

La lettre



Édito



Yves Laffoucrière
Directeur général d'Immobilière 3F



Christian Baffy
Président d'Immobilière 3F

Immobilière 3F, avec ses dix filiales régionales et ses deux sociétés franciliennes La Résidence Urbaine de France et Aedificat, mène une politique d'attribution de logements de grande ampleur.

L'an dernier, 20 000 logements ont été attribués au cours des 1 546 réunions de nos commissions qui se sont tenues sur tout le territoire. Un résultat probant, rendu possible grâce à l'importance de notre parc (près de 190 000 logements) et surtout à la construction de 6 000 logements neufs par an. Les changements de logement ont, quant à eux, été multipliés par deux en cinq ans en Île-de-France pour aider les locataires à faire face à l'évolution de leur situation familiale ou professionnelle (séparation, famille recomposée, chômage, etc.). Nous souhaitons renforcer ce mouvement pour les personnes confrontées à de graves ennuis de santé, à un handicap, à une perte d'autonomie ou à des violences...

Une politique d'attribution de logements de grande ampleur

Notre dernière charte d'attribution de logements, adoptée en avril dernier par le conseil d'administration, renouvelle nos engagements afin de répondre aux situations d'urgence et aux demandes prioritaires. Elle incite également à renforcer les coopérations avec notre actionnaire majoritaire Solendi, les organismes réservataires et les acteurs locaux, pour rapprocher plus encore l'offre et la demande de logements sur un même territoire.

Dans le prolongement de ces orientations, 3F s'est engagé dans son plan stratégique 2011 - 2016 à trouver autant que possible des solutions de logement ou d'hébergement pour tous les candidats proposés par nos partenaires réservataires, quels que soient leurs niveaux de revenus. Une illustration supplémentaire de notre détermination en faveur d'un système d'attributions encore plus efficace.

Sommaire

Des attributions sur mesure

En 2010, Immobilière 3F et sa filiale La Résidence Urbaine de France ont attribué près de 10 000 logements en Île-de-France, dont plus de 12 % à des familles prioritaires.

Malgré les tensions qui pèsent sur le marché immobilier francilien, 3F poursuit une politique ambitieuse, caractérisée par un accroissement du nombre des logements attribués, un effort important en faveur des familles les plus défavorisées et le développement du relogement de ses habitants. ●●● PAGE 4

P. 6 • Rencontre

Accès au logement : les solutions de RSF

Le témoignage de Jean-Marie André, directeur général de Résidences Sociales de France (RSF).

P. 7 • Interview

Hébergement : la feuille de route de l'État

Le préfet Alain Régnier, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées, précise les objectifs de sa mission jusqu'à la fin du Grand chantier national prioritaire.



Île-de-France

4 600 logements supplémentaires

Grâce au rachat de 95 % du capital de l'ESH

Aedificat, 3F dispose désormais d'un parc locatif de 128 000 logements en Île-de-France. Il renforce ainsi sa capacité à assurer la mobilité de ses locataires, y compris dans les zones les plus tendues de la région. Le patrimoine d'Aedificat compte 4 600

logements, deux résidences pour personnes âgées dépendantes et 35 commerces. Ces logements sont principalement situés en Seine-Saint-Denis (1 201), dans l'Essonne (1 156), dans les Hauts-de-Seine (803), mais aussi à Paris dans les 11^e, 12^e et 18^e arrondissements.

Le Havre (Seine-Maritime)

Bâti'Toit, l'insertion par la construction



Projet lauréat du Fonds pour l'innovation sociale de la fédération des ESH, l'association Bâti'Toit a construit et livré à Immobilière Basse Seine trois maisons individuelles à ossature bois labellisées Très Haute Performance Energétique.

L'ambition du projet « Construire une maison et se reconstruire », était double, à savoir réaliser des logements durables et modulables et les proposer à des familles défavorisées. Résultat : ces trois maisons (une T3 et deux T4), d'un coût global de 604 940 euros TTC, seront louées à moins de 5 euros du m² utile avec des charges locatives très maîtrisées. D'autant plus que le produit de la revente de

l'énergie produite par les capteurs photovoltaïques viendra en déduction de ces charges.

Cette opération est le fruit de la rencontre entre l'association d'insertion par le travail Bâti'Toit – créée en 2007 par des membres du monde associatif et de l'entreprise – et Immobilière

Basse Seine, qui en a assuré la maîtrise d'ouvrage et le financement aux côtés de ses partenaires financeurs. Le maître d'œuvre de l'opération est l'architecte havrais Jean-Michel Reymond (cabinet Materia Natura).

Si la filiale de 3F a eu les mêmes exigences qu'avec une entreprise traditionnelle, ce chantier a fait l'objet d'une pédagogie innovante au profit de personnes connaissant des difficultés d'apprentissage. L'objectif : faciliter leur accès à un emploi durable au terme d'une formation très « terrain ».

En effet, l'équipe de Bâti'Toit a réalisé les maisons en atelier avant de les monter par modules sur le site et a mené à bien l'ensemble du chantier, à l'exception des lots fondations/gros œuvre, voiries et réseaux divers ainsi que le lot énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques). ●

Blois (Loir-et-Cher)

Le service clientèle 3F s'étend en régions



Après Pantin (93), le service clientèle 3F a ouvert une nouvelle agence à Blois, regroupant 10 collaborateurs.

Grâce à ce développement, les locataires de sept filiales régionales peuvent désormais soumettre toute demande par téléphone ou via internet. Ainsi, entre ces deux agences, plus de 500 000 appels concernant 150 000 logements, devraient être traités en 2011.

Partout en France

Ménage de printemps !

Du 6 au 10 juin dernier s'est déroulée la 4^e édition de la « semaine de la propreté ».



Cet événement, auquel ont participé toutes les sociétés de 3F, vise à sensibiliser les locataires au respect de leur cadre de vie et au développement durable. Plus de 500 animations associant les habitants ont ainsi été organisées dans les résidences : concours de photos, animations théâtrales, ateliers de sensibilisation au tri sélectif, opérations de nettoyage des halls et des espaces verts...

Double ancrage en Rhône-Alpes

Avec deux sociétés implantées dans la région, Immobilière Rhône-Alpes et HMF en Rhône-Alpes, 3F devient l'un des tout premiers acteurs du logement social. Son ambition ? Augmenter la production de logements à loyers accessibles dans la deuxième région économique française.

Avec 17 000 logements sociaux, les deux ESH redoublent d'efforts pour accroître leur offre dans Lyon et son agglomération. « *Nous sommes confrontés au défi d'une forte demande de logements sociaux et thématiques et, dans Lyon intra-muros, nous travaillons dans la dentelle* », résume Bruno Rousseau, directeur général d'Immobilière Rhône-Alpes (IRA). « *L'agglomération est une zone importante de croissance démographique*, ajoute Guillaume Hamelin, directeur général de HMF en Rhône-Alpes, *sa population devrait passer de 150 000 à 250 000 habitants d'ici à 2030.* »

Des initiatives innovantes à Lyon

Dans une ville où il n'y a presque plus de terrains disponibles et où les prix immobiliers s'envolent, toutes les solutions innovantes sont mises en œuvre pour construire des logements sociaux et des logements pour des publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, handicapées, démunies...).

IRA a ainsi obtenu l'aval de la ville de Lyon pour vendre des logements sociaux intermédiaires non conventionnés dès lors que la société construit deux logements neufs pour un logement vendu. Afin de développer son parc, elle vient aussi d'acquérir deux petits immeubles à réhabiliter dans le très chic 6^e arrondissement, dont l'un d'entre eux sera labellisé BBC-rénovation.

HMF n'est pas en reste. À la demande de la collectivité, elle a déjà acheté plusieurs appartements dans des immeubles anciens. Ces acquisitions contribuent à développer une offre locative abordable dans les centres-villes et à y maintenir une mixité sociale. À terme, elles peuvent

conduire HMF à devenir un propriétaire unique. Les deux sociétés travaillent à un projet de convention avec la Communauté urbaine de Lyon. Par cette convention, elles s'engageront à acheter et gérer une trentaine de logements par an préemptés par la collectivité à Lyon et dans le Grand Lyon.

Un effet multiplicateur en région

Le doublement des forces de 3F en région est un atout : « *Les deux sociétés ont des cultures différentes et des qualités complémentaires en termes de partenariats. Nous observons un vrai effet multiplicateur aujourd'hui* », affirment les deux directeurs. En dehors de l'hypercentre de Lyon, les projets sont nombreux. HMF livrera en 2013 à Lyon Confluence une résidence

sociale « Résidétapes » de 125 studios destinés à des jeunes actifs, en relation avec ses partenaires d'Action Logement, au premier rang desquels, Solendi (voir page 8). IRA étudie quant à elle à Villefontaine une résidence pour étudiants de 50 chambres. « *Ces solutions d'hébergement répondent à des besoins exprimés quotidiennement par les collectivités* », explique Guillaume Hamelin.

IRA investit dans les Alpes depuis une quinzaine d'années, notamment en Haute-Savoie où le marché résidentiel est tendu, en particulier autour d'Annecy, mais aussi en Isère et dans les Hautes-Alpes. « *Notre politique doit favoriser sur le long terme la mixité sociale dans un patrimoine de grande qualité dans toute la région* », résume Bruno Rousseau. ●

Guillaume Hamelin,
directeur général de HMF en Rhône-Alpes
et Bruno Rousseau,
directeur général d'Immobilière Rhône-Alpes.



Une forte implantation régionale et des ambitions dans un Grand Lyon élargi

Patrimoine de 3F en Rhône-Alpes en 2011 : 17 200 logements

HMF : 11 000

dont Rhône : 6 650
dont Grand Lyon : 3 740
dont Lyon : 1 072

IRA : 6 200

dont Rhône : 3 000
dont Grand Lyon : 2 750
dont Lyon : 2 131

Prévisions de livraisons de logements par 3F en 2011 : 735

HMF : 453

dont Rhône : 588
dont Loire : 21
dont Haute-Savoie : 112
dont Savoie : 14

IRA : 282

Objectifs annuels de mises en chantier pour la période 2011/2013

HMF : 400

dont agglomération de Lyon* : 300
dont Lyon : 100

IRA : 250

dont agglomération de Lyon* : 150
dont Lyon : 90

* L'agglomération de Lyon (ou « unité urbaine ») compte 101 communes dont 86 sont situées dans le Rhône (y compris celles du Grand Lyon), 14 dans l'Ain et 1 dans l'Isère. Le Grand Lyon regroupe 58 communes de l'agglomération.

Des attributions sur mesure

Selon le premier Baromètre d'image du logement social réalisé en avril dernier pour l'Union sociale pour l'habitat, les HLM bénéficient d'une image positive (58 %). Mais les Français sont plus sévères sur les conditions des attributions de logements, qu'ils jugent souvent injustes (47 %). L'occasion est donnée d'un éclairage sur la politique d'attribution de 3F en Île-de-France.



Didier Jeanneau, directeur de la gestion du patrimoine d'Île-de-France d'Immobilière 3F.

En 2010, 3F a attribué près de 10 000 logements en Île-de-France, dont 1 600 logements neufs, sur un parc total de 128 000 logements et places d'hébergement. Un chiffre record, à mettre en perspective avec l'ampleur des besoins en Île-de-France. Toutes les demandes de logements sont examinées par des commissions d'attribution qui se réunissent chaque semaine dans les départements d'Île-de-France. Tout en respectant la réglementation ainsi que les politiques locales et nationales, 3F

a fixé trois priorités à ces commissions : faciliter l'accès au logement pour les personnes les plus en difficultés, développer le parcours résidentiel de ses locataires et renforcer les partenariats avec les organismes réservataires.

Répondre à la précarisation des familles

Face à la fragilité croissante des demandeurs, 3F a adapté ses modalités d'attribution vers une plus grande ouverture. Ainsi, le taux d'effort des futurs locataires accepté par 3F est plus important qu'auparavant. En 2010, près des deux tiers des nouveaux locataires avaient des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources du logement concerné. « En contrepartie, nous mettons en place des mesures pour que ces familles puissent régler leur loyer dans la durée et ne se mettent pas en difficultés », souligne Didier Jeanneau, directeur de la gestion du patrimoine d'Île-de-France d'Immobilière 3F. Par ailleurs, les actions mises en place dès le premier impayé permettent de trouver des solutions et, aux ménages, de rester dans leur logement. Le taux de recouvrement des loyers atteint ainsi un niveau très élevé de 99 %.

À la question de savoir si la loi sur le Droit au logement opposable (DALO) de 2007 a modi-

fié la donne, la réponse est claire. Selon Didier Jeanneau, « la nouvelle législation n'a pas bouleversé les attributions. En effet, les publics prioritaires représentaient 12,2 % des attributions en Île-de-France en 2010 – la moitié relevant des critères du DALO – contre 11 % en 2009. Qui plus est, une grande partie des candidats au Droit au logement opposable ont un profil très similaire aux autres. » Pas de révolution donc, comme certains ont pu le penser lors du vote de la loi, mais une montée en puissance progressive et en évolution permanente.

3F a adapté ses modalités d'attribution vers une plus grande ouverture.

Renforcer la mobilité résidentielle et les partenariats avec les réservataires

Pour ses locataires désireux de changer de logement, 3F met tout en œuvre afin de répondre favorablement à leurs demandes. Ainsi, « les changements de logement ont représenté plus de 11 % des attributions en

Près de 10 000 logements attribués en 2010 en Île-de-France

9 180 dossiers acceptés en commissions d'attribution par Immobilière 3F et La Résidence Urbaine de France

dont **1 093** changements de logement⁽¹⁾

et **12,2 %** de familles prioritaires⁽²⁾

(1) Entre 2009 et 2010, le nombre de changements de logement au sein du parc 3F francilien (hors relogements ANRU) a été porté de 879 à 1 093, un chiffre qui a plus que doublé en cinq ans.

(2) Le nombre de logements attribués à des familles reconnues prioritaires est passé de 873 en 2009 à 1 196 en 2010.

3 QUESTIONS À...

Virginie Ledreux-Gente

Directrice de l'agence Immobilière 3F
du Val-de-Marne



2010 », indique Didier Jeanneau. Ayant été informés des conditions (handicap, ennuis graves de santé, décohabitation ou recomposition familiale, salariés en situation de mobilité professionnelle, personnes âgées, etc.) et des modalités d'une mobilité résidentielle (préavis limité à un mois, maintien du prix au mètre carré pour une catégorie de financement identique, transfert du dépôt de garantie, etc.), les locataires n'hésitent plus à solliciter le bailleur (voir interview ci-contre).

Les locataires n'hésitent plus à solliciter le bailleur.

Le travail avec les organismes réservataires est également essentiel. État, mairies, conseils régionaux, organismes collecteurs d'Action Logement... sont les principaux réservataires au sein du parc 3F. D'où l'importance d'une concertation de tous les instants, depuis la rencontre annuelle jusqu'aux réunions de travail informelles ou aux réunions « de premières attributions ».

Dans l'objectif de mieux répondre aux besoins des salariés, Solendi et 3F ont également développé une politique commerciale pour aider ces derniers à trouver un logement proche de leur domicile. Cette démarche s'accorde ainsi à la volonté des collectivités locales de satisfaire les demandes de leurs administrés.

Des réservataires plus attentifs à leurs droits, un bailleur plus à l'écoute de ses clients, le sur-mesure devient la règle en matière d'attribution. ●

Commissions d'attribution : les participants

Les commissions d'attribution des sociétés 3F sont composées :

- d'un administrateur membre du conseil d'administration, ou désigné par celui-ci ;
- d'un administrateur élu par les locataires ;
- de quatre salariés de l'entreprise.

Les représentants de la Ville, de l'État et les associations concernées sont systématiquement conviés.

Notre politique de mobilité résidentielle porte ses fruits.

En 2010, votre agence a attribué plus de 1 400 logements, un chiffre en forte augmentation. Comment expliquer cette progression ?

Nous avons trois sites ANRU* dans le département : Villeneuve-le-Roi, Thiais et Champigny-sur-Marne. Pour les deux premiers, non seulement le relogement des habitants a bien avancé mais nous avons aussi réceptionné plus de 180 logements sur ces sites. Ceci explique l'essentiel de l'augmentation des attributions entre 2009 et 2010. Dans le cas de Villeneuve-le-Roi, la livraison de quatre programmes nous a permis de proposer à certaines familles d'emménager dans les nouveaux programmes avant la démolition de la première barre.

Et hormis les sites en renouvellement urbain ?

D'autres immeubles neufs ont été livrés à L'Hay-les-Roses, Bry-sur-Marne, Limeil-Brevannes sans compter les acquisitions-améliorations de Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Saint-Maurice et Saint-Maur-des-Fossés. Ce sont donc au total 497 nouveaux logements qui sont venus renforcer notre ancrage dans le Val-de-Marne. Un facteur supplémentaire a accentué l'évolution du nombre de nos attributions : les changements de logement. Dans le cadre de notre politique de mobilité résidentielle, nous avons mieux affirmé en 2010 notre volonté de répondre aux situations difficiles (handicap, santé, sous-occupation, suroccupation, difficultés financières...). Nous avons également adapté nos pratiques et notre organisation pour que cela se réalise concrètement. Nos locataires sont ainsi davantage informés et donc plus nombreux à se manifester pour solliciter un relogement. Bien sûr, le travail des chargées d'accompagnement social y a contribué, tout comme notre engagement à maintenir le prix du loyer au mètre carré pour une catégorie de financement équivalente. Les informations disponibles sur le site internet de 3F et relayées par les gardiens ont joué également leur rôle.

Un exemple ?

Deux familles habitant à L'Hay-les-Roses dans le quartier des Jardins Parisiens ont des enfants lourdement handicapés ou souffrant de maladies dégénératives. Attachées au quartier, elles souhaitent pouvoir s'y maintenir. Grâce à nos actions de proximité et au travail social réalisé avec les familles, nous avons œuvré bien en amont d'une opération de construction de 30 logements dans le quartier pour aboutir à des solutions personnalisées. Les familles ont donc emménagé dans des logements adaptés en rez-de-chaussée. Ceci a été rendu possible grâce aux efforts conjugués des équipes de l'Agence et de la Direction de la construction Île-de-France d'Immobilière 3F, des ergothérapeutes, de Solendi et des familles elles-mêmes. Nous avons pris l'initiative du relogement et Solendi, ainsi que la ville, ont vraiment joué le jeu pour favoriser cette mobilité résidentielle.

Cet exemple renforce ma conviction qu'une attribution est réussie lorsque tous les acteurs et partenaires sont mobilisés et, dans cet exemple, la ville a eu un rôle essentiel.

*Agence nationale pour la rénovation urbaine

Jean-Marie André

Directeur général de Résidences Sociales de France (RSF)

Accès au logement : les solutions de RSF



Une gamme complète de solutions d'hébergement

En juin dernier, Résidences Sociales d'Île-de-France est devenue Résidences Sociales de France afin de renforcer l'engagement très social de 3F sur tout le territoire national. « Sa création en 2007 en tant que filiale d'Immobilière 3F traduisait une évolution de la société française, rappelle Jean-Marie André, directeur général de RSF. Il nous fallait répondre, au-delà de la seule exclusion, aux problèmes des jeunes, des personnes âgées ou handicapées. » Notre société maîtrise maintenant toute la palette d'hébergement des publics spécifiques. Elle est à même d'accompagner tout projet depuis le portage immobilier des établissements existants en région parisienne – donnés en gestion à des associations spécialisées – jusqu'à la construction de nouveaux établissements, en passant par la rénovation de foyers existants. « Nous offrons des hébergements temporaires adaptés à chaque type de demande avec la volonté que leurs occupants puissent occuper à terme un logement pérenne », souligne Jean-Marie André.

Une forte dynamique partenariale

RSF, « porteur des murs » et gestionnaire immobilier de résidences thématiques, va

au-delà de ces missions en développant des partenariats avec les associations et les collectivités locales : « Nous ne sommes pas une foncière, nous offrons un service complémentaire à la construction par l'assistance ultérieure que nous apportons aux associations gestionnaires dans tous les domaines (techniques, financiers, juridiques, etc.), explique Jean-Marie André. Connaissant le terrain et la demande des collectivités locales ou des pouvoirs publics, nous travaillons avec les associations pour bien comprendre leurs besoins et fournir une prestation personnalisée clés en main. »

Des objectifs ambitieux

Aujourd'hui, RSF dispose d'un parc de 11 000 places d'hébergement réparties dans 111 établissements en Île-de-France et procède à un important programme de transformation en résidences sociales de ses foyers pour travailleurs migrants en mettant en place notamment un projet social. Elle devrait bénéficier prochaine-

👉 Nous offrons des hébergements temporaires adaptés à chaque type de demande. 🍷

ment d'une autorisation administrative d'extension de son périmètre d'activité à toute la France, ce qui lui permettra d'accompagner toutes les sociétés de 3F.

Son objectif de production est ambitieux : restructurer 500 logements pour les foyers de travailleurs migrants et construire 600 à 700 logements thématiques par an – dont la moitié hors de l'Île-de-France. Un programme en lien avec la réalité de la demande d'hébergement des plus vulnérables et d'un public plus large comme les jeunes, les étudiants, les jeunes travailleurs, les apprentis. ●

Le « plus » de l'expertise

Gisèle Billard, directrice du Palais de la Femme à Paris (11^e)

Inscrit au titre des monuments historiques, le Palais de la Femme est, depuis son achat en 1926 par l'Armée du Salut, dédié à la prévention de l'exclusion sociale et à l'insertion des femmes. Construit en 1910 par les architectes Labussière et Longerey, il comptait alors 743 chambres. Entièrement réhabilité par RSF entre 2006 et 2009, il comprend aujourd'hui un foyer d'hébergement de 300 studios

individuels équipés d'une salle de bain et un centre d'hébergement de stabilisation de 50 places. Pour Gisèle Billard, sa directrice, « l'expertise de RSF dans les établissements médico-sociaux a constitué un véritable plus, tant pour la préservation du patrimoine que pour la partie habitat. » Le partenariat avec 3F se poursuit au-delà de la fin de chantier. La directrice du Palais de la Femme, qui enregistre environ

110 sorties par an, reçoit des propositions d'Immobilière 3F pour reloger certaines résidentes dans des appartements familiaux. « Toutes ces personnes sont accompagnées individuellement. 3F et Action Logement sont pour nous des acteurs importants de notre dispositif. »



Alain Régnier

Préfet, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

Hébergement: la feuille de route de l'État

Pendant la durée du Grand chantier national prioritaire 2008-2012, le préfet Alain Régnier a notamment la charge de la refondation de la politique nationale d'hébergement.



Quels sont les objectifs de votre mission de refondation ?

Alain Régnier : Cette mission relève d'un constat : en France, l'État dispose d'une compétence centralisée – unique dans l'Union européenne – de lutte contre l'exclusion dont il finance la quasi totalité et délègue la mise en œuvre à des opérateurs, c'est-à-dire à quelque 2 500 associations. Or, il apparaît que, plus les personnes restent longtemps dans des structures d'hébergement, plus leur insertion est ensuite difficile. L'État a donc décidé de sortir d'une logique quantitative d'hébergement et d'un parcours-type de la rue au logement, balisé par une série d'étapes, pour développer une approche du « logement d'abord ». Il ne s'agit pas d'opposer hébergement et logement mais de réserver les places dans les centres d'hébergement à ceux qui en ont vraiment besoin et d'apporter un véritable accompagnement à ceux qui peuvent avoir accès à un logement.

Afin de mener à bien cette mission de cohésion sociale, l'État a repris en main la filière d'hébergement et travaille avec de nouveaux objectifs conciliant un projet associatif d'intérêt général, l'intérêt du service public et du service à l'utilisateur. Il a redéfini ses missions vers plus d'égalité, de continuité et d'adaptabilité en sécurisant l'action des associations

avec une programmation triennale et la mise en place de services intégrés de l'accueil et de l'orientation au niveau départemental.

Vous considérez donc que la capacité d'hébergement est suffisante ?

Elle serait suffisante sans le phénomène migratoire massif auquel nous assistons. Néanmoins, la décision du gouvernement est de stabiliser la capacité des centres

d'hébergement. Ceci suppose de développer la fluidité – en 2010, grâce à notre travail avec les bailleurs sociaux, 17 000 ménages sont sortis des centres

d'hébergement – mais aussi de trouver au niveau européen un accord sur une façon homogène d'aborder la question migratoire.

Pour la rénovation, vous avez annoncé des moyens accrus qui tardent à venir...

L'État a débloqué 180 millions d'euros sur trois ans pour la rénovation des centres d'hébergement. En 2010, 223 projets ont été validés et font l'objet de décisions de financement, soit plus de 12 000 places à rénover dont les deux tiers en Île-de-France. En trois ans, nous atteindrons le chiffre de 30 000 places rénovées, c'est-à-dire plus du quart du parc, avec une aide de l'État pouvant atteindre 80 % du coût des

travaux. En Île-de-France, tous les sites importants qui le nécessitaient auront été traités. Bien sûr, si les crédits sont notifiés, cela ne veut pas dire pour autant que les travaux soient engagés, mais on va vraiment en voir le démarrage cette année.

Votre mission était limitée dans le temps. Que se passera-t-il après 2012 ?

Pour ce qui est de l'amélioration des qualités d'accueil des centres d'hébergement, aujourd'hui 80 % des projets à réaliser sont recensés et cette politique restera pérenne car cette humanisation est désormais inscrite dans les missions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui y investira autour de 30 millions d'euros par an.

Par ailleurs, d'ici la fin de l'année, je souhaite faire un état des lieux de l'ensemble des outils dont nous disposons entre hébergement et logement. Nous allons réaliser un inventaire par type de dispositif et par type d'opérateur en prenant en compte les modes de financement. Nous recenserons les bonnes pratiques et évaluerons également la stratégie du monde HLM à l'égard de l'hébergement. Ma volonté est de proposer au ministre du Logement des pistes d'unification ou de clarification d'une politique du « logement adapté » qui s'intégrerait dans celle du « logement d'abord ». J'ai installé le comité de pilotage de cette opération le 4 avril et nous en présenterons les résultats le 30 octobre prochain. ●

👉 En trois ans, nous atteindrons le chiffre de 30 000 places rénovées. 🍷

PROJETS EN COURS

HMF en Rhône-Alpes - Lyon (Rhône)

Des logements pour jeunes actifs au cœur de la ZAC Lyon Confluence

Le Grand Lyon, la ville de Lyon et différents collecteurs d'Action Logement (dont Solendil) ont décidé d'implanter dans la ZAC Lyon Confluence une résidence Résidétape de 125 studios en R+7 destinée aux jeunes actifs et salariés en mobilité professionnelle. Un immeuble de 27 logements locatifs en R+8 sera également réalisé.

Pour ces deux bâtiments, HMF vise la performance BBC+. Les façades seront habillées d'un bardage en acier perforé thermo laqué blanc. Au sud, elles s'ouvriront sur un jardin en cœur d'îlot.



Architecte : Hamonic+Masson
BET structure, fluides, économie,
HQE : IOSIS Rhône-Alpes
Nombre de logements :
125 dans la « Résidétape »
et 27 logements locatifs
Début des travaux :
1^{er} trimestre 2012
Livraison : fin 2013

RSF - Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Au-dessus d'un café social

Situé à proximité de l'Hôtel de ville, ce programme associe une résidence sociale de 35 petits logements en R+6, douze logements familiaux en R+4 et un café social conçu comme un lieu de rencontre pour les habitants. Ils bénéficieront du label BBC ainsi que de la certification Habitat et Environnement. La résidence, propriété de RSF et gérée par le Pact Arim 93, accueillera des ménages à faibles revenus jusque-là logés dans un habitat insalubre. Les logements familiaux rejoindront le patrimoine d'Immobilière 3F et une association sera désignée par la mairie pour assurer le fonctionnement du café social.

Architecte : ITAR architectures
Bureau d'études techniques : BERIM
Nombre de logements : 35 dans la résidence sociale, 12 logements familiaux
Début des travaux : fin de l'année 2011
Livraison : 3^e trimestre 2013



Immobilière 3F - Angers (Maine-et-Loire)

Le renouveau d'une résidence emblématique

Immobilière 3F a acquis fin 2010 la résidence Kalouguine, ensemble de neuf immeubles construits entre 1973 et 1975 par l'Office HLM d'Angers et conçu par l'architecte Vladimir Kalouguine dans le cadre du concours Programme Architecture Nouvelle (PAN) de 1971. Afin de conserver et valoriser cet ensemble inscrit au Patrimoine de l'architecture du 20^e siècle, Immobilière 3F y réalisera, en accord avec la ville, une importante opération de réhabilitation. Au programme des travaux : l'amélioration du confort et de la sécurité des bâtiments avec la rénovation des façades et de l'étanchéité des terrasses, la mise aux normes des ascenseurs, de l'électricité et du gaz et l'amélioration des parties communes, tout en conservant la qualité paysagère de ce site de 4 hectares.



Équipe lauréate :
Agence Doré
Scalabre et GINGER
ETCO (BET)
Nombre de logements : 220
Début des travaux :
avril 2012
Livraison : fin 2013

Immobilière 3F - Villeneuve-le-Roi (Val-de-Marne)

Recomposition urbaine à taille humaine

La construction de cet ensemble de seize logements, situé rue Paul Bert, s'inscrit dans le cadre du Projet de rénovation urbaine du quartier du Bord de l'Eau. Cette petite résidence compacte est le fruit d'une démarche de développement durable exigeante, en rupture avec l'urbanisme des barres. Les 16 logements seront répartis sur 4 étages. Chaque logement bénéficiera d'au moins deux orientations, d'un vaste balcon ou d'une terrasse et de vues dégagées. Les 22 places de stationnement occuperont l'essentiel des espaces en rez-de-chaussée.



Architecte : LLTR
Bureau d'études techniques :
BETEREM Ingénierie
Nombre de logements : 16
Début des travaux :
fin de l'année 2011
Livraison : 2^e trimestre 2013