



Projet de COMMUNIQUE DE PRESSE - La Défense, le 25 juin 2019

CONFÉRENCE DE PRESSE RÉSULTATS 2018

Le groupe 1001 Vies Habitat se transforme pour répondre aux enjeux du logement social de demain et être un acteur de l'inclusion sociale.

1001 Vies Habitat (ex Groupe Logement Français), l'un des principaux acteurs de l'immobilier social en France, dresse un bilan positif de l'année 2018, marquée par la transformation du groupe et son changement d'identité, dans un contexte de remise en question du modèle économique du logement social. Cette transformation, initiée en 2016 par le projet d'entreprise « Smart », vise à mieux répondre à l'évolution des besoins des territoires et des résidents, en les plaçant au cœur de sa stratégie.

Philippe Bry, Président du Directoire de 1001 Vies Habitat explique : *« Les résultats 2018 de 1001 Vies Habitat démontrent la solidité de notre modèle et la bonne performance de nos filiales, malgré un environnement économique et financier bousculé par la réforme en cours du secteur du logement social. Notre transformation nous permet de consolider nos missions d'opérateur social par la mise en œuvre de nouvelles actions créatrices de valeur. »*

Des résultats 2018 stables pour le nouveau groupe

En 2018, les produits locatifs du groupe s'élèvent à **432,6 M€**. Après une année record en 2017, le nombre de logements financés est en légère baisse, avec **1 711** logements neufs. Le nombre de logements livrés est, lui, en augmentation de **8 %**, avec **1 752** logements.

La capacité d'autofinancement a subi l'impact de la Réduction de loyer de solidarité, en baisse à **22,5 M€ contre 35 M€ en 2017**. Cela conduit le groupe 1001 Vies Habitat à engager une diversification de ses ressources, à la fois par une gestion dynamique de ses actifs (vente HLM et en bloc) et par une diversification de son offre, notamment l'accession sociale. Le groupe étudie également le recours à des financements alternatifs pour bénéficier d'un environnement favorable sur les marchés.



CHIFFRES CLES 2018

226 000 personnes logées

86 342 logements gérés, dont **3 040** adaptés à des populations spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, seniors, handicapés...) et **3 776** lots de copropriété

432,6 M€ de loyers quittancés

1 752 logements livrés en 2018, dont **1 311** en construction neuve, **302** en acquisition et **139** en accession sociale

2 283 logements financés dont **1 711** en construction, **178** en acquisition-amélioration et **334** en réhabilitation

252 M€ d'investissement dans le développement et l'amélioration du patrimoine du groupe dont plus de **68 M€** en réhabilitation

13,6 M€ de travaux de réhabilitations thermiques en Île-de-France

1 230 collaborateurs, dont **509** gardiens et employés d'immeuble

Quelques opérations emblématiques de l'année écoulée

En 2018, la nouvelle dynamique du groupe s'est traduite à différents niveaux :

➤ Performance opérationnelle

- La refonte de la **politique achats** a permis de générer **3,5 M€** d'économies en 2018, principalement sur les achats de travaux et les achats indirects ;
- Le taux de vacance s'est établi à un niveau historiquement bas : **1,44 %** ;
- Le recouvrement atteint également un très bon taux de **98,5%** ;
- La mise en place d'un **back-office de gestion locative** a permis notamment de réduire les dettes de locataires partis.

➤ Une gestion locative digitalisée

- Le groupe a **dématérialisé** l'ensemble des **dossiers locataires** pour en faciliter la gestion ;
- Dans le cadre du **partenariat avec l'incubateur de startups Impulse Partners**, le groupe expérimente des **outils digitaux adaptés à la mobilité** de ses collaborateurs sur le terrain :
 - **tablettes connectées (startup Novamap)** pour réaliser des états de lieux et des visites de sites ;
 - **tableaux d'affichage numérique (startup Oecko)** pour gérer l'information des habitants à distance et en temps réel dans nos résidences.



➤ Co-responsabilité des locataires

- Le groupe poursuit le déploiement du **dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire et participatif Chers Voisins**. Il est présent aujourd'hui dans 32 résidences, soit 1 336 logements sur l'ensemble des territoires du groupe, et pour les plus récentes à Lieusaint (77), à Roquevaire (13) et à Mouans-Sartoux (06). Son atout réside dans l'engagement des locataires sur la base du volontariat et permet de répondre à trois grands défis sociétaux : le vieillissement de la population, le délitement du lien social et la baisse du pouvoir d'achat. Un gestionnaire-animateur aide les habitants à se responsabiliser et à organiser des clubs pour l'animation et l'entretien de leur résidence. Ceux qui le souhaitent assurent une partie des tâches d'entretien des parties communes et des espaces verts ou rendent des services comme l'aide scolaire ou la garde d'enfants. **Remportant l'adhésion des locataires comme des élus locaux, la démarche bénéficie à plus de 2 600 habitants** qui ont imaginé une cinquantaine de projets participatifs et ont vu leurs charges diminuer de 400 € par an en moyenne, soit environ 1 mois de loyer économisé. Chers Voisins a été co-crée en 2013 par la société d'ingénierie Récipro-Cité et 1001 Vies Habitat en partenariat avec l'Université Lyon 3 ;
- La bourse « **échanger-habiter** » : 1001 Vies Habitat est partenaire de cette démarche innovante lancée en octobre 2018 à Paris puis généralisée à l'ensemble de l'IDF en 2019. Cette plateforme met en relation directe les locataires des bailleurs sociaux souhaitant changer de logement au sein du parc social. Elle facilite également les mutations interbailleurs et permet à chacun d'être acteur de son parcours résidentiel. **Les premiers locataires du groupe devraient échanger leur logement en août prochain.**

➤ Co-construction avec des partenaires bailleurs

1001 Vies Habitat a engagé une démarche partenariale avec des bailleurs sociaux souhaitant profiter de l'expertise de ses fonctions supports, notamment à travers la **mutualisation des achats**. Le groupe réfléchit par ailleurs à la mise en place d'une plateforme de services ouverte à d'autres opérateurs ;



➤ Rénovation urbaine

Fort de son expertise dans le PNRU (2003-2019), avec 15 000 logements concernés, 788 M€ investis, 3 200 familles relogées et 9 000 logements requalifiés, le groupe poursuit la transformation des grands quartiers d'habitat social dans le NPNRU, avec 13 quartiers inscrits. Deux exemples emblématiques :

- Dans le **quartier des Indes à Sartrouville (78)**, 1001 Vies Habitat est engagé dans un projet de reconfiguration complète, en partenariat avec la communauté d'agglomération, la ville, l'ANRU et Bouygues Immobilier. L'objectif est d'apporter toutes les dimensions d'un quartier mixte et durable et un environnement entièrement repensé pour répondre aux besoins de demain. Dans ce quartier de 1 300 logements sociaux, le patrimoine obsolète sera démolé et laissera place à un panel de logements mixte : locatif social, accession libre et accession sociale. L'innovation est au coeur du projet, avec notamment l'usage raisonné des ressources par **une démarche d'économie circulaire avec l'utilisation du BIM**.
- Dans le **quartier Grand Vaux À Savigny-sur-Orge (91)**, où vivent environ 4 600 habitants, le groupe investira près de 86 M€ pour désenclaver le quartier, améliorer la mixité sociale et fonctionnelle, requalifier les espaces extérieurs et adapter la densité en remodelant la forme urbaine. La déclaration d'engagement du projet de rénovation urbaine a été signée par tous les partenaires en janvier 2019.

Sur ces deux projets, 1001 Vies Habitat a signé un **partenariat innovant avec les opérateurs immobiliers Bouygues Immobilier et Altea Cogedim** pour offrir de nouveaux parcours résidentiels aux locataires et à l'ensemble des habitants.

➤ Une gestion plus performante du patrimoine

- **Utilisation du BIM Gestion** : le groupe a signé un partenariat avec le CSTB pour étudier la numérisation de l'ensemble de son patrimoine. La mission du CSTB, dans le cadre de ce partenariat, consistera dans un premier temps à **élaborer un processus de numérisation du patrimoine, adapté aux problématiques du Groupe**. Il s'agit *in fine* d'établir un plan stratégique définissant les ressources humaines et financières nécessaires, les modalités techniques et la planification, pour permettre à 1001 Vies Habitat de déployer, à partir de 2020, la numérisation de ses résidences. **Le partage de toutes ces informations sur les bâtiments en facilitera la gestion et la maintenance, pour le groupe comme pour ses partenaires.**
- **Des expérimentations techniques pour améliorer la performance énergétique de ses résidences** : le groupe a signé en octobre 2018 un **partenariat avec Engie pour utiliser sa solution web « Vertuoz »**, **une première en son genre dans le milieu du logement social**. L'expérimentation porte sur l'installation d'une chaufferie connectée au sein de l'une de nos résidences à Sartrouville (78) : des capteurs intelligents analysent en temps réel la performance des installations d'énergie renouvelable et de chaufferie classique et réunissent la data collectée dans un tableau de suivi interactif. Un pilotage pointu qui permet aux équipes d'analyser les dysfonctionnements et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les dérives de consommation pour les habitants.



2019-2024 : cap sur l'inclusion sociale pour 1001 Vies Habitat

« Le contexte économique nous a conduit à réfléchir sur notre rôle de bailleur dans le logement de demain. Celui-ci sera au service de l'inclusion sociale : en d'autres mots, il ne suffira plus de développer et gérer un patrimoine social, mais de contribuer à lutter contre les inégalités sociales, économiques, environnementales, territoriales en faveur de la diversité de nos locataires et de nos partenaires présents et à venir ». conclut **Philippe Bry**.

D'ici à 5 ans, dans un écosystème recomposé et concentré, l'objectif de 1001 Vies Habitat est de réussir sa transformation portée plus que jamais par sa mission d'intérêt général : offrir aux territoires et à l'ensemble de ses locataires des solutions d'habitat et d'accompagnement adaptés à leurs besoins et aux nouveaux modes de vie. Des enjeux majeurs attendent 1001 Vies Habitat :

Répondre aux besoins de logement dans les territoires

- **Par le développement : d'ici 2024, une production minimum de 13 000 logements neufs ou en acquisition , sur des territoires à fort enjeu en matière de logement.** Des logements de qualité, bien intégrés dans la ville et à proximité des commerces et des transports.
- **Par la réhabilitation de son patrimoine :**
 - **421 M€ d'investissement sur 6 ans ;**
 - **2 400 logements en étiquette EFG** à traiter en priorité.

Proposer des solutions adaptées aux besoins et profils des locataires

- **Contribuer aux parcours résidentiels par une offre diversifiée**, depuis le logement très social jusqu'à l'accession à la propriété (logements familiaux et adaptés : hébergement, logements étudiants, logements intermédiaires...) ; mise en œuvre d'une politique de vente HLM de l'ordre de 290 logements par an soit 0,4 % de son parc ; développement de la production en accession sociale à la propriété à hauteur de 250 logements par an ;
- **Poursuivre le déploiement du dispositif Chers Voisins sur son patrimoine ;**
- **Développer une nouvelle relation client** : Web, SMS, chat, application, téléphone, viendront en appui aux gardiens et collaborateurs locaux. Cette relation multicanale, adossée à un centre de relation clients, permettra à chacun de nos locataires d'adopter l'usage qui lui convient le mieux et de bénéficier d'un accompagnement adéquat quel que soit son point de contact. Le groupe conduit par ailleurs des études auprès de ses résidents pour mieux cerner leurs usages et attentes.

Anticiper et s'adapter aux évolutions technologiques

- **Engager une démarche d'innovation autour du bâtiment connecté.** 1001 Vies Habitat souhaite poursuivre ses expérimentations en la matière, en particulier autour de la **maintenance prédictive** des équipements (ascenseurs, chaufferies...) dans les résidences.



- **Refondre le système d'information** : le groupe investit 13 M€ dans la refonte de son système d'information, en sélectionnant des logiciels performants, qui ont fait leurs preuves sur le marché, pour couvrir les besoins de ses différents métiers : achats-finance, gestion de syndic, CRM, gestion du patrimoine, outils RH... Par exemple, la mise en place d'un outil de gestion technique du patrimoine permettra d'en optimiser la connaissance et l'entretien.

Pour en savoir plus , retrouvez le Rapport d'activité et d'utilité sociale 2018 de 1001 Vies Habitat sur : www.1001ViesHabitat.fr

A propos de www.1001vieshabitat.fr

1001 Vies Habitat (ex Groupe Logement Français) est l'un des principaux acteurs de l'immobilier social. Près 226 000 personnes habitent les 86 342 logements qu'il gère, répartis sur 448 communes. Présent majoritairement en Île-de-France, mais aussi en Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine le groupe rassemble 1 230 collaborateurs au sein de six Entreprises sociales pour l'habitat : 1001 Vies Habitat (issue de la fusion de Logement Français, Logement Francilien et Coopération et Famille en juillet 2018), Sollar, Logis Familial, Logis Familial Varois, Logis Méditerranée et Logis Atlantique.

Celles-ci agissent au cœur des territoires, en étroite relation avec les décideurs, et s'appuient sur les moyens et la capacité d'innovation d'un groupe d'envergure nationale, au professionnalisme reconnu. Leur mission : développer une offre de logements sociaux adaptée aux résidents, dans toute la diversité de leurs besoins et de leurs profils.

Depuis plus de 60 ans, 1001 Vies Habitat met son expérience au service des habitants et des territoires pour anticiper le logement social de demain.

@1001ViesHabitat, <https://www.linkedin.com/company/1001-vies-habitat/?originalSubdomain=fr>

Contacts presse

1001 Vies Habitat : Edouard MOULINS : 01 46 91 25 44 - emoulines@1001vieshabitat.fr

Grayling France : Marie-France BERGAMO : 01 55 30 70 77 / 06 32 66 72 49 – 1001ViesHabitat@grayling.com