement démographique, du développement économique et des besoins exprimés par les entreprises clientes de Solendi, notre actionnaire principal. Notre activité sera ainsi concentrée en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et dans le Grand Ouest. Au-delà d'un accroissement de la production, nous souhaitons proposer des solutions adaptées aux territoires et aux habitants en définissant leurs besoins bien

10 objectifs

Les trois axes stratégiques assignés aux équipes de 3F d'ici 2016 se déclinent en objectifs concrets :

Favoriser l'accès au logement

- Développer une production locative sociale adaptée
- Donner de l'envergure à notre développement social
- S'impliquer durablement dans le renouvellement urbain
- Offrir aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété

S'engager aux côtés de nos clients

- Fluidifier et sécuriser les parcours résidentiels
- Consolider et accroître la qualité de service
- Valoriser le patrimoine

Se donner les moyens de réussir

- Structurer et intensifier le développement engagé en régions
- Optimiser notre performance
- Avancer avec tous les collaborateurs

en amont. Précisons toutefois que ces objectifs de construction ne pourront être atteints que si la diminution des aides publiques cesse. De même, Action Logement et ses collecteurs devront disposer de moyens suffisants pour accompagner les besoins de logements sociaux en France.

Comment atteindrez-vous ces objectifs, notamment là où vos filiales ne sont pas présentes ?

3F est devenu un opérateur du logement social qui a vocation à être présent sur tous les territoires. Cette dimension nationale est un élément clé de notre stratégie mais il faut adapter nos structures au niveau régional. En matière de développement territorial, outre les grandes métropoles, nous avons identifié des zones de développement qui nécessiteront une nouvelle organisation. Sur la façade méditerranéenne, nous demanderons ainsi l'extension de compétence de notre filiale Azur Provence Habitat (APH) afin qu'elle intervienne sur l'ensemble de l'arc méditerranéen. Pour la façade atlantique, les opérations menées depuis 2008 vont permettre la création d'une agence locale d'ici fin 2013. Nous voulons inscrire nos actions au plus près des territoires en y garantissant une présence au quotidien.

Allez-vous poursuivre votre politique de renouvellement urbain ?

Avec 56 opérations, 3F est le premier opérateur national de renouvellement urbain. Nous sommes plus que jamais déterminés à continuer cette politique. Les projets commencés dans le cadre de l'ANRU 1 seront terminés. Au-delà, notre action sera poursuivie avec la mise en œuvre de l'ANRU 2 en apportant des réponses adaptées à chaque territoire tant pour la réhabilitation du patrimoine que pour la construction. Notre souhait est de voir les quartiers se transformer durablement comme c'est déjà le cas à Garges-lès-Gonesse (95), à Corbeil-Essonnes (91) ou encore aux Mureaux (78).

Vous mettez l'accent également sur le logement des publics spécifiques...

Oui, et cela grâce à notre filiale Résidences Sociales de France (RSF) qui, je l'espère,



3F est devenu un opérateur du logement social qui a vocation à être présent sur tous les territoires.

obtiendra une extension de sa compétence à toute la France dans les mois qui viennent. 3F dispose en effet d'une forte expérience qui permettra d'accroître l'offre d'hébergement pour les personnes en situation précaire, les personnes âgées ou handicapées, les travailleurs en mobilité, les étudiants, etc. En 2016, nous disposerons d'un parc de 17 000 places d'hébergement contre 11 000 actuellement, ce qui représente la construction d'environ 400 logements par an en Île-de-France et de 300 en régions dès 2013.

Quel sera votre politique vis-à-vis des demandeurs de logement et des locataires ?

En matière d'attribution, 3F continuera à faciliter l'accès au logement pour les personnes les plus en difficulté dans le respect de la réglementation et de ses engage-

ments avec ses différents partenaires que sont Action Logement, les collectivités territoriales et l'État. Nous prenons déjà en compte la précarisation des familles en adaptant nos critères d'attribution vers une plus grande ouverture.

Concernant nos locataires, 3F poursuivra sa politique en matière de qualité de service, même si elle est déjà d'un bon niveau. Ces dernières années, nous avons mis en place cinq engagements de service dans une démarche orientée client. Au-delà de ce socle, nous prendrons en compte l'évolution démographique et sociale des locataires en proposant des solutions, notamment pour les jeunes qui ont du mal à se loger et pour les personnes âgées dont le logement doit être adapté.

Nous accompagnerons également davantage leurs parcours résidentiels. En effet, des changements de situation d'ordre professionnel ou personnel peuvent entraîner de nouveaux besoins de logements. Compte tenu de l'importance de notre patrimoine, notre objectif est d'apporter à chaque locataire une solution de logement adaptée à sa situation. Enfin, 3F veillera à assurer une qualité de vie dans les quartiers et luttera avec les acteurs locaux contre les incivilités, l'insécurité et les trafics de drogue.

Depuis 2010, Solendi est l'actionnaire principal d'Immobilière 3F.

Qu'est-ce que cela a changé ?

Solendi a apporté 25 millions d'euros dans notre capital et continuera à accompagner 3F par la suite. Cet appui important nous permet de renforcer l'accès au logement des salariés.

Je prendrai pour exemple les nombreuses entreprises clientes de Solendi en Île-de-France qui doivent satisfaire les souhaits de mobilité de leurs salariés. Grâce à l'importance de son parc francilien, 3F permettra à Solendi de mieux répondre à ces demandes. Ensemble, un bailleur social et un CIL peuvent proposer aux entreprises et aux élus locaux de loger leurs salariés dans la ville où s'implante l'entreprise, comme à Colombes (92) où 3 000 salariés du groupe Thales sont attendus ou encore à Gennevilliers (92) qui a accueilli Prisma Presse. Voilà le « vrai plus » d'une telle association. Ce partenariat est essentiel mais il n'est pas exclusif. ●

Acheter son logement en toute sécurité

En 2010, Immobilière 3F et ses filiales ont vendu près de 1 000 logements sociaux à leurs locataires, leur donnant ainsi la possibilité d'accéder à la propriété. Le point sur une politique innovante.

3F a mis en œuvre une politique de vente de logements sociaux aux locataires, complémentaire de son métier de constructeur et de gestionnaire. Les bons résultats de cette démarche incitent le bailleur à satisfaire plus encore la volonté de ceux qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement.

Réaliser son parcours résidentiel

« L'idée principale est que nos locataires puissent accéder à la propriété de leur logement à des conditions préférentielles, en toute sécurité, tout en respectant leur libre choix d'acheter ou non leur appartement », explique Patrick Bridey, directeur général adjoint d'Immobilière 3F. La charte des ventes de logements de 3F*, dans la droite ligne de celle diffusée par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) en mars 2011, précise que « la vente maîtrisée de logements sociaux aux locataires a une utilité sociale en répondant à leur aspi-

ration de se constituer un patrimoine qui sécurise leur avenir et de préparer leur retraite, tout en conservant leurs relations de voisinage et leur cadre de vie habituel ».

Cette politique contribue également à diversifier les statuts d'occupation des résidents et à favoriser une meilleure mixité sociale. Autant d'arguments jugés convaincants par les collectivités locales, tout en sachant que 3F ne met pas en vente un programme immobilier sans l'accord préalable du maire de la commune.

3F a mis en place des critères et des outils pour garantir la sécurisation des accédants.



Patrick Bridey, directeur général adjoint d'Immobilière 3F

Un achat sécurisé

Désormais premier bailleur pour la vente de logements sociaux en Île-de-France, 3F a défini des critères et mis en place des outils pour garantir la sécurisation des accédants. Le patrimoine retenu pour la vente est en bon état d'entretien afin d'éviter à la copropriété naissante de supporter des dépenses importantes durant les premières années. Il est également situé hors des zones considérées comme « sensibles » pour assurer une bonne gestion du patrimoine (voir encadré ci-contre).

3F a aussi retenu un dispositif innovant pour sécuriser les acquéreurs qui sont accompagnés dans le montage financier de leur opération, initiés aux règles de gestion des copropriétés et formés à leur nouveau rôle de copropriétaires. En cas d'accident de la vie (invalidité, chômage de longue durée, décès) ou de mobilité professionnelle, les personnes ayant acheté leur logement sont assurées de son rachat et de leur relogement pendant cinq ans par 3F. Les personnes qui ne souhaitent pas accéder à la propriété restent bien évidemment locataires de leur logement. Enfin, les locataires de 3F achètent leur logement avec une décote de 20 % par rapport au prix de vente. Pour les logements vacants, la priorité est donnée aux locataires 3F puis à ceux d'autres bailleurs sociaux. Toutefois, la possibilité d'acquérir un logement vacant depuis plus de quatre mois a récemment été ouverte aux locataires du secteur privé, sous conditions de ressources.

Chiffres clés 2010

7 214 logements mis en vente
dont **4 690** en Île-de-France
et **2 524** en province

889 logements vendus
dont **61,9 %** au locataire en place,
31,6 % à un locataire d'un autre
logement 3F, **6,5 %** à un locataire
d'un autre bailleur social

66 % des ventes réalisées
en Île-de-France

Prix de vente moyen :
137 111 € en Île-de-France,
103 054 € en province

67 % des logements vendus
sont des appartements familiaux
(T3, T4 et T5)

* Charte disponible sur www.immobiliere3f.fr

Une dynamique de long terme

Le processus de vente des logements est désormais bien maîtrisé pour répondre au mieux à la demande d'achat : « *c'est une politique nouvelle qui arrive à maturité. Il nous faut rester souple et inventif* », affirme Benoît Hugues, directeur de l'accession à la propriété d'Immobilière 3F. Cette démarche s'accompagne d'une nécessaire évolution des métiers de gérance même si 3F n'assure pas les fonctions de syndic de copropriété.

Lancée en 2008, cette politique permet à 3F de dégager des moyens supplémentaires pour construire de nouveaux logements. « *En période de crise budgétaire et de réduction des subventions, il y a plusieurs chemins possibles : diminuer les investissements et la production de logements alors que la demande est forte et le marché très tendu dans certaines zones – ce n'est pas le choix que nous avons fait – ou s'engager dans une politique qui nous offre de nouvelles marges de manoeuvre, c'est la stratégie de 3F. En Île-de-France, la vente d'un logement permet d'en construire quatre* », affirme Patrick Bridey. Le chiffre d'affaires des ventes 2010 a atteint 110 millions d'euros. ●

Quels critères de vente ?

Après accord du maire de la commune concernée, 3F propose à ses locataires d'acquérir leur logement.

Il s'agit de logements :

- construits depuis plus de 15 ans ;
- dans un état d'entretien normal et ne nécessitant pas de travaux lourds sur le clos et le couvert dans les cinq ans suivant la mise en vente ;
- proposés à un prix de vente équivalent à celui des Domaines diminué de 20 % pour les locataires de 3F et pour leurs enfants souhaitant « décohabiter ».

Ne sont pas proposés à la vente

les logements situés dans :

- les périmètres de renouvellement urbain (sauf exceptions demandées par les collectivités locales avec l'accord de l'État) ;
- les communes où le préfet a établi un constat de carence en application de l'article 55 de la loi SRU (nombre de logements sociaux insuffisant) ;
- les zones jugées « sensibles » par 3F.

Joël Loison, maire de Vélizy-Villacoublay



Pourquoi avoir accepté qu'Immobilière 3F vende des logements sociaux à leurs locataires dans votre commune ?

Je pense que les habitants souhaitent réaliser un parcours résidentiel et devenir un jour propriétaires de leur logement. Il s'agit d'une aspiration légitime et il est important que l'on sache que cela est possible. C'est pourquoi j'ai donné mon accord à 3F bien que notre ville soit encore en déficit de logements sociaux. Cela étant, il faut veiller à ne pas laisser croire que tout le monde peut accéder à la propriété : les locataires qui acquièrent leur logement doivent être en capacité de le faire. Il est important également que l'immeuble soit en bon état – qu'il ait fait l'objet d'un ravalement, par exemple – afin qu'il n'y ait pas de mauvaises surprises pour l'acquéreur par la suite.

Comment la vente de logements sociaux accompagne-t-elle la dynamique urbaine de votre ville ?

Nous menons une politique de fort développement de l'offre de logements : au cours d'une seule mandature, entre 2008 et 2014, nous augmenterons de 25 % l'offre résidentielle de notre ville en construisant notamment 1 000 logements sociaux. Nous porterons ainsi de 9 à 18,5 % la part du logement social dans notre parc. Cette politique ambitieuse vise à développer la mixité urbaine et sociale à Vélizy-Villacoublay : dans tous nos nouveaux programmes, nous associons tous les types de logements, accession sociale pour les primo-accédants, PLA, PLA-I, PLS, logements haut de gamme, etc. Pour qu'une ville soit en harmonie, il faut éviter les ghettos et encourager le brassage de populations diverses. La vente de logements sociaux à leurs locataires y contribue.

Jacques Salvator, maire d'Aubervilliers



Pourquoi avoir accepté qu'Immobilière 3F vende des logements sociaux à leurs locataires dans votre commune ?

Nous n'avons pas d'opposition de principe à la vente de logements sociaux à leurs locataires dès lors que cela répond à leur volonté et qu'un certain nombre de conditions prudentielles ont été mises en place. En effet, il n'est pas illégitime que les occupants de logements sociaux souhaitent, au bout d'un certain nombre d'années de location, se constituer un patrimoine et devenir propriétaires. Avec 3F, nous avons veillé à ce que certains critères – notamment de solvabilité du locataire – soient bien pris en compte. C'est le cas, je n'ai donc aucune raison de refuser ces opérations. Bien sûr, ces logements ont fait l'objet d'une aide de l'État, mais si le produit de la vente de ces logements est réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux, je ne vois pas de problème. Je ne connais pas un propriétaire qui ne fasse pas d'arbitrages dans son patrimoine !

Comment la vente de logements sociaux s'inscrit-elle dans votre politique de développement du logement social ?

Il y a 11 000 logements sociaux dans ma ville dont 8 000 dans le parc de l'Office public de l'habitat d'Aubervilliers. Avec le développement de la construction de logements libres, nous sommes tombés en dessous de la barre des 40 % de logements sociaux dans notre commune et je souhaite que nous y revenions. La vente de logements sociaux est donc devenue l'un des éléments de notre politique, avec un objectif, encore modeste, de vendre 40 logements sociaux afin de pouvoir en financer de nouveaux.



Martine Lesage

Directeur général adjoint, en charge du développement régional de 3F

La dynamique du Grand Ouest

Implanté dans 15 régions, notamment dans les deux premières régions économiques françaises que sont l'Île-de-France et Rhône-Alpes, 3F renforce son développement dans le Grand Ouest.

Pour Martine Lesage, en charge du développement dans le Grand Ouest, il est essentiel que 3F intensifie sa présence dans ce territoire, soulignant que « les besoins de logements sociaux y sont importants, notamment en raison des évolutions économiques et démographiques ». Selon les projections de l'Insee*, la population des Pays de la Loire devrait progresser de 16,6 % entre 2005 et 2030, l'accroissement devrait atteindre 16 % en Aquitaine et 14,1 % en Bretagne, alors que la moyenne nationale s'élèverait à 10,7 %. 3F souhaite se concentrer en priorité sur quatre départements : la Charente-Maritime, la Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire et le Morbihan. Et, plus particulièrement, dans les agglomérations d'Angers, La Rochelle, Rochefort, Royan, Nantes, et enfin Vannes.

Répondre aux besoins des territoires

Pour s'implanter dans ces territoires, 3F rencontre des élus. « Des contacts sont noués afin de comprendre leurs besoins et proposer des solutions complémentaires à celles des acteurs locaux en faisant valoir notre expérience de constructeur et de gestionnaire de logements sociaux. Nous mettons aussi en avant notre implication dans les opérations de renouvellement urbain et la solidité de nos structures financières », explique Martine Lesage. 3F propose par ailleurs aux collectivités locales des résidences pour des publics spécifiques. « Des besoins de logements pour les personnes âgées et pour les travailleurs saisonniers restent en effet à satisfaire dans les zones

littorales où les prix de l'immobilier sont élevés, entre La Rochelle et Royan par exemple, mais aussi dans les îles », estime-t-elle, en précisant : « Nous sommes sur des micro-marchés. A 20 km près, les besoins ne sont plus les mêmes. Cela suppose d'être capable de faire du sur mesure. »

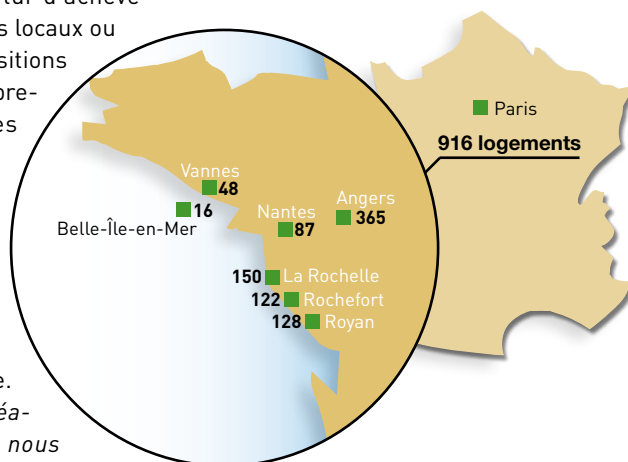
Une première agence devrait voir le jour dans le Grand Ouest en 2013.

400 logements dans le Grand Ouest

Actuellement, les opérations de développement s'effectuent essentiellement par des ventes en l'état futur d'achèvement auprès de promoteurs locaux ou nationaux et par des acquisitions de patrimoine. Après une première réalisation à Nantes en 2010, 3F s'est investi dans le Maine-et-Loire (Angers, Avrillé, Trélazé, Saint-Barthélemy d'Anjou) et en Charente-Maritime (Rochefort, L'Houmeau). Son parc atteindra 400 logements d'ici la fin de l'année. « Et dans l'attente de la création d'une agence locale, nous confions la gestion de notre patrimoine à des ESH ou OPH locaux », ajoute Martine Lesage.

Une action dans la durée

Le territoire d'Angers constitue une bonne illustration de cette démarche. 3F a déjà livré une centaine de logements, en a acquis 220 auprès d'Angers Habitat et a conclu un accord avec la ville et la communauté d'agglomération Angers Loire Métropole qui prévoit la construction d'une cinquantaine de logements par an. Grâce à cette dynamique, « une première agence devrait voir le jour dans le Grand Ouest en 2013 », annonce Martine Lesage. Ses missions : la construction de logements, le renouvellement urbain et la rénovation, ainsi que la gestion du patrimoine. « Notre volonté est bien d'inscrire notre action dans la durée », conclut-elle. ●



Nombre prévisionnel de logements à fin 2013

* Insee Première [N°1111-décembre 2006]

INTERVIEW

Thierry Repentin

Président de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

“Notre modèle se fragilise”

Le modèle économique du logement social repose sur plusieurs piliers mais souffre du désengagement de l'État. Le mouvement HLM formulera prochainement des propositions afin de l'ajuster au contexte actuel.

Comment analysez-vous la situation du financement du logement social aujourd'hui ?

Elle se fragilise chaque année davantage. Ainsi, dans le projet de loi de finances pour 2012, les aides à la pierre baissent de 30 % par rapport à 2011, s'établissant à 300 millions d'euros. La ligne est certes abondée par le prélèvement sur les bailleurs sociaux mais ce n'est jamais qu'un reversement des HLM à eux-mêmes ! Nous l'avons largement dénoncé : ce prélèvement est injustement réparti et il risque d'assécher les fonds propres des bailleurs sociaux, pourtant indispensables à un effort pérenne d'investissement et d'entretien du patrimoine.

Fort heureusement, nos autres partenaires privilégiés sont indéfectiblement à nos côtés. Le soutien des collectivités locales a ainsi été multiplié par cinq en dix ans et les prêts de la Caisse des Dépôts – qui représentent 75 % du financement des nouvelles opérations – sont toujours au rendez-vous. Souhaitons que la réforme territoriale et les mutations en cours sur la collecte du Livret A ne portent pas atteinte à ces équilibres. Souhaitons aussi qu'Action logement retrouve une stabilité de son modèle économique.

Par ailleurs, un second programme national de la rénovation urbaine est indispensable pour terminer les opérations en cours et en engager de nouvelles, là où c'est nécessaire. Son financement doit être assuré par la solidarité nationale. Enfin, je regrette que l'éco-prêt ait été interrompu depuis mai dernier alors que ce dispositif

avait permis la réhabilitation thermique de 102 000 logements en deux ans. Il doit être renouvelé dans des conditions équivalentes afin de lutter contre l'alourdissement des charges de nos locataires.

👉 Le mouvement HLM saura relayer les besoins des Français et faire entendre ses propositions. 🗣️

Quel peut être le modèle économique du logement social aujourd'hui ? Comment le préserver dans un environnement incertain ?

Le modèle économique du logement social repose sur plusieurs piliers et c'est là sa force : transformation de l'épargne populaire en prêts de long terme via le Livret A, subventions de l'État et des collectivités, soutien d'Action logement, mobilisation des fonds propres des organismes, régime fiscal spécifique et recettes de loyers. Ce modèle économique fonctionne bien aujourd'hui mais il se fragilise. Il ne s'agit donc pas tant de le bouleverser que de l'ajuster à un contexte en évolution permanente. Le mouvement HLM y travaille et formulera ses propositions à la fin de l'année.



À la suite du congrès de Bordeaux, quels sont les axes de la réactualisation du projet de l'USH ?

Le projet de notre mouvement est d'une actualité brûlante : quand la précarité et la pauvreté avancent, quand le pouvoir d'achat de nos concitoyens est mis en difficulté par une inflation immobilière galopante, loger à un prix abordable tous ceux qui peinent à le faire dans le marché est une ambition qui n'a pas pris une ride. Plus que jamais, les Français ont besoin de nous. Et nous sommes au rendez-vous : 88 000 nouveaux logements locatifs sociaux financés en 2010 auxquels il faut ajouter 16 000 logements dans le cadre de la rénovation urbaine, 16 000 autres en accession sociale à la propriété et 50 000 logements existants réhabilités thermiquement. Bien se loger est une préoccupation qui monte. Et sans doute est-ce pour cela que plusieurs candidats à la Présidentielle ont tenu à manifester leur soutien au logement social à l'occasion de notre congrès de Bordeaux. Le mouvement HLM saura relayer les besoins des Français et faire entendre ses propositions à l'occasion des grandes échéances du printemps prochain, dans le respect du débat démocratique. ●

PROJETS EN COURS

Résidences Sociales de France – Paris (13^e)

Réhabilitation de la Cité de Refuge de Le Corbusier et du Centre Espoir de Candilis

La Cité de Refuge a été conçue par Le Corbusier et Pierre Jeanneret en 1933 et le Centre Espoir, par Georges Candilis et Philippe Verrey en 1978. Malgré divers aménagements, ces deux structures d'hébergement de la Fondation de l'Armée du Salut, situées rue de Cantagrel et rue du Chevaleret, ne répondent plus aux exigences sociales et réglementaires actuelles. La réhabilitation, qui portera sur près de 13 000 mètres carré, prévoit l'individualisation des hébergements, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la séparation des deux unités – l'une devenant un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et l'autre, un centre d'hébergement et de stabilisation. Les éléments manquants ou modifiés de la Cité de Refuge inscrits à l'Inventaire des monuments

historiques seront restitués, y compris ceux résultant de la restauration menée par Le Corbusier en 1950.



Architectes : O.P.E.R.A. architectes et François Chatillon, A.C.M.H.

Bureau d'études techniques : Cotec

Nombre de places d'hébergement : 281

Début des travaux : 4^e trimestre 2011

Livraison : 2014

Immobilière 3F – Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Aux portes de Paris

La première tranche de ce programme

situé rue Auvry, dans la ZAC Auvry

Barbusse, portera sur la construction

de 28 logements à financements mixtes

(PLAI, PLUS, PLS) répartis en deux

bâtiments. Ils permettront le relogement

des habitants d'un immeuble existant situé

à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et

de la rue Auvry. Après sa démolition,

15 logements PLS, PLAI et PLUS seront

construits. Un commerce et des locaux

destinés aux artisans seront implantés

en rez-de-chaussée. Des jardins privatifs

et des espaces verts communs seront

créés en cœur d'îlot.



Architecte : Michel Guthmann –
Architecture & Urbanisme

Bureau d'études techniques : I grec

Nombre de logements :

43 (en deux tranches)

Début des travaux : 1^{er} trimestre 2012

Livraison : 2nd semestre 2013 pour
la 1^{ère} tranche, 2014 pour la 2^{ème} tranche

Immobilière 3F - L'Houmeau (Charente-Maritime)

Maisons de ville au vert

Pour sa troisième opération à L'Houmeau, dans l'agglomération de la Rochelle,

Immobilière 3F livrera en septembre prochain six maisons de ville labellisées Bâtiment

Basse Consommation au sein du lotissement « Le Domaine de Monsidun ». Outre ces

six maisons de 3 pièces en R+1,

bénéficiant de financements PLUS

et PLAI, l'opération « La Villa des

Tamaris », réalisée en VEFA par

Nexity, comptera 21 autres maisons

individuelles.



Architecte : François Mysliwicz

Nombre de logements : 6 maisons
de ville

Début des travaux : juin 2011

Livraison : septembre 2012

Immobilière 3F - Gennevilliers (Hauts-de-Seine)

Transition urbaine

Situé à l'entrée du futur écoquartier de la ZAC Chandon-République, à l'angle

des avenues de la République et Gabriel Péri, ce programme assurera une transition

entre un ensemble de bâtiments à grande échelle et un quartier pavillonnaire.

En R+8 au maximum, avec des parkings en

souterrain, des toitures et terrasses végétalisées,

sa façade est en panneaux de béton blanc au rez-de-

chaussée, en enduit du premier au troisième étage

et en bardage métallique à partir du quatrième.

Financée en PLS, la résidence bénéficiera des

certifications Bâtiment Basse Consommation,

Habitat & Environnement et Qualitel.

Architectes :

Elizabeth Naud et Luc Poux

Bureaux d'études techniques :

BERIM et SE&ME (HQE)

Nombre de logements : 56

Début des travaux :

1^{er} trimestre 2012

Livraison : 2nd semestre 2013



La Lettre 3F

N° 4 DÉCEMBRE 2011 • Directeur de la publication : Yves Laffoucrière • Rédactrice en chef : Florence Lugnier • Rédactrice en chef adjointe : Anne Fessan • Conception / réalisation éditoriale : Nathalie Seyer [Natedit] • Conception / réalisation graphique : un coin de paradis  www.ucp.fr • Photos : © 3F/ Brigitte Bouillot, Hervé Thouroude, Tristan Paviot, Olivier Chatelain © USH / Falour • Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement.