



Opérateur global du logement social en Île-de-France

DOSSIER DE PRESSE

Janvier 2023

SOMMAIRE

1001 Vies Habitat île-de-France, un opérateur global du logement social	3
Un acteur majeur du logement social	
Au cœur de la transformation des quartiers	
1001 Vies Habitat, partenaire du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux	8
La requalification du quartier	
Une offre de logements repensée pour mieux répondre aux besoins des habitants	
Le groupe 1001 Vies Habitat, une approche globale et humaniste du logement social	13
Anticiper les évolutions sociales et préserver la qualité de vie des résidents	
Une expertise historique en renouvellement urbain	
Lexique du logement social	20

CONTACT PRESSE

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr

Emmanuelle Girault 06 25 52 52 17 - 01 55 34 99 85

Samy Cherifia 06 14 65 74 99 - 01 55 34 99 81

1001 VIES HABITAT ÎLE-DE-FRANCE, UN OPÉRATEUR GLOBAL DU LOGEMENT SOCIAL

« Le groupe 1001 Vies Habitat réalise depuis toujours l'essentiel de sa production dans des secteurs géographiques où le marché est tendu et où l'offre de logements sociaux est insuffisante pour répondre à la demande. Chaque filiale intervient dans un secteur géographique, dont elle connaît les spécificités et les acteurs. En Île-de-France, 1001 Vies Habitat est un acteur historique, qui démontre sa capacité à transformer des grands ensembles par des opérations de renouvellement urbain innovantes. Dans un contexte de rareté du foncier, nous déployons également ce savoir-faire en démolition-reconstruction dans les centres-villes anciens. Notre objectif : proposer une offre résidentielle de qualité et diversifiée, adaptée aux besoins des familles, des étudiants, des jeunes travailleurs, et des seniors. » Philippe Bry, président du directoire de 1001 Vies Habitat.

UN ACTEUR MAJEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Acteur historique du logement social en Île-de-France (le premier immeuble a été construit à Asnières en 1957), le groupe 1001 Vies Habitat gère un parc qui n'a cessé de se développer depuis les années 1960-1970. Il figure parmi les cinq principaux bailleurs de la région. Le Groupe est implanté dans tous les départements d'Île-de-France, avec plus de 15 000 logements dans les Yvelines, 5 000 logements dans Paris et des implantations de 7 000 à 8 000 logements dans les autres départements.

FAITS ET CHIFFRES

1^{er} juillet 2018 : Logement Français, Logement Francilien et Coopération et Famille fusionnent et forment une seule et même Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) dénommée « 1001 Vies Habitat ».

66 039 logements gérés dans 256 communes d'Île-de-France et de la Nièvre

353 résidences en copropriété mixte (soit 38 % du patrimoine francilien)

165 000 personnes logées

1 244 collaborateurs (dont 444 gardiens et employés d'immeubles)

1 003 logements livrés en 2021 (neufs et acquisitions)

72 % de locataires satisfaits en 2021¹

ADAPTER LE PARC IMMOBILIER AUX BESOINS DES FRANCILIENS

La taille et la nature du parc immobilier de 1001 Vies Habitat en Île-de-France ont profondément changé. Ces 20 dernières années, la part des logements situés en QPV² a été ramenée de 45 % à 25 % du parc de 1001 Vies Habitat. « Le programme de rénovation urbaine engagé en 2003 a été un formidable accélérateur de la mutation du logement social. Il nous a permis de faire en dix ans ce que

¹ Source : enquête 2021 menée auprès d'un panel de plus de 8 000 locataires.

² Voir lexique du logement social, en annexe de ce document.

nous avons initialement programmé sur deux ou trois décennies, en régénérant des quartiers, en travaillant à une meilleure mixité sociale, et en développant de nouveaux programmes de logements sociaux sur des communes relevant de la loi SRU³. 1001 Vies Habitat a été un acteur majeur de ces transformations et entend continuer de jouer son rôle dans les prochaines années, en construisant la ville sur la ville. » Nicolas Brunet, directeur 1001 Vies Habitat Île-de-France.

Cette technicité acquise dans la gestion et la requalification de grands ensembles permet à 1001 Vies Habitat de se positionner comme un bailleur-aménageur qui pense en termes de quartier, d'équipements et de services, et couvre l'ensemble du spectre des besoins et des attentes : avec des appartements familiaux classiques, des résidences étudiantes, des maisons relais pour des publics en difficulté, des logements adaptés aux seniors, etc.

À Aulnay-sous-Bois (93), le premier arbre d'une résidence intergénérationnelle Chers Voisins® a été posé en novembre 2022. Le projet s'inscrit dans le cadre du logement « autonomie », financé au titre du NPNRU⁴ : 36 logements seront attribués en priorité à des personnes en perte d'autonomie en raison de l'âge ou d'un handicap et tous les logements seront accessibles PMR. La résidence disposera d'une salle polyvalente, d'un terrain de pétanque et d'un jardin partagé. Cette réalisation va permettre de proposer un cadre de vie adapté à des ménages seniors occupant des T4 et des T5 dans le parc historique de 1001 Vies Habitat. Ces grands logements pourront ainsi être proposés à des familles avec de jeunes enfants.

« Nous résoudrons l'équation du logement en Île-de-France en agissant sur tous les types de produits, dans toutes les communes. 80 % de la population est éligible au logement social et les parcours de vie ne sont pas linéaires. À nous d'être inventif et convaincant auprès des élus locaux, pour proposer des produits adaptés au contexte, tout en garantissant l'équilibre financier de nos opérations. »
Nicolas Brunet.

LA RÉSIDENCE ROSALIND FRANKLIN SUR LE CAMPUS DE PARIS-SACLAY

Lauréat d'un concours organisé par l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay, 1001 Vies Habitat, associé à l'ALJT et aux cabinets d'architectes Bruther et Baukunst, a livré une résidence étudiante originale dans le quartier de l'École polytechnique. Une structure poteaux-dalles en béton brut et une juxtaposition compacte des gaines techniques des logements contribuent à la flexibilité et à la réversibilité des espaces. Les vastes plateaux habitables d'environ 16 mètres de profondeur, offrent des possibilités d'aménagement multiples et polyvalents, renforcés par un éclairage naturel présent sur toute l'enveloppe du projet. À l'avenir, il sera ainsi aisé de convertir des T4 en T1 ou bien d'accueillir des mezzanines complémentaires dans les volumes double hauteur au rez-de-chaussée. La flexibilité des usages offrira même la possibilité de transformer le premier et le deuxième étage, qui sont aujourd'hui des parkings, en locaux tertiaires ou en logements.



Crédit photo : Frédéric Achdou

³ et ⁴ Voir lexique du logement social, en annexe de ce document.

OPTIMISER LA GESTION DES RÉSIDENCES

L'EXPERTISE DE SYNDIC

Le groupe 1001 Vies Habitat exerce depuis plus de 50 ans le métier de syndic en copropriétés mixtes ; ces résidences au sein desquelles coexistent des statuts d'occupation différents, qui impliquent des modes de gestion, des acteurs et des logiques variés. Une expertise recherchée puisque le nombre de copropriétés mixtes ne cesse d'augmenter, occasionnées par la vente HLM, la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou encore par la volonté d'introduire une plus grande mixité sociale dans l'habitat.

1001 Vies Habitat est en mesure de mobiliser une ingénierie humaine, juridique, sociale et financière plus importante que celle d'un syndic classique. C'est ainsi qu'il pilote des projets majeurs de rénovation et de performance énergétique de copropriétés, à Villeneuve-la-Garenne (92) ou à Aubergenville (78).

« Nous sommes aux premières loges pour tirer des enseignements sur le fonctionnement, le devenir et la gouvernance des copropriétés, alors que l'enjeu de la rénovation du parc privé collectif est de plus en plus prégnant dans le débat public. Nous travaillons avec les parties prenantes de copropriété mixte, pour faire avancer la réflexion sur les évolutions de la loi de 1965 et mettre en œuvre les conditions d'une gestion efficace dans les copropriétés mixtes nouvellement créées. Nous contribuons ainsi à faire bouger les lignes de la réglementation. » Philippe Bry, président du directoire de 1001 Vies Habitat

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE FINANCIER DES RÉSIDENCES

À la différence de nombreux autres bailleurs sociaux, 1001 Vies Habitat est une entreprise privée qui fonctionne sur fonds propres. L'entretien et l'amélioration du patrimoine sont d'autant plus stratégiques en Île-de-France, où une partie du parc immobilier est ancien.

Le premier levier consiste à sécuriser les charges et à préserver la solvabilité des locataires, en maîtrisant les coûts de l'énergie (rénovation énergétique, raccordement à des réseaux de chaleur moins coûteux que le gaz, achats groupés). Assurer une excellente qualité de service et proposer des dispositifs d'accompagnements sociaux, basés sur une ingénierie éprouvée et reconnue, contribuent également à limiter les impayés.

AU CŒUR DE LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS

Le groupe 1001 Vies Habitat a fait la démonstration, avec les programmes ANRU⁵ qu'il était capable de participer à la transformation de quartiers, par des opérations de démolition-reconstruction, comme à Aulnay-sous-Bois (93), Savigny-sur-Orge (91) ou Sartrouville (78).

1001 VIES HABITAT ÎLE-DE-FRANCE ET LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE

10 conventions NPNRU signées par 1001 Vies Habitat en Ile-de-France.

Plus de 380 millions d'euros investis sur son patrimoine.

Plus de 1 900 logements sociaux démolis-reconstruits.

Plus de 1 600 logements réhabilités.

⁵ Voir lexique du logement social, en annexe de ce document.

Un savoir-faire qu'il déploie aussi dans les centres-villes, à des échelles plus modestes. « *On est un opérateur global qui travaille dans la dentelle !* ». Nicolas Brunet. À Paris, dans le 17^e arrondissement, 1001 Vies Habitat a mené une opération de démolition-reconstruction sur deux immeubles situés de chaque côté de la rue Davy. Destiné aux jeunes actifs âgés de 18 à 25 ans, la résidence propose des studios meublés, des équipements partagés (laverie, espace de détente), ainsi que des services socio-éducatifs dispensés par le gestionnaire, le Relais d'Accueil du Vallona. La toiture terrasse végétalisée offre un jardin potager.



Paris, dans le 17^e arrondissement, la résidence Davy destinée aux jeunes travailleurs.

LES QUARTIERS NORD D'AULNAY-SOUS-BOIS (93)



Aulnay-sous-Bois : Les quartiers Nord et La Résidence Les Terrasses des Aulnes

Emblématique par sa taille et la part de logements sociaux très élevée (6 200 logements dont 88 % de logements sociaux), ce quartier a été entièrement restructuré par phases successives. Le projet de rénovation urbaine, d'un montant de 374 millions d'euros, dont 100 millions de subventions publiques et 220 millions d'euros d'investissements de la part de 1001 Vies Habitat, a permis une transformation complète de la trame urbaine et la création d'un nouveau centre intégrant logements, commerces et équipements.

Plus de 1 000 logements ont été démolis, 1 500 réhabilités, 2 000 résidentialisés et 600 logements reconstruits à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Cette opération d'envergure a favorisé l'émergence d'un marché immobilier et la construction de 500 logements en accession libre, venant apporter une mixité dont le quartier était jusque-là dépourvu.

Avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express qui desservira le quartier en 2024, 1001 Vies Habitat poursuit son action aux côtés de la ville et de la communauté d'agglomération Paris Terre d'Envol, pour faire évoluer le secteur de la gare et construire des logements adaptés à la ville de demain.

LA RÉSIDENCE DES INDES À SARTROUVILLE (78)

À Sartrouville, 1001 Vies Habitat est engagé dans la reconfiguration du quartier des Indes, en partenariat avec la communauté d'agglomération, la Ville, l'ANRU et Bouygues Immobilier-UrbanEra. Ce programme ambitieux de rénovation urbaine, d'un coût total de 250 millions d'euros et qui doit s'achever en 2030, entend agir sur toutes les dimensions d'un quartier mixte et durable entièrement repensé. Avec près de 1 300 logements sociaux, le patrimoine immobilier sera en partie démoli pour laisser place à un panel de nouveaux logements mixtes : locatif social, accession libre et accession sociale.



La Résidence des Indes, crédit : UrbanEra. La ferme bioponique de Champerché. Crédit : - 1001 Vies Habitat©

Ce projet est aussi un cadre d'expérimentations de pratiques et de techniques inédites :

- La place donnée à la nature avec l'émergence de micro-projets d'agriculture urbaine.
- L'usage raisonné des ressources par une démarche d'économie circulaire pour les démolitions et la construction de logements sociaux labellisés Bepos.
- La création d'activités favorisant le développement social et l'emploi à travers des ateliers de démantèlement prévus en phase de chantier. Les habitants mobilisés autour de l'économie circulaire pourront être formés aux techniques de déconstruction sélective et occuper de nouveaux emplois.

CHAMPERCHÉ : UNE FERME BIOPONIQUE DANS UN PARKING

Le projet de ferme bioponique présenté par la start-up agricole Champerché a été choisi à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt organisé par la ville de Sartrouville, la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine, 1001 Vies Habitat, UrbanEra, l'ANRU, la Direction départementale des Territoires (DDT) 78. Après un an de travaux, la plus grande ferme bioponique de France se développe sur 1 300 m² de parkings souterrains. Restaurateurs, Amap, grandes et moyennes surfaces d'Île-de-France peuvent y acheter toute l'année des végétaux certifiés sans résidus de pesticides et sans OGM. Cinq habitants de la résidence des Indes y ont trouvé un emploi d'agriculteur urbain.

LE PROJET « CRADLE TO CRADLE » UNE EXPÉRIMENTATION D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Huit bâtiments seront démolis dans les sept prochaines années. Au regard du volume des déchets produits (estimé à 79 000 tonnes) et des enjeux de réutilisation, le Groupe travaille, aux côtés BatiRIM et Néo-Eco, à la définition d'un mode opératoire de déconstruction sélective. Celui-ci repose sur une méthode collaborative et un outil digital, permettant de diagnostiquer les produits, équipements et matériaux de cette déconstruction, d'optimiser leur réemploi, leur réutilisation et recyclage, et d'en assurer la traçabilité.

Le groupe 1001 Vies Habitat s'est vu décerner un « Trophée d'or » dans la catégorie « Valorisation des matériaux » au festival FimbACTE 2022, pour la dimension innovante et ambitieuse de ce projet à forte dimension sociale, qui s'intègre dans une démarche d'économie circulaire, exemplaire en matière de développement durable.

1001 VIES HABITAT, PARTENAIRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE GRAND VAUX

LA REQUALIFICATION DU QUARTIER

Le quartier de Grand Vaux, à Savigny-sur-Orge, dans l'Essonne, est caractéristique des grands ensembles des années 60 : un même site accueille un grand nombre d'habitants et rassemble les différentes fonctions urbaines (logements, commerces, écoles, collège, maison de quartier, centre de loisirs, etc.). Il en présente également les dysfonctionnements : isolement géographique (seul un tunnel sous l'autoroute A6 permet de relier directement le quartier au centre-ville de Savigny), image dévalorisée, dégradation du centre commercial implanté sur la dalle dont la plupart des magasins sont aujourd'hui fermés.

Pour autant, ce site dispose de nombreux atouts urbains et paysagers : nombreux équipements scolaires (jusqu'au collège) et sportifs, proximité avec Paris et très bonne desserte routière, présence d'une rivière avec des berges aménageables, grand mail central créant des perspectives visuelles majeures... qui méritent d'être mis en valeur pour transformer ce quartier aujourd'hui trop sectorisé et trop enclavé.

GRAND VAUX, FAITS ET CHIFFRES

Quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif aux quartiers prioritaires de la politique de la ville⁶ présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain⁷.

22 hectares

1 659 logements collectifs (49 % de logements sociaux, propriété de 1001 Vies Habitat, et 51 % de logements privés)

4 700 habitants, soit environ 13 % de la population communale

Grand Vaux fait aujourd'hui l'objet d'un important projet de renouvellement urbain. En tant que propriétaire des logements sociaux, 1001 Vies Habitat est partie prenante de cette opération, qui vise une requalification en profondeur du quartier :

- désenclavement, en atténuant les effets de frontières ;
- construction d'immeubles d'habitation à « taille humaine » à la place de barres et de tours ;
- réaménagement des espaces publics afin de clarifier la domanialité, régler les conflits d'usage et faciliter la mobilité ;
- reconstitution de l'offre commerciale, en pied d'immeubles et développement de nouveaux équipements et services à la population (santé, culturel, enfance, sociaux).

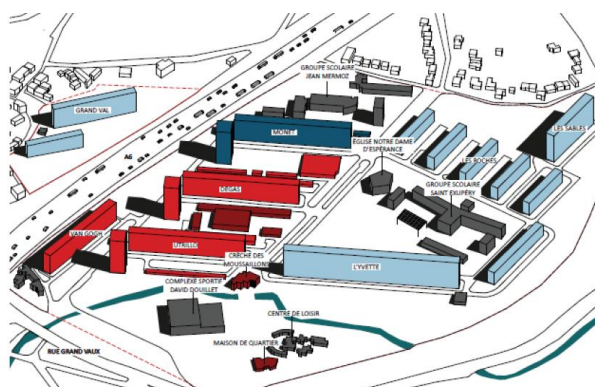
Une Zone d'Aménagement Concertée⁸ (ZAC) est en cours de création et sera concédée à un aménageur. Elle portera sur l'intégralité du périmètre du projet de renouvellement urbain. Il s'agira

⁶, ⁷ et ⁸ Voir lexique du logement social à la fin de ce document.

d'une opération à maîtrise foncière partielle : 1001 Vies Habitat commercialisera en propre les terrains libérés par la démolition des barres et des tours, en échange d'une participation financière à l'opération d'aménagement.



Grand Vaux vue aérienne - Crédit photo 1001 Vies Habitat



Plan actuel et plan projeté - denerier + martzolf©

LES PARTIES PRENANTES

- L'ANRU
- L'État
- Grand-Orly Seine Bièvre
- Savigny-sur-Orge
- 1001 Vies Habitat
- Action Logement Services
- Foncière Logement
- Seqens Accession

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS

- La Caisse des Dépôts
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Le Conseil Départemental de l'Essonne

UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPENSÉE POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

La diversification de l'offre de logements permettra de tendre vers la mixité sociale et de favoriser le parcours résidentiel des habitants. La mixité du quartier sera notamment renforcée, en augmentant la part de logements libres. Au terme du NPNRU, le projet prévoit le passage de 49 % à 24 % de logements locatifs sociaux. Le reste du parc sera alors constitué de logements intermédiaires, en accession sociale à la propriété et en accession privée.

L'effort, portant sur le parc social et la construction neuve, s'accompagne d'une action en direction des copropriétés, afin d'éviter un décrochage de la moitié du quartier.

LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La reconstitution des logements sociaux démolis s'effectue au 1 pour 1. Les 583 démolitions de Grand Vaux sont compensées, en tenant compte des spécificités de la Ville de Savigny-sur-Orge : un objectif de construction de 648 logements pour la période triennale 2020-2022, dans le cadre de la loi SRU⁹, et de faibles disponibilités foncières. Il est donc prévu de reconstruire 220 logements sur site et de compléter l'offre par l'implantation de 50 PLS¹⁰. Le reste des logements sociaux sera reconstruit à l'échelle de la Ville (298 logements) et en dehors de la commune (65 logements).

L'INTERVENTION SUR LE LOGEMENT EXISTANT

Le quartier est constitué de 806 logements sociaux appartenant à 1001 Vies Habitat et de 843 logements privés (en incluant la copropriété « Grand Val » qui fait partie du périmètre ANRU, située de l'autre côté de l'autoroute).

La barre Monet et la tour 1 Van Gogh vont faire l'objet d'une opération de réhabilitation et de résidentialisation, afin d'améliorer le cadre de vie des résidents et de contribuer fortement à la maîtrise des charges de ces deux bâtiments qui fonctionneront désormais comme une résidence entièrement renouvelée et rénovée :

- Enveloppe du bâtiment : isolation par l'extérieur et ravalement, remplacement des fenêtres y compris les occultations, réfection des toitures terrasses, des garde-corps et de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), isolation par flocage du plafond des caves.
- Parties communes : réaménagement complet des halls y compris l'interphonie, les locaux poussettes/vélo attenants à chaque hall, embellissements des parties communes, création d'une loge groupée au rez-de-chaussée de la tour.
- Parties privatives : mise en conformité de l'électricité et du gaz, réfection complète des pièces humides avec remplacement des équipements sanitaires et adaptation aux personnes à mobilité réduite (PMR), embellissements des pièces humides (sols, peinture et plafond), remplacement des portes palières.

Calendrier des travaux de réhabilitation - résidentialisation :

- Études architecturales et techniques : 2021-2022
- Enquête sociale / concertation avant travaux : avril-mai 2022
- Consultation des entreprises de travaux : juillet-novembre 2022
- Démarrage prévisionnel des travaux : mars 2023
- Date de livraison prévisionnelle des travaux de réhabilitation : 4^e trimestre 2024

⁹ et ⁷ Voir lexique du logement social à la fin de ce document.

Le projet urbain prévoit la démolition de 583 logements locatifs sociaux, en trois phases, s'étalant de 2023 à 2027 :

- 223 dans la barre Utrillo et la tour 5 Van Gogh,
- 137 dans la barre Van Gogh,
- 223 dans la barre Degas et la tour 3 Van Gogh.

GARDER LA MÉMOIRE DU QUARTIER

Les résidents des premiers immeubles voués à la démolition ont illustré, sur des tissus, des moments de vie, des objets, des représentations de leur histoire au Grand-Vaux. Ces tissus ont ensuite été apposés sur les façades. Ce travail a été mené par l'association Ressour&co et l'artiste Marlène Bourderon, dans le cadre d'un partenariat initié par 1001 Vies Habitat.



LE RELOGEMENT

Le relogement s'inscrit dans un protocole spécifique au projet ARNU. Il est suivi par Grand-Orly Seine Bièvre à travers deux instances : un comité technique de suivi bimestriel et un comité de pilotage annuel. Le pilotage est assuré par 1001 Vies Habitat, qui a mis en place une équipe dédiée aux résidents de Grand Vaux. Celle-ci veille à offrir un parcours résidentiel positif, en intégrant un parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans, réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion et contribuer à la mixité sociale.

Afin de permettre le bon enchaînement des phases de démolition et de construction, un rythme de relogements soutenu de six relogements par mois est prévu.

	RELOGEMENT	DÉCONSTRUCTION
1 - Barre Utrillo et tour 5 Van Gogh	2 nd sem. 2019 - fin 2022	2 ^{ème} sem. 2023 -1 ^{er} sem. 2024
2 - Barre Van Gogh	2 nd sem. 2022 - fin 2024	2025 - 1 ^{er} sem. 2026
3 - Barre Degas et tour 3 Van Gogh	2 nd sem. 2024 - 1 ^{er} sem. 2026	2 nd sem. 2026 - fin 2027

L'équipe (appelée Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - MOUS) de 1001 Vies Habitat intervient tout au long de la procédure de relogement. Elle s'attache à trouver la solution la plus adaptée à la situation personnelle des locataires :

- Maîtrise du reste à charge pour maintenir la solvabilité des résidents.
- Typologie d'appartement adaptée à la composition familiale et permettant la fin de la sous ou sur-occupation, mais aussi la décohabitation des ascendants et descendants.
- Localisation souhaitée à l'échelle du quartier, d'une commune, voire du département.

1001 Vies Habitat a pris des engagements à l'égard des habitants de Grand Vaux :

- Faire jusqu'à trois propositions règlementaires de relogement à chaque famille titulaire d'un bail.
- Faire une proposition pour les décohabitants potentiels (présents au moment de l'enquête et éligibles au logement social).
- Proposer et attribuer un logement compatible avec les possibilités financières de la famille.

En contrepartie, les locataires s'engagent à :

- Visiter les logements proposés et apporter une réponse dans un délai de huit jours.
- Fournir les pièces justificatives pour constituer le dossier.

BILAN DE LA PREMIÈRE PHASE DE RELOGEMENT

208 ménages à reloger

- 145 ménages relogés + 10 décohabitations + 27 départs spontanés
- 36 ménages à reloger dont 19 avec une proposition en cours et 17 sans proposition

Localisation des relogements :

- 15 % à Grand Vaux
- 31 % dans d'autres quartiers de Savigny
- 54 % hors Savigny

LA CONSTRUCTION

Le projet urbain prévoit la construction d'environ 970 logements, soit un solde positif de 388 logements, contribuant à un renouvellement de l'offre et à une plus grande mixité sociale des résidents :

- 550 logements en accession,
- 120 logements intermédiaires de l'Association Foncière Logement,
- 30 logements en accession sociale,
- 220 logements sociaux type PLAI/PLUS¹¹
- et 50 logements sociaux type PLS.

La typologie de logements (aujourd'hui majoritairement des T3 et T4) sera également diversifiée. De nouvelles formes urbaines sont programmées. L'ensemble des constructions devrait offrir un paysage varié, allant de la maison de ville (80 logements individuels groupés sont prévus) à l'immeuble de six étages en bordure de place commerçante.

¹¹ Voir lexique du logement social, en annexe de ce document.

LE GROUPE 1001 VIES HABITAT, UNE APPROCHE GLOBALE ET HUMANISTE DU LOGEMENT SOCIAL

« Nous avons conscience de jouer un rôle essentiel auprès des habitants des grandes métropoles. Nous construisons et rénovons l'habitat social pour réduire son empreinte écologique, et surtout améliorer son impact sociétal. Nous accompagnons plus de 220 000 locataires, en prenant en compte leurs besoins aux différentes étapes de leurs vies. Notre approche globale et humaniste est plus qu'une philosophie. Dans le contexte actuel, c'est une nécessité ». Philippe Bry

Le groupe 1001 Vies Habitat est, depuis plus de 60 ans, l'un des principaux acteurs de l'immobilier social en France. Il se distingue par son approche globale et humaniste, une organisation centralisée et un ancrage local fort. Les élus d'un même territoire ont ainsi pour interlocuteur une seule société du Groupe. Cette organisation permet également de rationaliser la gestion du patrimoine et donc d'apporter des réponses cohérentes et efficaces aux résidents, ainsi qu'aux partenaires locaux.

FAITS ET CHIFFRES

Parc immobilier :

- 89 892 logements gérés dans 437 communes d'implantation
- 1 517 logements livrés ou acquis chaque année
- 1 200 logements mis en chantier en 2021
- 1 700 réhabilitations thermiques de logements depuis 2019
- 23,5 M€ de dépenses en réhabilitations thermiques
- 27 % du parc classés en classe énergie A, B, C
- 100 % des résidences livrées en DPE A, B, C
- 224 630 personnes logées
- 1 269 collaborateurs

Président du directoire : Philippe Bry

Actionnariat : Action Logement et Axa

Qualité de service : 73 % des résidents satisfaits de 1001 Vies Habitat en 2021¹²

1001 Vies Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat à directoire et conseil de surveillance, filiale du Groupe Axa. La stratégie est impulsée par le comité exécutif qui rassemble Philippe Bry, président du directoire ; Edouard Lecœur, directeur de la stratégie et de la transformation ; Jérôme Cellier, directeur des affaires juridiques ; Agnès Ceruti-Devaux, directrice des ressources humaines ; Michel Ogliaro, directeur du pôle performance économique et financière et Virginie Chabert, directrice du pôle métiers.

Le Groupe est implanté dans quatre régions (Île-de-France, Auvergne Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle Aquitaine) :

- 1001 Vies Habitat Île-de-France est en charge du développement et de la gestion du patrimoine du groupe en Île-de-France, dans l'Oise et dans la Nièvre (plus de 66 000

¹² Source : enquête 2021 menée auprès d'un panel de plus de 8 000 locataires.

logements dans 242 communes d'Ile-de-France et 14 communes dans les départements de l'Oise et de la Nièvre). Elle est pilotée par Nicolas Brunet.

- 1001 Vies Habitat Nouvelle-Aquitaine est implantée en Gironde depuis 2016. Avec à ce jour 840 logements locatifs dans huit communes de Bordeaux Métropole, elle poursuit le développement de solutions d'habitat social pour répondre aux attentes d'un territoire en forte croissance économique et démographique. Elle est pilotée par Matthieu Charignon.
- Sollar est la filiale du Groupe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle travaille depuis 40 ans avec les collectivités territoriales et mobilise ses ressources pour produire de nouveaux logements en anticipant l'évolution des modes de vie. Elle a développé l'offre « Chers Voisins® », qui allie logement et accompagnement social afin de favoriser la participation des habitants et améliorer leurs conditions de vie. Elle est dirigée par Philippe Linage, président du directoire de Sollar.
- Logis Familial est présente à Nice, depuis 1930, et se développe dans les Alpes-Maritimes, un département où l'environnement impose de fortes contraintes géographiques et réglementaires et où la demande reste très supérieure à l'offre. Logis Familial Varois est le premier bailleur social privé du Var, où il est implanté depuis plus de 60 ans. Dans un territoire où le vieillissement de la population est particulièrement perceptible, Logis Familial Varois s'engage en faveur du maintien à domicile des seniors autonomes et a obtenu dès 2016 la labellisation « Habitat Senior Services® », grâce aux dispositifs d'adaptation des logements, d'accompagnement et de gestion spécifique déployés par les équipes sur place. Ces deux filiales sont dirigées par Pascal Friquet, président du directoire de Logis Familial et Logis Familial Varois.
- Logis Méditerranée est, depuis 2007, un des principaux bailleurs des Bouches-du-Rhône. Partenaire de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, première opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, Logis Méditerranée s'apprête à y lancer un projet sur l'Îlot Roussel Pottier, dans le cadre d'un Projet Partenariat d'Aménagement (PPA), pour la revitalisation du 3^e arrondissement de Marseille. Elle est dirigée par Sébastien Raes, président du directoire de Logis Méditerranée.

ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIALES ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE DES RÉSIDENTS

En tant que bailleur social, 1001 Vies Habitat assume d'avoir un rôle essentiel à jouer auprès des habitants des grandes métropoles. Pour Philippe Bry, son président : *« Notre ambition est de transformer l'expérience du logement abordable, en relevant deux défis : le premier est celui de l'économie - et même de la société - bas carbone ; nos métiers sont directement concernés, au travers de la conception de nos résidences et de la gestion de notre parc. C'est une véritable révolution. Et le deuxième enjeu, c'est celui du vieillissement de la population, et donc de nos locataires. Comment faire en sorte que nos locataires vieillissent plus longtemps, en bonne santé, dans leur logement ? »*

Construire, rénover et gérer l'habitat social requiert d'innover constamment car les enjeux environnementaux et sociaux évoluent sans cesse. Le groupe 1001 Vies Habitat a développé de nouveaux procédés de construction et d'entretien des bâtiments, incluant des services aux habitants, qui contribuent à anticiper les évolutions sociales et à préserver la qualité de vie des résidents.

ACCOMPAGNER LE BIEN-VEILLIR À DOMICILE

Les études prospectives prévoient un vieillissement graduel de la population. La part des 75 ans et plus passerait de 9,3 % en 2020 à 13,5 % en 2060 et 36 % des plus de 65 ans seront logés dans le parc social en 2035 contre 22 % aujourd'hui. Une telle évolution entraîne des conséquences sur l'organisation de la ville et des logements. 1001 Vies Habitat s'est saisi de cette question depuis plusieurs années en cherchant à favoriser le maintien à domicile, l'inclusion sociale et les occasions de partage entre générations.

1001 Vies Habitat a conçu et mis en place trois modèles innovants d'accompagnement des personnes âgées sur différents sites : Chers Voisins®, le label Habitat Senior Services® et les Maisons de Marianne. Le Groupe compte 43 résidences Chers Voisins®, 259 logements labellisés Habitat Senior Service* (HSS®) et 251 logements de Marianne. Il a signé en mai 2022 un partenariat avec Camarage (ex-Homiz), une plateforme destinée à développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire, tout en luttant contre la sous-occupation de nos logements.

Pour aller plus loin, le groupe 1001 Vies Habitat travaille sur l'adaptation de logements seniors dans ses projets de construction et de réhabilitation, organise un réseau de prestataires au service des seniors, selon leurs besoins, et forme ses équipes pour les sensibiliser et faciliter leur engagement individuel sur le sujet.

SENCILIA : UNE DÉMARCHE DÉDIÉE AU BIEN VEILLIR À DOMICILE

La réflexion sur le bien vieillir à domicile du groupe 1001 Vies Habitat s'organise autour d'une démarche dédiée : Sencilia, qui regroupe des acteurs de la Silver Valley et des startups partenaires. Dévoilé à l'occasion du Congrès 2022 de l'Union Sociale pour l'Habitat, Sencilia propose une approche globale et intégrée qui vise entre autres à :

- Placer l'autonomie des personnes âgées et leur maintien à domicile au cœur de la stratégie de 1001 Vies Habitat en construisant une offre servicielle adaptée aux besoins évolutifs des différentes classes d'âge ;
- Intégrer systématiquement la question du vieillissement aux opérations de réhabilitations ;
- Concevoir de nouveaux équipements et/ou aménagements dans les programmes en construction neuve.



PIONNIER DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL SOLIDAIRE

L'habitat intergénérationnel solidaire répond à certains des principaux enjeux auxquels est confronté le secteur du logement social : adaptation des bâtiments au vieillissement de la population, isolement et précarisation des familles monoparentales, paupérisation des étudiants et jeunes actifs. Le principe de ces résidences est de favoriser la solidarité entre résidents au travers de modes de gouvernance collective et d'espaces dédiés à la rencontre et au partage qui permettent *in fine* des économies de charges.

Cocréé par Sollar, la filiale Auvergne Rhône-Alpes de 1001 Vies Habitat et la société d'ingénierie sociale Récipro-Cité, Chers Voisins® est un dispositif unique qui cultive le vivre ensemble.

Il permet aux habitants de devenir acteurs de leur lieu de vie grâce à différentes initiatives :

- la signature d'une charte de bon voisinage pour bien vivre-ensemble et veiller sur les plus fragiles ;
- le développement d'activités et de temps conviviaux pour stimuler le lien social ;
- l'entretien partagé des résidences pour réduire le montant des charges locatives et prendre soin de son environnement.

Les habitants décident des projets collectifs qu'ils souhaitent mettre en œuvre : atelier socio-esthétique, renforcement scolaire pour enfants, jardins partagés, ressourceries, clubs de sport, de randonnée, club de bricolage qui prend en charge les petites réparations dans les logements.

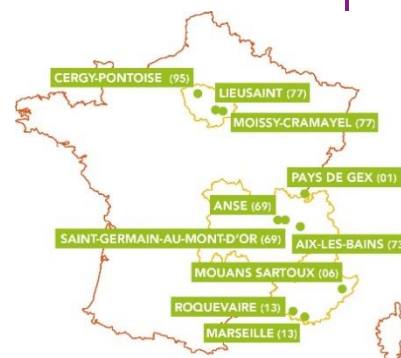


Fête intersites à Aix-les-Bains et accompagnement informatique à Lieusaint ©RéciPro-Cité

Bailleur et locataires-adhérents tirent profit de la démarche. Une solidarité s'installe, la qualité de vie s'améliore et cela se répercute sur les frais de gestion. Il y a moins d'incivilités, moins d'impayés, le taux de rotation des logements baisse, les espaces communs sont plus propres. L'entraide est aussi une source d'économies. Sollar recense 1 300 logements labellisés Chers Voisins®.

CHERS VOISINS® EN CHIFFRES

- 43 résidences
- 12 gestionnaires-animateurs
- 147 bénévoles actifs
- 12 projets en cours de développement en Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence Alpes Côtes d'Azur
- 1 855 logements déjà accompagnés
- 20 communes partenaires de la démarche
- 1 375 adhérents de l'association
- 20 communes partenaires de la démarche
- 82 projets collaboratifs imaginés par les habitants



Développé depuis 2013, au sein du groupe 1001 Vies Habitat (la première expérience a été déployée à Saint-Germain-au-Mont-d'Or, dans le Rhône), Chers Voisins® rencontre un franc succès. En 2022, un plan de déploiement sur trois ans a été acté, pour plus de 1001 logements supplémentaires dans l'ensemble des régions où le Groupe est présent (Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Nouvelle-Aquitaine). La dynamique partenariale et participative de Chers Voisins® favorise le maintien des personnes âgées à leur domicile et, à ce titre, intéresse les acteurs de la solidarité.

Pour Nicolas Brunet, président de l'association Chers Voisins® : « En tant que bailleur social, la qualité de vie des locataires est au cœur de nos préoccupations. Se rendre service, faire des économies, développer des projets... c'est l'idée de Chers Voisins® qui refonde la relation bailleur-locataire. Il permet aux locataires-adhérents de devenir des ambassadeurs du logement social en étant acteurs de leur habitat, et plus largement de leur quartier, au sein d'un dispositif totalement

innovant. Nous coconstruisons des projets et des activités pensés par et pour eux. Chers Voisins® est symbole de partage et plus encore. »

Pour Serge Le Boulch, Président de Récipro-Cité « Grâce au voisinage actif et accompagné, l'expression des solidarités de voisinage, les dispositifs de réduction de charges locatives, Chers Voisins® favorise la veille sur les publics fragiles, et devient à la fois un acteur du bien-vivre ensemble sur le quartier et un partenaire pour le bailleur, les collectivités et les autres acteurs locaux (associations, services culturels et sociaux, etc.). ».



Chers Voisins®, une innovation au service du territoire : <https://www.youtube.com/watch?v=YaJkQyXiiYY>.

En savoir plus sur Chers Voisins® : <https://www.chersvoisins.fr>

RÉPONDRE AUX BESOINS DES PLUS FRAGILES

Une des missions de 1001 Vies Habitat est d'accompagner ses résidents dans l'amélioration de leur qualité de vie. Leur pouvoir d'achat en est une composante essentielle, c'est pourquoi le Groupe s'attache notamment à maîtriser les charges locatives.

En tant que Groupe, 1001 Vies Habitat bénéficie d'une force de frappe commerciale dans la négociation et la renégociation de contrats énergétiques. Pour limiter l'augmentation de la facture de gaz de ses locataires en 2022, 1001 Vies Habitat a anticipé l'achat de gaz à des tarifs avantageux dès la fin de l'année de 2021. Ces achats anticipés ont permis de limiter de 13 % l'augmentation du coût du gaz par rapport au tarif réglementé.

En proposant aux locataires, aux termes d'un accord collectif, de contribuer à l'entretien des parties communes, le dispositif Chers Voisins® contribue à soutenir le pouvoir d'achat des résidents : les économies de charges locatives représentent jusqu'à un mois de loyer par an.

LE PARTENARIAT AVEC LE SAMU SOCIAL DE PARIS

Dans le cadre de la refonte de l'accompagnement social des ménages hébergés à l'hôtel par l'État, le Samu social de Paris s'est vu confier depuis le 1^{er} janvier 2021 la gestion de la plateforme AGATE (Accompagnement Global pour l'Accès aux droits et la lutte contre les Exclusions). Une des missions du Samu social de Paris est de repérer, parmi les ménages stabilisés à l'hôtel, ceux à même d'occuper un logement pérenne dans le parc ordinaire.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le partenariat signé avec 1001 Vies Habitat. Depuis son déploiement en juin 2022, 17 logements ont été mis à disposition, majoritairement de familles monoparentales à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine.

CONTRIBUER À LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

La construction et les bâtiments sont parmi les secteurs les plus polluants et énergivores. Dans une démarche pragmatique, 1001 Vies Habitat intervient d'abord là où il aura le plus d'impact. Les priorités sont de décarboner l'ensemble de l'activité du Groupe, améliorer ses performances énergétiques, protéger la biodiversité, sensibiliser ses équipes, ses partenaires, ses clients et ses locataires aux écogestes.

1 700 réhabilitations thermiques de logements ont été effectuées depuis 2019 et 270 millions d'euros investis en travaux de réhabilitation depuis 2021. Chaque nouveau projet fait l'objet d'une démarche d'écoconception : lorsque c'est possible, des matériaux biosourcés sont utilisés et l'économie circulaire est privilégiée.

Consulter la déclaration de performance extra financière 2021 :

<https://www.1001vieshabitat.fr/sites/default/files/media/file/2022-10/DPEF%202021%20-%201001VH%20-%20Version%20Web.pdf>

UNE EXPERTISE HISTORIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Fort d'une expertise historique en renouvellement urbain, le groupe 1001 Vies Habitat développe une approche de bailleur-aménageur qui séduit les collectivités locales.



Résidence Clos Compan, Cormeilles-en-Parisis (©Frédéric Achdou)

Plusieurs opérations emblématiques de réhabilitation, de reconversion ou de démolition-reconstruction sont en cours :

- Les travaux d'amélioration post-acquisitions représentent plus d'un tiers des investissements de Logis Méditerranée (13). Les stratégies vont de la démolition du patrimoine obsolète à la réhabilitation des résidences bien conçues et attractives ou en mauvais état technique, à la sécurisation des résidences avec un fonctionnement résidentiel fragile. Le projet urbain de l'îlot Hoche-Versailles, qui fait partie du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Marseille, est emblématique de cette démarche. Logis Méditerranée y a déjà livré la résidence « Adamas » en mai 2021. D'autres chantiers sont en cours avec pour objectif de

désenclaver et de participer à retravailler la couture urbaine, en combinant logement locatif social, locatif libre, accession sociale, commerces, équipements, tiers lieux...

- À Cormeilles-en-Parisis (95), dès le lancement de la restructuration du Clos Compan, 1001 Vies Habitat a consulté les financeurs, les collectivités et les résidents, afin d'adapter ce projet de densification urbaine aux besoins des habitants. Cette démarche a permis de concevoir spécifiquement des logements pour les résidents en perte de mobilité.
- À Sanary-sur-Mer, Logis Familial Varois (83) a signé, dans une logique de partenariat avec la ville, un bail à construction de 64 ans, pour un bâtiment accueillant 35 logements sociaux et, au rez-de-chaussée, un musée sur la mer.

Rapport d'activité et d'utilité sociale 2021 : <https://www.1001vieshabitat.fr/rapport-activite-2021/#page=1>

LEXIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

ALJT : L'association pour l'habitat des jeunes en Ile-de-France facilite l'accès à un logement temporaire aux jeunes en alternance, stagiaires, jeunes en mobilité professionnelle, intérimaires et jeunes en premier emploi

ANRU : L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est un établissement public qui finance et accompagne la transformation de quartiers de la politique de la ville (QPV) dans toute la France.

Bail à réhabilitation et à construction : Contrat par lequel le preneur s'engage à construire un bâtiment dont il a l'usufruit pendant une durée déterminée, mais dont la propriété revient au propriétaire du terrain.

DALO : Le droit au logement opposable s'applique aux Français et résidents disposant d'un titre de séjour en cours de validité, qui ne peuvent pas se loger par leurs propres moyens dans un logement décent et indépendant et remplissent les conditions de ressources imposées pour un logement social.

ESH : Les entreprises sociales pour l'habitat sont des entreprises privées investies d'une mission d'intérêt général. Elles logent les personnes et les familles éligibles au logement social.

Habitat Senior Services (HSS ou H2S) : Marque déposée à l'INPI, propriété de l'association Delphis, les logements et résidences HSS garantissent un dispositif de maintien à domicile complet des personnes âgées autonomes.

MOUS : La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est un outil d'ingénierie destiné à faciliter le relogement ou le développement d'une offre de logement à destination des ménages les plus défavorisés.

NPNRU : Lancé en 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

PLA : Prêt locatif aidé. Ce dispositif a été remplacé par le PLUS (prêt locatif à usage social)

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration. Il a pour objectif de permettre la construction de logements destinés à des personnes en situation de grande précarité.

PLS : Prêt locatif social. Les locataires ne doivent pas dépasser 1,3 fois le plafond du prêt locatif à usage social.

PLUS : Prêt locatif à usage social. Le locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés.

PPA : Le contrat de projet partenarial d'aménagement permet de créer un partenariat entre l'État et des acteurs locaux afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes, destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires.

PSLA : Le prêt social de location-accession permet aux occupants d'un logement social de l'acheter, au terme d'une période de location, en bénéficiant d'un plafonnement du prix de vente et de la mensualité de remboursement.

QPV : Les quartiers de la politique de la ville désignent les territoires les plus en difficulté (sur la base du revenu moyen des habitants), dans lesquels l'État concentre les moyens d'intervention.

SRU : La loi Solidarité et Renouvellement Urbain vise à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain : elle limite la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles et supprime le contrôle des divisions de terrain ne formant pas de lotissements.

VEFA : La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction.

ZAC : La zone d'aménagement concerté est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

ZUP : La zone à urbaniser par priorité, est une procédure administrative d'urbanisme opérationnelle utilisée en France entre 1959 et 1967 afin de répondre à la demande croissante de logements.



CONTACT PRESSE

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr



@1001ViesHabitat



www.linkedin.com/company/1001-vies-habitat/



www.1001vieshabitat.fr