

La lettre du groupe 3F

Édito



Yves Laffoucrière
Directeur général d'Immobilier 3F



Christian Baffy
Président d'Immobilier 3F

Nous sommes heureux de vous adresser ce premier numéro de la lettre du groupe 3F. Elle vous est destinée, à vous, nos partenaires. Par cette initiative, nous souhaitons vous informer de nos actions et de nos projets et vous donner la parole, comme nous le faisons dans ce numéro avec l'interview de Jérôme Bédier, président du conseil de surveillance d'Action Logement, l'un des grands financeurs du logement social.

En présentant notre politique de renouvellement urbain, fer de lance de nos efforts dans des quartiers souvent en difficulté, nous souhaitons vous montrer l'importance de notre implication dans leur transformation. Nous sommes en effet l'un des bailleurs les plus investis dans les projets de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) avec laquelle nous avons signé 48 conventions à travers la France qui portent sur plus de 25 000 logements.



Un grand groupe profondément ancré dans les territoires.

Notre démarche sociale se traduit également par le développement de notre politique de vente aux locataires grâce à laquelle nous les aidons à mener à bien leur parcours résidentiel dans les meilleures conditions possibles. Une politique vertueuse puisque nous réinvestissons le produit des cessions dans la construction de nouveaux logements sociaux.

Ce numéro porte témoignage de l'importance de notre production, mais aussi de la diversité de nos projets. 3F est en effet un grand groupe riche de ses compétences multiples, mais profondément ancré dans les territoires grâce à ses sociétés locales. Parce que nous souhaitons être votre partenaire, engagé au plus près du terrain.

Focus



Clichy-sous-Bois (93)
48 logements BBC

L'engagement du renouvellement urbain

1,6 milliard d'euros d'investissements dans 48 projets en cours.

3F est l'un des bailleurs les plus impliqués dans la politique nationale de rénovation urbaine : son action porte sur plus de 25 000 logements et s'efforce de donner une nouvelle qualité de vie aux habitants des quartiers les plus sensibles. ●●● PAGE 4

SOMMAIRE

P. 3 • Stratégie

Le locataire au cœur du dispositif de vente

P. 6 • À suivre

Un accord-cadre avec l'État

P. 7 • Interview

Jérôme Bédier, président du conseil de surveillance d'Action Logement



Sevran (Seine-Saint-Denis) Une nouvelle équipe de gardiens aux Beaudottes

Plus qu'un espace d'accueil, le nouveau « relais habitants » inauguré le 6 avril dernier est un lieu de vie et d'échanges ouvert à tous les locataires du quartier des Beaudottes. À cette fin, les six nouveaux gardiens en charge de l'animation de la structure ont reçu une formation spécifique les préparant à exercer leurs missions traditionnelles mais aussi à intervenir en zone sensible.

PARIS (14^e)

Une maison-relais dans une ancienne chapelle

Située à proximité de Montparnasse, boulevard Edgar Quinet, cette ancienne chapelle est désormais une maison-relais. Réhabilitée par Résidences Sociales d'Île-de-France, filiale du groupe 3F, la nouvelle structure accueille des personnes socialement fragilisées.



Depuis le début d'année 2010, cette chapelle datant de 1924 héberge des personnes isolées, couples ou familles monoparentales en difficulté. Ils disposent de seize logements autonomes (de 16, 20 ou 30 m²) et d'espaces communs. Étape de transition dans leur parcours de vie, cette maison-relais au cœur de la capitale a pour vocation de les accompagner sur la voie d'une réinsertion sociale et professionnelle avec le soutien des équipes de l'Association des Cités du Secours Catholique, gestionnaire du lieu. Filiale du groupe 3F réunissant les foyers et résidences destinés aux plus démunis, la SA d'HLM Résidences Sociales

d'Île-de-France (RSIF) a lancé cette opération atypique de réhabilitation dans le cadre d'un bail emphytéotique de 55 ans signé avec l'Association du quartier de Notre-Dame-des-Champs. Le cabinet Fernier & Associés, chargé de la conception de l'opération, a notamment réalisé un étage sous la voûte et veillé à ce que la façade de la chapelle et les autres témoignages architecturaux de l'histoire du lieu soient préservés. À l'issue de cette réhabilitation, rien ne laisse supposer la nouvelle vocation de l'édifice. Le coût global de l'opération s'élève à 1,8 million d'euros. ●

Rouen (Seine-Maritime) Début de la rénovation dans le quartier du Châtelet



La députée-maire de Rouen, Valérie Fourneyron, les représentants du groupe 3F et de sa filiale Immobilière Basse Seine (IBS) ont posé le 3 mai dernier la première pierre d'un ensemble résidentiel de 87 logements sociaux sur les Hauts de Rouen. Cet événement inaugure le programme de reconstruction de 194 logements engagé par IBS dans le quartier du Châtelet. Le programme, signé par l'architecte Françoise-Hélène Jourda, viendra en lieu et place d'une barre de 82 logements. Il sera livré au deuxième trimestre 2012. Coût de l'opération : 11,3 millions d'euros.

Perpignan (Pyrénées-Orientales) Une résidence hôtelière à vocation sociale

Le groupe a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) auprès du promoteur montpelliérain Océanis 39 logements locatifs sociaux et une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de 100 studios situés au sud de Perpignan, à proximité de la cité universitaire. La RHVS accueillera, à compter du deuxième trimestre 2011, des jeunes – étudiants ou non – et des salariés en demande d'hébergement temporaire. Avec cette opération, d'un montant de 4,7 millions d'euros, le groupe renforce son implantation dans le département.

STRATÉGIE

Le locataire au cœur du dispositif de vente

Permettre aux locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent à des conditions préférentielles, telle est l'ambition de la politique de vente du groupe 3F.

Le développement de cette stratégie permet tout à la fois de promouvoir l'accès sociale à la propriété et de contribuer à la stabilisation des habitants dans les quartiers et donc, à terme, d'y introduire davantage de mixité sociale. En 2008, un nouvel élan a été donné à cette politique par la mise en vente de 4 600 logements. Les premiers résultats sont encourageants (voir encadré). Conduite avec un important effort d'information, une procédure incitative et sécurisante pour les locataires encadre systématiquement les ventes. En effet, une fois un programme retenu pour être mis en vente avec l'accord du maire, les habitants sont réunis, en présence des représentants du groupe et du commercialisateur, afin de leur expliquer les modalités de l'offre de vente et de répondre à leurs interrogations. S'ils ne souhaitent pas acquérir leur logement, ils sont assurés d'y rester, avec le même statut de locataire qu'auparavant. Vient ensuite l'étape du diagnostic technique et de l'évaluation. Si le diagnostic révèle la nécessité de réaliser des travaux dans les cinq ans, ceux-ci seront effectués avant la mise en vente des logements concernés. Cet engagement assure l'acheteur potentiel du bon état de gestion du patrimoine cédé et donne à la future copropriété les meilleures chances de bien fonctionner. Le prix soumis au locataire est celui qui est établi par France Domaine après une décote de 20 %. Un accompagnement lui est proposé pour le montage du dossier financier par le groupement « ensemblier » désigné en Île-de-France pour



Joinville-le-Pont (94)
65 logements vendus

la commercialisation (groupement composé d'un notaire, d'un commercialisateur et d'un expert immobilier). Toutes les solutions de financement sont examinées afin d'identifier la plus adaptée à l'accédant potentiel. Enfin, pour sécuriser sa décision d'achat, une garantie de rachat et de relogement en cas « d'accident de la vie » (handicap, décès, chômage de longue durée...) lui est offerte pendant les cinq premières années suivant l'acquisition. ●

- 2008 : mise en vente de 4 600 logements en Île-de-France (110 programmes) et plus de 1 800 logements en régions (75 programmes).
- Fin 2009 : 2 650 lettres d'offre adressées aux locataires en Île-de-France et 416 promesses de vente signées (145 en régions).
- Objectif 2010 : signature de 600 actes authentiques en Île-de-France et de 230 en régions.



Témoignage

« Au moment où le groupe 3F mène une stratégie ambitieuse de construction et de réhabilitation, la politique de vente y apporte son écot, le produit des cessions étant réinvesti dans la production de logements. Il s'agit donc bien d'une politique vertueuse : nous répondons à une demande sociale forte et, en même temps, nous développons l'offre de logements sociaux neufs. »

Patrick Bridey, directeur général adjoint d'Immobilier 3F, en charge du renouvellement urbain et de la politique de vente.

Chiffres clés 2009 du groupe 3F

> **147 278**
logements gérés
dont 73 % en Île-de-France.

> **127,2**
millions d'euros
d'autofinancement net.

> **816**
millions d'euros
d'investissement
pour le développement
et l'amélioration
du patrimoine.

> **2 289**
collaborateurs
dont 1 250 employés
de proximité.

> **948,2**
millions d'euros
de chiffre d'affaires.

> **5 195**
logements
mis en chantier.

L'engagement du renouvellement urbain

Depuis 2005, le groupe 3F a fait du renouvellement urbain l'un de ses quatre axes stratégiques d'intervention. Aujourd'hui, il participe à travers la France à 48 projets dont le coût total s'élève à 1,6 milliard d'euros.

C'est à une transformation profonde des quartiers d'habitat social les plus en difficulté et stigmatisés à laquelle s'attachent les équipes de 3F. En Île-de-France, ces quartiers s'appellent Le Plateau à Clichy-sous-Bois / Montfermeil, La Muette à Garges-lès-Gonesse. En régions, Grand'Mare à Rouen, Pont de Bois à Villeneuve-d'Ascq...

La problématique est à chaque fois différente mais le constat du déficit d'urbanité et de la paupérisation des habitants est partagé, comme celui des insuffisances des précédentes tentatives de requalification. Et si aucune réponse n'est reproductible, la capitalisation des savoirs s'avère précieuse.

Pour mettre en œuvre une véritable démarche de qualité urbaine, un comité d'experts a été créé dès 2005 (architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues...) afin, selon les termes du directeur général d'Immobilière 3F, Yves Laffoucrière, « de porter un point de vue critique sur les projets de renouvellement urbain et d'avoir un regard différent de celui du technicien ». Les travaux du comité, menés aux côtés des équipes du groupe, ont contribué à faire évoluer certains projets et à affiner les diagnostics. « Dans ces quartiers pour la plupart construits dans les années 60 et 70, la vraie difficulté rencontrée, c'est moins la qualité architecturale que les dysfonctionnements urbains », résume Patrick Bridey, directeur général adjoint, en charge du renouvellement urbain et de la politique de vente.

L'enjeu de la diversité

Aujourd'hui, grâce à son expérience, le groupe a acquis des convictions fortes. Son action vise notamment à apporter une diversité fonctionnelle dans ces quartiers, par la création de commerces et de services de

proximité en pied de ses immeubles – une halte garderie à Montfermeil ou un centre commercial à Athis-Mons – et en ayant toujours la préoccupation du désenclavement, par exemple dans les Hauts de

Des opérations complexes dont la rapidité est un gage de succès.

Rouen avec le transport en commun en site propre, le TEOR, ou encore à Clichy-Montfermeil où est attendu le Tram-train. Cette politique vise également à apporter une rupture dans l'uniformité des grands ensembles. Les équipes veillent donc à la diversité des formes urbaines – en privilégiant petits collectifs et individuels superposés – ainsi qu'à la diversité et à la qualité architecturale. Le choix de matériaux performants et pérennes, de nouveaux modes de construction, d'ouvrages économes en ressources guide en effet leur action, et les a



Athis-Mons, quartier du Noyer-Renard. 52 logements et 690 m² de commerces, HPE 2000.

- 33 projets en Île-de-France, 15 en régions.
- Plus de 25 000 logements concernés : 7 445 seront démolis et reconstruits, 13 451 logements réhabilités et 18 861 résidentialisés.
- Montant total des investissements : 1,6 milliard d'euros dont 1,2 milliard pris en charge par 3F.

3 QUESTIONS À...

Thierry Sure

Directeur général d'Immobilier Basse Seine, filiale du groupe 3F



« La ville doit porter politiquement le projet. »

Quelle est l'ampleur du programme de renouvellement urbain d'Immobilier Basse Seine ?

Immobilier Basse Seine (IBS) a signé huit conventions de renouvellement urbain avec l'ANRU : Le Havre Nord - qui a été la première convention de l'ANRU, en octobre 2004 -, Rouen, Val de Reuil, Canteleu, Petit-Quevilly, Le Havre Sud, Gonfreville L'Orcher et, en mai 2010, Fécamp. Toutes conventions confondues, il est prévu de démolir 1 150 logements (soit 8 % de notre patrimoine), d'en reconstruire 835, d'en réhabiliter 3 549 et d'en résidentialiser 3 467. Au total, entre 2004 et 2014, date à laquelle devrait s'achever la réalisation de la dernière convention, nous aurons réalisé 225 millions d'euros de travaux dont 155 millions - c'est-à-dire près de 70 % du total - pris en charge par IBS.

Quelles sont les étapes marquantes d'une convention signée avec l'ANRU et les difficultés qui y sont liées ?

Un projet ANRU compte quatre grandes étapes. La première est une phase de négociation et de définition du projet qui aboutit à la signature d'une convention avec des partenaires sur un projet de quartier. Un nombre important de partenaires peut être réuni autour de la table (ANRU, ville, conseil général, Caisse des Dépôts, bailleurs, associations, habitants...) : cela ne constitue pas une réelle difficulté à condition que la ville assume totalement le « portage politique » du projet.

La deuxième étape est centrée sur l'élaboration précise de chaque opération : c'est à ce moment-là que les échanges avec les habitants sont essentiels pour affiner la définition du projet. La réalisation des travaux constitue la troisième phase du projet. Elle peut être perturbante pour les habitants mais leur donne un signal très fort de changement car très souvent, dans ces quartiers difficiles, ils ne croient pas à la réalité du projet tant que les travaux ne sont pas physiquement engagés et donc visibles. Par ailleurs, l'intervention de différents maîtres d'ouvrage nécessite un effort important de coordination. Enfin, il y a l'étape de « l'après ANRU », lorsque les travaux sont terminés. C'est le temps du bilan, et des questions autour des actions qui restent à réaliser...

Comment résumeriez-vous les enseignements tirés de votre expérience ?

Nous savons que le portage politique du projet est essentiel à sa réussite, d'où l'importance d'un engagement personnel très fort du maire. Nous avons appris aussi qu'il ne fallait rien céder sur les points essentiels, tels que la question du désenclavement par exemple, mais aussi savoir faire preuve de pragmatisme, de réactivité et de souplesse. Enfin, il faut garder en permanence à l'esprit la dimension urbaine d'une opération de renouvellement urbain, au service des habitants.

conduit à livrer un premier BBC (bâtiment basse consommation) fin 2009 dans le quartier de La Muette à Garges-lès-Gonesse.

L'exigence de rapidité

Dans la démarche partenariale initiée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), si le maire est le porteur du projet (voir ci-contre), le bailleur a un rôle de chef d'orchestre pour reloger les habitants, démolir des logements, les reconstruire et en réhabiliter d'autres... autant d'opérations complexes dont la rapidité d'exécution est un gage de succès. « Il est indispensable d'enchaîner les opérations successives de relogement, de démolition et de reconstruction car les habitants sont en attente depuis longtemps. Quand les réhabilitations démarrent, quand les logements neufs sortent de terre, l'ambiance dans ces quartiers peut alors commencer à changer », explique Patrick Bridey.

La transformation durable des quartiers

Aujourd'hui, le programme de renouvellement urbain du groupe est bien avancé : à la fin de l'année 2010, plus de 70 % des opérations seront soit achevées soit démarrées. « La question désormais est d'assurer la pérennité de tous ces investissements, souligne Patrick Bridey. Il nous faut amplifier et adapter notre gestion sociale et urbaine de proximité. Il faut également veiller à ce que l'accompagnement social, l'emploi, les transports, l'éducation et la sécurité ne soient pas oubliés. À défaut, nous resterons éloignés des résultats attendus. » ●



Un ouvrage de référence

Les grandes problématiques du renouvellement urbain sont analysées à la loupe dans cet ouvrage collectif réalisé par le groupe. Grâce aux regards croisés des maires, des architectes, des urbanistes et des experts, acteurs ou témoins des principales opérations dans lesquelles 3F est engagé, ce livre témoigne du travail accompli et des enseignements qui en sont tirés. Édité par Archibooks, il est disponible en librairie. Contact : anne.fessan@groupe3f.fr

Un accord-cadre avec l'État

Le groupe 3F et six autres grands bailleurs sociaux se sont engagés à accompagner la politique de l'État en signant des accords-cadres relatifs à leurs engagements d'utilité sociale, avec des objectifs précis permettant de concrétiser les orientations nationales.

L'accord signé le 24 février dernier par le directeur général d'Immobilière 3F, Yves Laffoucrière, et Benoist Apparu, le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme, précise des engagements concrets du groupe pour la période 2011-2016 :

- 1 construire de 27 000 à 30 000 logements et places d'hébergement au cours de cette période (soit 4 500 à 5 000 dès 2010), dont 12 150 à 13 500 en zone très tendue (zone A) ;
- 2 déposer uniquement des permis de construire BBC (bâtiments basse consommation) pour les opérations de plus de 20 logements ;
- 3 consacrer, dès 2010, 25 millions d'euros par an à la rénovation thermique ;
- 4 produire, dès 2010, 450 logements adaptés par an (maisons-relais, logements pour les jeunes...) ;
- 5 réaliser des travaux d'adaptabilité et d'accessibilité dans 200 logements par an ;
- 6 passer d'un rythme annuel de vente de 800 à plus de 1 200 logements par an d'ici 2012 ;
- 7 conserver un taux de satisfaction des locataires de 80 %.

Sept signataires Cinq objectifs

Sept bailleurs sociaux – groupe 3F, Arcade, Batigère, GCE Habitat, Logement Français, Polylogis et SNI – qui totalisent près de 20 % de l'ensemble du parc locatif social (soit quelque 700 000 logements) ont signé des accords-cadres avec l'État assortis d'objectifs précis et chiffrés sur leurs missions d'utilité sociale pour la période 2011-2016. Ces engagements seront déclinés dans le courant de l'année 2010 par chacune des sociétés qui composent ces groupes avec l'État, en concertation avec les collectivités locales.

Ces entreprises se mobilisent sur cinq objectifs :

- une production de logements sociaux neufs maintenue à un niveau élevé ;
- un effort de construction accentué dans les zones tendues ;
- un engagement en faveur de l'accès au logement des plus modestes ;
- des objectifs ambitieux en termes de vente de logements sociaux ;
- le développement des performances énergétiques des logements neufs ou réhabilités.

RENCONTRE



Didier Jeanneau

Didier Jeanneau assure depuis octobre 2009 la direction de la gestion du patrimoine d'Île-de-France d'Immobilière 3F, la société mère du groupe.

Soit 1 400 collaborateurs, répartis entre le siège social, les huit agences départementales et les immeubles (800 gardiens) et un parc de 107 000 logements... Une mission d'envergure pour ce Sup de Co Paris qui a débuté sa carrière sur des chemins plus « classiques » : deux ans chez Arthur Andersen avant d'opter pour l'industrie, d'abord Matra puis CarnaudMetalbox, toujours au sein de directions financières.

En 2002, il rejoint Immobilière 3F comme directeur financier informatique et audit « pour exercer [ses] fonctions dans un secteur à forte responsabilité sociale ». Ce qu'il y trouve ? « Une entreprise à taille humaine, une vision de long terme et de fortes valeurs. »

Devenu par la suite directeur général adjoint, le voici en première ligne pour mener à bien la politique d'Immobilière 3F face aux défis du logement social : le besoin grandissant de nouveaux logements, la paupérisation et le vieillissement des locataires qui s'accompagnent souvent d'une perte de lien social, la prise en compte du droit au logement opposable...

Un vaste programme qu'il aborde avec sérénité et avec la volonté d'apporter un service le plus local et le plus qualitatif possible à ses clients locataires et réservataires. Didier Jeanneau souhaite en effet appliquer une politique homogène à l'ensemble du parc, notamment en termes de qualité de service aux locataires et d'entretien du patrimoine, développer l'action sociale et l'animation des quartiers ou encore lutter contre les incivilités et l'insécurité en partenariat avec les acteurs locaux.

Jérôme Bédier

Président du conseil de surveillance
de l'Union des Entreprises et des Salariés
pour le Logement (UESL) – Action Logement



Créer une dynamique forte entre les CIL et les ESH

Réseau d'organismes territoriaux collecteurs de la participation des entreprises au logement des salariés, Action Logement (l'ex 1%) mène actuellement une profonde réforme structurelle afin d'améliorer son efficacité. En affichant ses nouvelles priorités stratégiques, son président précise sa conception du rapprochement des CIL avec leurs filiales Entreprises sociales de l'habitat et appelle l'État à cesser les prélèvements qu'il opère sur sa ressource au profit de l'ANRU et de l'Anah. Objectif pour Action Logement : continuer à remplir dans de bonnes conditions ses missions en faveur du logement des salariés.

Quelles sont vos nouvelles orientations stratégiques ?

Nous venons de rendre public notre livre blanc. Il précise les cinq grandes priorités stratégiques des partenaires sociaux qui gèrent Action Logement :

- renforcer la production de logements locatifs sociaux et économiquement accessibles ;
- soutenir l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement ;
- prendre des engagements pérennes face aux grands défis de la rénovation ;
- construire une politique forte d'accession à la propriété pour les salariés ;
- enfin, assurer un financement durable à ces actions.

les ESH. Nous ne pensons d'ailleurs pas qu'il soit nécessaire de rapprocher des ESH entre elles, car, avec des entreprises comme 3F notamment, nous disposons de plusieurs structures de bonne taille. Nous souhaitons que la constitution de ces groupes se formalise et se développe dans le courant de l'année 2010 et étudions actuellement les dispositions législatives – qu'il s'agisse de dispositifs juridiques ou financiers – qui pourraient faciliter les choses.

Aurez-vous les moyens financiers nécessaires au bon exercice de vos missions au-delà de 2011 ?

Les négociations avec l'État sont en cours. Les partenaires sociaux se réunissent courant juin afin de définir une position formelle avant l'été. Il est clair que le modèle économique actuel n'est pas durable puisque l'État nous ponctionne de plus en plus, sous forme de subventions, ce qui provoquera notre déficit structurel dès 2012. Il faut que nous retrouvions des marges de manœuvre pour assurer notre mission – le logement des salariés – et repartir sur un développement plus durable, fondé essentiellement sur la distribution de prêts. ●

Il ne s'agit pas de fusionner les structures : les CIL seront un organe juridique constituant un groupe au sein duquel s'inscriront les ESH. ●

Où en est la réorganisation annoncée de votre réseau qui doit voir le nombre des organismes collecteurs ramené de 107 à 22 ?

Toutes les opérations annoncées sont finalisées et les dernières assemblées générales entérinant ces mouvements auront lieu avant fin juin, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010. À ce stade, il ne restera qu'à régler la question d'Aliance, qui est un peu particulière car elle est sous administration provisoire, et le cas des départements d'outre-mer.

Comment définissez-vous les liens d'intégration que vous souhaitez développer avec vos filiales Entreprises sociales de l'habitat ?

Nous souhaitons créer une dynamique forte entre les CIL et les ESH dont ils sont actionnaires. Pour arriver à la création de groupes, nous devons trouver les modes de gouvernance et de gestion les plus efficaces et les plus transparents possibles. Il ne s'agit pas de fusionner les structures : les CIL seront un organe juridique constituant un groupe au sein duquel s'inscriront

Les CIL détiennent des participations dans plus d'une centaine d'ESH qui possèdent environ 1 million de logements. Parmi ceux-ci, Solendi est l'actionnaire principal du groupe 3F. Les ressources du Mouvement s'élevaient à 3,8 milliards d'euros en 2010. Chaque année, 800 000 ménages bénéficient de ses prestations.

PROJETS EN COURS

Brétigny-sur-Orge (Essonne)

Conception-réalisation pour des logements à énergie zéro

Les premiers logements à énergie zéro du groupe 3F s'inscriront dans le cadre du futur écoquartier « Clause-Bois-Badeau » situé à proximité de la gare de Brétigny-sur-Orge.

Cette opération pilote, qui anticipe la mise en œuvre des dispositions du Grenelle de l'Environnement, répond à trois cahiers des charges (prescriptions architecturales et paysagères / développement durable / constructions neuves du groupe 3F). Elle a été attribuée à l'issue d'un concours en conception-réalisation, afin que l'entrepreneur soit associé au projet dès sa conception.



Équipe lauréate : Groupement L&S Goldstein, Pénicaud, Scyna 4, Synapse, ALP Ingénierie, Ferracin Frères
Plan-masse : Atelier Jam
Nombre de logements : 54
Livraison : fin du premier trimestre 2012

Montfermeil (Seine-Saint-Denis)

De nouveaux logements pour les habitants des Bosquets

Prévu par le Projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil et par le plan de relance du gouvernement, ce programme de 32 logements situé avenue Paul Cézanne, dont la construction a démarré début 2010, est l'une des nombreuses opérations menées par 3F dans le quartier des Bosquets.

La moitié de ces logements sont destinés au relogement des habitants d'immeubles anciens dégradés, qui bénéficieront de loyers minorés de 10 %.

Architecte : Architectonia
Bureau d'études techniques : A3 Énergie
Livraison : deuxième trimestre 2011



Paris (10^e)

Bardages photovoltaïques Quai de Valmy

Cet immeuble collectif géré par Emmaüs, non loin de la gare de l'Est, accueillera des personnes en situation d'exclusion.

Si 40 % des besoins énergétiques en eau chaude sanitaire seront assurés grâce aux 120 m² de panneaux solaires en toiture, la principale innovation du parti architectural retenu tient aux 180 m² de cellules photovoltaïques placées en bardage sur la façade sud, côté canal Saint-Martin. Elles assureront une production annuelle d'électricité de 6,8 MWh.

Architecte : Emmanuel Saadi
Bureau d'études techniques : SIBAT
Nombre de logements : 47
Livraison : troisième trimestre 2011

Aussillon (Tarn)

Restructuration du quartier de la Falgalié

Une étude urbaine a été engagée par Immobilière Midi-Pyrénées sur un ensemble immobilier construit dans les années 60-70, dans lequel elle est propriétaire de 397 logements collectifs. Menée en collaboration avec la commune, la réflexion vise à renforcer l'attractivité de l'offre de logements sociaux et à requalifier le site. Moderniser une partie du parc existant, développer une nouvelle offre d'habitat collectif, intermédiaire et individuel à destination des jeunes ou de personnes âgées, diversifier les statuts d'occupation par de l'accession à la propriété... sont autant de pistes de requalification étudiées par l'équipe d'architectes-urbanistes « Dessin de Ville ». L'arbitrage interviendra avant l'été avec la collectivité.