



Bailleur-aménageur, créateur de valeur

DOSSIER DE PRESSE

Juin 2022

SOMMAIRE

Logis Méditerranée, filiale d'un groupe national, aménageur social et urbain de référence des Bouches-du-Rhône	3
Une filiale de 1001 Vies Habitat, l'un des principaux acteurs du logement social en France	
Acteur local du logement social	
Produire des logements	
Participer à la construction de la ville de demain	
Expert en innovation sociale	
À Marseille : partenaire d'Euroméditerranée	12
L'îlot démonstrateur Hoche-Versailles	
Les Fabriques : projet urbain de reconversion de friches industrielles	
Quartier Cazemajou : aménagement urbain de 120 logements	
À Vitrolles : du PNRU au NPNRU	20
Les projets de Logis Méditerranée à Vitrolles dans le NPNRU	
1001 Vies Habitat, une approche globale et humaniste du logement social	23
Anticiper les évolutions sociales et préserver la qualité de vie des résidents	
Une expertise historique en renouvellement urbain	
Une implantation métropolitaine	
Lexique du logement social	28

CONTACT PRESSE

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr

Rachel Brunella 06 21 03 08 30 - 01 55 34 99 84

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

LOGIS MÉDITERRANÉE, FILIALE D'UN GROUPE NATIONAL, AMÉNAGEUR SOCIAL ET URBAIN DE RÉFÉRENCE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

« 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. Dans les Bouches-du-Rhône, en réponse aux besoins des territoires formulés dans les programmes locaux d'habitat métropolitain, nous concentrons notre développement sur la Métropole Aix-Marseille-Provence. » Philippe Bry, président du directoire du Groupe 1001 Vies Habitat.

UNE FILIALE DE 1001 VIES HABITAT, L'UN DES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

Logis Méditerranée est une filiale de 1001 Vies Habitat, l'un des principaux acteurs du logement social en France. Le Groupe se distingue à la fois par son approche globale et humaniste et son organisation centralisée, allée à un ancrage local fort.

1001 Vies Habitat est implanté en Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. En Région Sud, le Groupe compte trois filiales, chacune représentative d'un département du littoral : Logis Familial (06), Logis Familial Varois (83), et Logis Méditerranée (13). 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.

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 : celui de l'économie - et même de la société - bas carbone ; nos métiers sont très 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 ? »*

ACTEUR LOCAL DU LOGEMENT SOCIAL

Logis Méditerranée mène un développement actif dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, pour apporter une réponse aux enjeux du territoire : reconstruire « la ville sur la ville » afin de limiter la consommation de foncier ; favoriser la mixité sociale dans les villes et dans les quartiers, grâce à une offre variée de logements qui s'adresse également aux familles et aux classes moyennes ; intervenir dans les communes carencées comme dans celles relevant de la politique de la ville ; imaginer des solutions innovantes, tant dans le montage des opérations, la programmation ou les services associés.



Villa Mercadier à Vitrolles : une opération mixte « 3 en 1 », livrée en 2018. Elle réunit 20 logements sociaux familiaux, un foyer de jeunes travailleurs de 55 studios et une agence Logis Méditerranée - Tangram Architectes

Par le nombre de logements locatifs sociaux agréés, Logis Méditerranée se positionne parmi les dix principaux bailleurs sociaux des Bouches-du-Rhône. Son patrimoine est principalement constitué de bâtiments de taille moyenne (environ 47 logements). Parmi les rares grands ensembles détenus par Logis Méditerranée figurent les résidences « La Visitation » et « Eugène Pottier » à Marseille, « Les Ormeaux 2 », « Les Néréides » et « La Frescoule » à Vitrolles, « Le Palatin » à Istres. Une part importante de son patrimoine est située en quartier prioritaire de la ville (QPV*) à Vitrolles et à Marseille dans les 3^e, 10^e, 14^e et 15^e arrondissements.

FAITS ET CHIFFRES

2007 : Création de Logis Méditerranée

2016 : Partenaire d'Euroméditerranée, première opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud

2022 : un patrimoine qui a augmenté de 49 % depuis 2007

- 4 456 logements gérés dans 18 communes des Bouches-du-Rhône
- 92 % de logements collectifs
- 37 % du patrimoine en QPV
- 93 % du patrimoine relève du financement PLUS* / PLA*
- 23 % du patrimoine en copropriété, concentré sur 20 résidences en grande majorité à Vitrolles

Actionariat : 1001 Vies Habitat, Action Logement Immobilier, Métropole Aix-Marseille-Provence

75% des résidents satisfaits des services de Logis Méditerranée en 2021¹

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

PRODUIRE DES LOGEMENTS

Logis Méditerranée intervient à la fois en construction neuve, en production propre ou en VEFA*, avec, d'une part, un objectif annuel de 350 logements locatifs sociaux à engager et, d'autre part, une cible de 35 nouveaux logements en accession sociale par an, dans la Métropole Aix-Marseille-Provence.

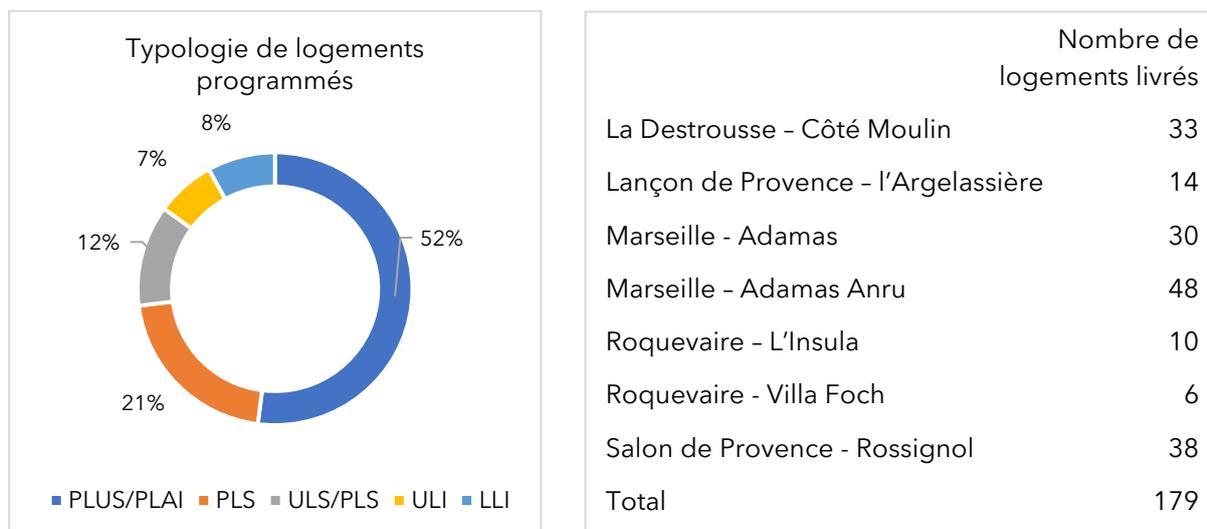
C'est également un acteur de la rénovation urbaine dans les grands quartiers d'habitat social et dans les centres anciens. Des opérations d'acquisition-amélioration permettent de remettre à niveau des bâtiments mais aussi d'accroître rapidement le parc. Plus de 800 logements ont ainsi été acquis depuis 2011, soit une moyenne de 80 logements par an.

BOUCHES-DU-RHÔNE : PRÈS DE 75 000 DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ATTENTE

Le marché des logements sociaux dans les Bouches-du-Rhône est soumis à une tension parmi les plus fortes à l'échelle nationale. Une situation due, d'une part au retard de production (83 communes carencées dans la Région Sud dont 48 dans les Bouches-du-Rhône) et, d'autre part, à un écart entre l'offre et la demande parmi les plus importants à l'échelle nationale. On compte ainsi, dans la Région Sud, une attribution pour 7 demandes, contre 4,2 pour la moyenne nationale. La situation est encore plus critique dans la Métropole Aix-Marseille-Provence où les opérations de rénovation urbaine, de traitement des copropriétés dégradées et de résorption de l'habitat indigne génèrent un besoin supplémentaire de 7 000 logements sur 10 ans, alors que depuis 2017, la Région et plus localement la Métropole Aix-Marseille-Provence connaissent un fléchissement des agréments.

LOGEMENTS LIVRÉS ET ENGAGÉS

Logis Méditerranée s'est fixé un programme de livraison de 575 logements d'ici 2024 (voir le graphique ci-dessous). Malgré la crise sanitaire et le retard pris par certains chantiers, 2021 a été une année importante, en termes de livraisons, avec 179 logements pour six opérations.



ACCROÎTRE RAPIDEMENT LE PARC GRÂCE AUX OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION



Résidence Adamas, Architecte : Tangram

Les travaux d'amélioration post-acquisitions représentent plus d'un tiers des investissements de Logis Méditerranée. 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.

« Logis Méditerranée a commencé à identifier des sites sur lesquels nous avons du patrimoine à réhabiliter et où nous pourrions créer de la valeur : des projets qui ont vocation à mixer démolition, reconstruction, surélévation de bâtiment, réhabilitation, travail sur les voiries et les aménagements extérieurs... Il s'agit, en tant que bailleur-aménageur, de repenser le quartier dans sa globalité en diversifiant l'offre de logements et de services, tout en portant une forte ambition sur le volet environnemental. Ces sites, à fort potentiel, s'intègrent généralement dans des projets urbains portés par les collectivités et l'État. Cela permet d'aller chercher les financements classiques du logement social, mais aussi d'imaginer des montages financiers un peu différents, en co-promotion avec des promoteurs privés par exemple. » Sandrine Bordin, présidente du directoire de Logis Méditerranée.

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... (voir pages suivantes « Marseille : partenaire d'Euroméditerranée »).

LA RÉSIDENCE LE PARC À SAINT-VICTORET, UN EXEMPLE D'ACQUISITION-RÉHABILITATION

Située dans la zone proche de l'aéroport de Marseille-Provence, la résidence Le Parc à Saint-Victoret, construite en 1964, a été acquise en janvier 2014. Composée de trois bâtiments, avec un total de 68 logements répartis en T3 et T4, elle nécessitait des travaux importants, pour régler les problèmes de dégradation avancée et dangereuse des façades et des balcons, d'infiltrations récurrentes mais aussi d'anomalies électriques dans les logements.



La résidence Le Parc, avant et après sa réhabilitation.

La réhabilitation couvre à la fois le traitement de la vétusté, le maintien technique du bâtiment et l'amélioration des confort des logements :

- remplacement complet de la toiture en tuiles,
- purge et réfection des bétons des balcons et des façades,
- remplacement des tableaux électriques et mise en sécurité des installations électriques des logements,
- désamiantage de l'ensemble de ces zones
- pose de nouvelles menuiseries extérieures permettant une insonorisation des appartements, financée par l'aéroport Marseille-Provence, dans le cadre du plan de gêne sonore.

La fin du chantier est prévue pour le second semestre 2022.

À Marseille, au terme de quatre années de gestion, Logis Méditerranée s'est engagé dans la transformation de la résidence « La Visitation » (11 bâtiments comprenant 215 logements), au travers d'aménagements revalorisant le cadre de vie des habitants. Dans le cadre du plan de relance, Logis Méditerranée a répondu à l'appel à projet « Massireno² », pour trois bâtiments de la résidence, qui vise à expérimenter de nouveaux modes constructifs et à développer une réflexion globale sur la vie des bâtiments afin d'atteindre un niveau de consommation énergétique égal à zéro.

PARTICIPER À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

« Lorsque nous intervenons sur des immeubles dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, il y a une part de dégradation de l'habitat mais il y a surtout des problèmes d'usage et de fonctionnement qui n'ont pas été anticipés ». Sandrine Bordin.

Logis Méditerranée se démarque des autres bailleurs sociaux du territoire, par une approche innovante de son métier. Il propose, aux collectivités locales qu'il accompagne, un outil d'analyse des projets urbains et des montages juridiques et économiques originaux, ainsi qu'une vision

² Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social.

prospective des usages et des modes de fonctionnement de ses résidences. Autre caractéristique discriminante : la place accordée à l'habitat intergénérationnel solidaire.

DES LOGEMENTS ABORDABLES POUR TOUS

Dans un environnement contraint économiquement et où les exigences sont grandissantes en matière de qualité de l'habitat et de performance énergétique, Logis Méditerranée cherche à construire des bâtiments qui - au-delà des labels et des certifications environnementales - ont la plus faible facture énergétique pour les locataires. Dans le même ordre d'idée, une approche prédictive des charges locatives oriente les choix techniques, à partir d'un outil spécifiquement développé en interne, avec l'appui des ressources en ingénierie du Groupe 1001 Vies Habitat

LE SERVICE VALORISATION IMMOBILIÈRE

Le Groupe 1001 Vies Habitat est l'un des rares bailleurs sociaux à mesurer la rentabilité prévisionnelle d'une opération sur plusieurs décennies. Il s'appuie sur un outil de simulation financière et d'aide à la décision développé qui intègre tous les paramètres (prêts, investissements, charges, loyers...) afin de mesurer la rentabilité prévisionnelle d'une opération sur plusieurs décennies. C'est une approche toute nouvelle, qui permet une optimisation du foncier.

ANTICIPER LE FONCTIONNEMENT DES BÂTIMENTS

L'apport du BIM (la modélisation des données d'un bâtiment, tout au long de son cycle de vie, dans une maquette 3D) permet d'optimiser l'exploitation future du patrimoine sur le long terme. « *En anticipant de manière virtuelle le fonctionnement du bâtiment, on parvient à se projeter de manière très précise avec assez peu de marges d'erreur. C'est un gain indéniable pour le gestionnaire mais aussi pour le locataire qui voit in fine sa quittance maîtrisée* ». Sandrine Bordin.

La réhabilitation des deux bâtiments de la résidence « Les Terrasses de la Cabucelle » à Marseille, en partenariat avec Bouygues Bâtiment, a permis de tester pour la première fois l'usage de la maquette numérique sur un chantier de réhabilitation. Le bilan a été positif et la démarche sera progressivement déployée sur l'ensemble du Groupe 1001 Vies habitat.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Au-delà de la dimension technique, la transition énergétique nécessite l'appropriation, par les résidents, des équipements et un changement de comportement. C'est pourquoi Logis Méditerranée met en œuvre des actions de sensibilisation. Dans le cadre des réhabilitations des résidences « La Frescoule » à Vitrolles et « Les Terrasses de la Cabucelle » à Marseille, des ateliers pédagogiques ont été animés par un prestataire spécialisé. À Vitrolles, Logis Méditerranée est partenaire du CPIE³ pour conseiller les équipes et les résidents sur les écogestes.

³ Centre permanent d'initiatives pour l'environnement (label et réseau d'associations œuvrant pour une meilleure prise en compte de l'environnement et du développement durable).

UNE DÉMARCHE D'INNOVATION STRUCTURÉE AUTOUR DU BÂTIMENT CONNECTÉ

Logis Méditerranée anticipe les changements de mode de vie dans l'opération d'aménagement autour de la résidence « Eugène Pottier » à Marseille où il envisage de mettre en place un espace de coworking. Une idée impensable il y a encore quelques années.

Les thématiques du bâtiment et du logement connecté, des locaux partagés, des équipements intelligents figurent parmi les priorités du Groupe 1001 Vies Habitat. Logis Méditerranée s'est engagé auprès d'Eiffage Immobilier dans l'écoquartier Smartseille, avec 94 logements qui disposent de services connectés auxquels les locataires accèdent à partir d'une tablette numérique : conciergerie, réservation de places de parking, gestion de la sécurité de son logement et de ses équipements.

EXPERT EN INNOVATION SOCIALE

« Jouer un rôle dans l'inclusion sociale passe par la mise à disposition d'un habitat de qualité mais aussi dans les réponses apportées face aux évolutions de la société : allongement de la durée de vie, vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales, isolement, etc. L'idée maîtresse est de réfléchir sur la façon de maintenir un lien social qualitatif mais aussi d'anticiper les évolutions de nos modes de vie. » Sandrine Bordin.

ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

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'hui⁴. Une telle évolution entraîne des conséquences sur l'organisation de la ville et des logements. Pour répondre aux besoins des personnes âgées, le maintien à domicile est une solution intéressante mais qui nécessite des conditions d'habitat et des services spécifiques. L'habitat intergénérationnel solidaire est un modèle innovant d'accompagnement social, qui contribue au maintien à domicile des personnes âgées.

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.

Logis Méditerranée a du recul sur ce type de dispositif. Le concept « Chers Voisins », développé par le Groupe 1001 Vies Habitat dans la métropole lyonnaise, a été déployé dès 2016 à Roquevaire. Une

⁴ Source : Credoc.

gestionnaire-animatrice accompagne les résidents de 98 logements ; qui s'impliquent, s'ils le souhaitent, dans plusieurs clubs d'activités, dont ils sont eux-mêmes référents. Les animations sont facilitées par la Maison des Projets, un lieu de vie et de partage. Une résidence « Cocoon'Agés » avec 94 logements a été développée avec Eiffage Immobilier à Smartseille. Dans le même esprit, le programme « Les Fabriques » (150 logements), labellisé « Chers Voisins », prévoit de mettre à disposition des résidents une grande terrasse partagée pour la convivialité, des animations et du jardinage collectif.



Résidence Cocoon'Agés Smartseille (©Récipro-Cité)
Soutien scolaire et aménagement de la terrasse

LE CONCEPT « CHERS VOISINS »

Le Groupe 1001 Vies Habitat et Eiffage Immobilier ont signé un contrat exclusif avec Récipro-Cité⁵ pour pouvoir exploiter ce concept. Baptisé « Cocoon'Agés » chez Eiffage, « Chers Voisins » chez 1001 Vies Habitat, cette idée consiste à favoriser le bien vivre ensemble et le bien vieillir chez soi. Elle combine une architecture adaptée (accessibilité, ergonomie des logements, espaces partagés conviviaux pour favoriser les échanges) à une offre de services-animation afin de favoriser les échanges et la solidarité entre les résidents, toutes générations confondues.



ACCOMPAGNER LES RÉSIDENTS EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ SOCIALE, ÉCONOMIQUE ET FAMILIALE

Au-delà de l'occupation sociale et de l'attributions de logements, Logis Méditerranée conçoit son rôle comme celui d'un acteur de la gestion sociale de proximité. Par le biais de partenariats, il accompagne des personnes en situation de vulnérabilité sociale, économique et familiale, afin de lever les freins à leur insertion.

⁵ Récipro-Cité est une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), qui développe des lieux de vie qui facilitent le vivre-ensemble à tous les âges.

LA MÉDIATION SOCIALE AU SERVICE DES SENIORS

« M2S », pour Médiation Sociale vers les Seniors, est un dispositif déployé en Région Sud par l'association DUNES⁶. Pendant le premier confinement, Logis Méditerranée a constaté que les personnes âgées isolées ne se manifestaient pas quand elles rencontraient une difficulté. L'idée est donc venue de solliciter l'association DUNES pour réfléchir à la prise en charge du vieillissement dans les résidences, puis d'autres partenaires⁷ se sont joints au projet. L'expérimentation est menée simultanément sur trois sites de logement social, dont la résidence Eugène Pottier, à Marseille, gérée par Logis Méditerranée, et qui compte 40 % de plus de 65 ans. Pendant trois mois, les médiateurs sociaux de l'association DUNES ont rencontré chaque locataire et leurs aidants familiaux, ainsi que les professionnels à leur contact (gardien, infirmière, facteur...). Cette première phase leur a permis de se faire connaître, mais aussi parfois de rendre de petits services. Un climat de confiance s'est installé peu à peu. Les médiateurs vont pouvoir aller plus loin dans la démarche en proposant des activités collectives.

ACCOMPAGNER LES RÉSIDENTS DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL : DE LOCATAIRE À COPROPRIÉTAIRE

L'ENJEU DE LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'acquisition d'un logement fait partie du parcours résidentiel. Elle permet de s'ancrer dans la durée, dans la vie de la commune et de se constituer un patrimoine. Les acquéreurs sont à 63 % les occupants des logements vendus ou des locataires d'autres résidences HLM* et à 37 % des tiers extérieurs, intéressés par des logements vacants. La démarche est sécurisée au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, que les acquéreurs peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années qui suivent leur achat.

Dans un contexte économique contraint, le produit de la vente HLM contribue à maintenir la capacité d'investissement de Logis Méditerranée. Entre 2015 et 2021, Logis Méditerranée a cédé 128 logements. L'objectif, d'ici 2024, est de vendre environ 15 logements par an.

DES COPROPRIÉTÉS GÉRÉES PAR LOGIS MÉDITERRANÉE

En plus d'être un aménageur social et urbain, Logis Méditerranée est également syndic de copropriété auprès des locataires-accédants. Sur un patrimoine de 43 résidences en copropriété, 23 sont gérées par Logis Méditerranée Syndic et, pour les 20 autres, Logis Méditerranée s'attache à être systématiquement élu membre du conseil syndical afin de défendre au mieux ses intérêts et ceux de ses locataires.

Logis Méditerranée développe cette activité de syndic, en captant des mandats sur des copropriétés limitrophes.

⁶ DUNES (Développement Urbain de Nouveaux Espaces Sociaux) est une association qui intervient essentiellement dans le cadre de la prévention de la délinquance et de la médiation sociale.

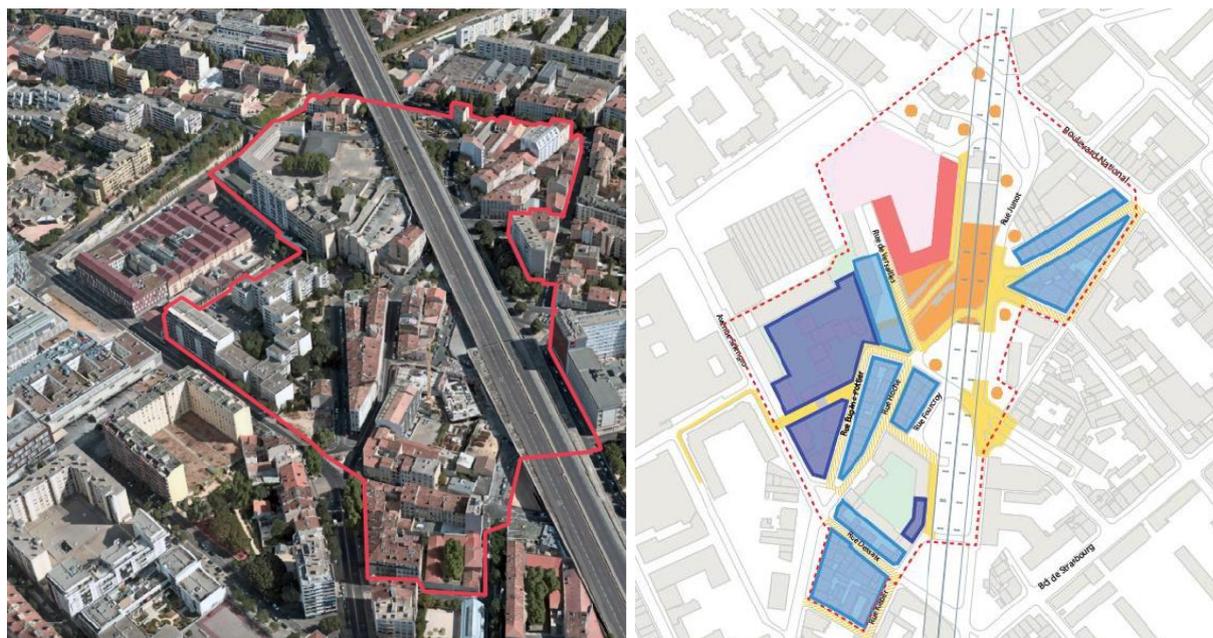
⁷ (1) Association régionale HLM Paca & Corse, Logis Méditerranée, 13 Habitat, Unicil, le Gérontopôle Sud, France Médiation, AG2R LA MONDIALE, Malakoff Humanis, la Conférence des financeurs des Bouches-du-Rhône.

À MARSEILLE : PARTENAIRE D'EUROMÉDITERRANÉE

Logis Méditerranée contribue à plus d'un titre au plus grand projet de rénovation urbaine d'Europe du Sud, Euroméditerranée à Marseille. Il est acteur du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) qui vise à la revitalisation du centre-ville et à la lutte contre l'habitat indigne, signé avec l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille. Au sein de l'écoquartier Smartseille, il a implanté la résidence intergénérationnelle solidaire « Cocoon'Agés ». Aux Fabriques enfin, il développe une offre de logements qui contribuera à la mixité sociale de ce nouveau quartier.

L'ÎLOT DÉMONSTRATEUR HOCHÉ-VERSAILLES

« La démarche « bailleur-aménageur-créditeur de valeur » initiée avec ce projet est innovante sur le territoire. Elle garantit une vision à long terme pour les partenaires institutionnels et permet de répondre à des enjeux de « remodelage » de quartier en site occupé. Ainsi, d'un programme d'amélioration classique, le projet proposé aujourd'hui est plus ambitieux en proposant un remodelage complet de la résidence, intégrant un projet urbain plus global. » Sandrine Bordin.



- 1. Recyclage et amélioration de l'habitat privé dégradé
- 2. Amélioration et diversification du parc social
- 3. Recouturage urbain
 - 3.1 Désenclaver le quartier en renforçant la place du piéton
 - 3.2 Requalification des voies et réseaux aux abords des îlots de recyclage de l'habitat privé dégradé
 - 3.3 Consolider un premier socle d'aménités urbaines indispensables aux habitants

Le quartier aujourd'hui et les opérations engageables à cinq ans.

LA DÉMARCHE « BAILLEUR - AMÉNAGEUR - CRÉATEUR DE VALEUR »

En 2017, Logis Méditerranée a acquis auprès de Logirem la résidence « Eugène Pottier », dans le cadre d'un droit au bail à construction, dans Euroméditerranée 1. La mise en place d'un PPA, destiné à accélérer la requalification des quartiers dégradés du centre-ville de Marseille, a permis à Logis Méditerranée de donner une nouvelle dimension au projet, en intégrant des opérations ANRU* à l'îlot démonstrateur Hoche-Versailles⁸ dont le périmètre a été reconfiguré.

Pour mieux définir le potentiel de cette résidence, Logis Méditerranée a lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès de groupements promoteur - architecte. Des équipes de renom et notamment Eiffage Immobilier, Redman, Ametis, Adim, ont concouru, ce qui confirme le fort attrait pour ce lieu. Il en est ressorti des orientations urbaines claires à l'échelle du quartier, participant à son désenclavement futur, l'a création d'un mail central, d'équipements publics et de services, une diversification de l'habitat et une démarche d'inclusion sociale.

RELOGER, DÉMOLIR, RÉHABILITER

Sur le foncier de la résidence « Eugène Pottier », Logis Méditerranée a d'abord obtenu un permis de construire pour la résidence « Les Terrasses de la Villette », un immeuble de 87 logements PLS, 145 stationnements et 670 m² de commerces. Ce permis de construire vaut permis de démolir pour le bâtiment C, un des douze de la résidence. La première étape de l'opération est donc le relogement des huit familles qui y habitent.



Résidence Les Terrasses de la Villette, Architecte : OH ! SOM

⁸ Réserve foncière située entre la rue Hoche et la rue de Versailles, dans le 3^e arrondissement de Marseille.

Dans le cadre des opérations ANRU, la deuxième intervention programmée par Logis Méditerranée est la réhabilitation en site occupé d'un bâtiment de 88 logements, intégrant sa surélévation avec la création de 16 logements PLAI.

Logis Méditerranée se fixe un objectif de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation étiquette A (soit moins de 50 kWh Ep / m² / an) et un impact carbone maîtrisé.

50 autres familles doivent être relogées, dans l'optique de la démolition des bâtiments A, B, D, E et F, destinée à libérer du foncier pour la construction de la nouvelle résidence « Adamas 2 ».

Le logement provisoire est une solution pour répondre au besoin de loger dans les meilleurs délais, avec des délais de mise en œuvre réduits à un an entre la consultation et la livraison : les bâtiments sont fabriqués en usine et rapidement installés sur le site. Des solutions techniques permettent de déplacer les ouvrages et des partenariats avec l'établissement public foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence de les relocaliser.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À « EUGÈNE POTTIER »

BBC Rénovation impose des seuils de consommation proches des exigences de performance des constructions neuves. Concrètement, Logis Méditerranée envisage de réaliser les travaux suivants :

- Isolation des façades (par l'extérieur, avec des matériaux biosourcés), des planchers bas, des toitures terrasses (et leur étanchéification) et changement des menuiseries extérieures ;
- Surélévation d'un ou deux niveaux en fonction des bâtiments ;
- Extension des logements par des fermetures de loggias ;
- Changement du réseau de distribution chauffage et de remplacement des équipements de chauffage ;
- Mise aux normes dans les cuisines et les salles de bain ;
- Mise en place d'une individualisation des charges par le système Koclico⁹.

DÉSENCLAVER

Logis Méditerranée intègre une intervention de « couture urbaine », de désenclavement du quartier, avec la création d'une traversée piétonne, la requalification des voies dégradées et une redéfinition des espaces publics. C'est le projet urbain de quartier, appliqué à l'échelle de la résidence.

DIVERSIFIER

La troisième phase de l'opération est celle la diversification et de la résidentialisation de l'îlot. Parallèlement seront lancés la reconstruction, sur l'îlot, d'un programme mixte (LLS/ LLI et PLSA*), dont 20 % en contrepartie Action Logement et la construction de la résidence « Adamas 2 », composée de 30 logements PLAI, de 20 logements PLUS et de locaux commerciaux.

Des opérations complémentaires sont envisagées dans une optique de résidentialisation : la suppression des parkings aériens de la résidence « Eugène Pottier », une désartificialisation forte des

⁹ La technologie Koclico mesure la température ambiante et utilise un jumeau thermique dynamique du bâtiment pour déterminer la quantité de chaleur consommée par logement. Elle permet une répartition des charges sans compteurs.

sols et le rachat d'un patrimoine social en négociant pour une acquisition-amélioration auprès d'un autre bailleur social.

UNE INTERVENTION QUI S'INSCRIT DANS LE PLAN PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT MARSEILLE HORIZONS

Après l'effondrement de trois immeubles rue d'Aubagne à Marseille en 2018, qui a causé la mort de huit personnes puis l'évacuation de plusieurs milliers de résidents, les acteurs institutionnels locaux et l'État ont mis en place un PPA, destiné à fédérer et coordonner les efforts pour accélérer la requalification urbaine du centre-ville de Marseille.

LES DIX PARTENAIRES DE MARSEILLE HORIZONS

L'État

La Métropole Aix-Marseille-Provence

La Ville de Marseille

Le Département

L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée

L'établissement public foncier PACA

L'ANAH*

L'ANRU

La Banque des territoires

L'association régionale des organismes HLM de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Le PPA Marseille Horizons a défini quatre secteurs opérationnels, qui nécessitent une intervention lourde de requalification globale et/ou de réhabilitation : Clovis-Hugues-Belle-de-Mai, Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix portés par la Métropole Aix-Marseille-Provence et Hoche-Versailles, porté par l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée. Logis Méditerranée est déjà engagé dans ce dernier secteur, avec une opération d'acquisition-amélioration de la résidence « Eugène Pottier ». La mise en place du PPA a permis de donner une nouvelle dimension à l'opération en l'intégrant dans un projet urbain plus global.

LE SECTEUR HOCHE-VERSAILLES, UNE CONCENTRATION DES PROBLÉMATIQUES SOCIALES ET URBAINES

- Un quartier dense et contraint par des espaces dédiés aux voitures et des parcours piétons peu sécurisés, une infrastructure autoroutière marquant une rupture nette, la présence d'une voie ferrée, la perspective du tramway (plan de déplacements urbains 2030)
- Un habitat dégradé et délaissé : de nombreuses procédures en cours de péril et d'insalubrité, un patrimoine désinvesti des propriétaires occupants.
- Des équipements générateurs de flux et de mixité mais des espaces publics fragmentés et délaissés.

LES FABRIQUES : PROJET URBAIN DE RECONVERSION DE FRICHES INDUSTRIELLES

« La raréfaction et le renchérissement du coût du foncier, associés à la nécessaire limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, imposent de concevoir des nouvelles solutions pour répondre aux besoins de logements des territoires. 1001 Vies Habitat s'est engagé à reconstruire la ville sur la ville, en partenariat avec les collectivités territoriales, les promoteurs et les entreprises du BTP. Le projet Les Fabriques à Marseille, sur le périmètre d'Euroméditerranée, atteste de cette approche agile, faisant appel à des montages techniques ou financiers innovants. » Sandrine Bordin.

UN QUARTIER-VILLAGE

Le projet urbain « Les Fabriques », porté par le groupement Linkcity - Bouygues Immobilier, est issu de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2015 par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée pour la reconversion de friches industrielles. Future porte d'entrée nord du grand centre-ville, cet écoquartier est destiné à accueillir 385 logements, un parking silo de 422 places, une crèche ainsi que des locaux commerciaux et d'activités. Sa livraison est prévue début 2023.



Perspective générale (©Kern et associés)

L'ambition est d'en faire un village du XXI^e siècle, desservi par les transports en commun, avec les commerces nécessaires à la vie quotidienne accessibles à moins de dix minutes à pied et un habitat résidentiel mixte. Marquée par la communauté d'artisans et artistes de l'association ICI Marseille, qui sont installés sur le site depuis 2018, le quartier revendique le « made in Marseille » : une économie circulaire et solidaire, avec des commerces de proximité valorisant les productions locales, couplée à un marché aux puces rénové.

LE MAKERSPACE ICI MARSEILLE

Au cœur des Fabriques, un hangar de 3 500m² accueille le « Makerspace ». L'association ICI Marseille propose à 200 artisans et entrepreneurs des ateliers privatifs, des espaces de coworking, des machines partagées, des salles de réunions, une galerie-showroom ouverte au public et tout un écosystème qui facilite l'activité, pour un loyer variant de 200 à 300 € par mois.

Lorsque le chantier sera terminé, ils déménageront dans les rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitation des Fabriques.

L'OFFRE LOGIS MÉDITERRANÉE AUX FABRIQUES

Logis Méditerranée a acquis en VEFA un ensemble de 150 logements situé dans un des quatre îlots des Fabriques. L'offre sera très variée, avec du locatif social (PLAI, PLUS, PLS) et du locatif intermédiaire dont des logements en usufruit locatif social, portés par « Tonus Territoires », filiale de la Banque des Territoires.



Les Fabriques, Architectes : Petitdidierprieux et BAG Architectes

Architecte : Petitdidierprieux, BAG Architectes

Maître d'ouvrage : Linkcity Sud Est

8940 m² de surface de plancher

53 logements sociaux

44 logements intermédiaires

53 logements en usufruit locatif social

1 local dédié aux habitants qui sera géré et animé par Récipro-Cité dans le cadre du dispositif « Chers Voisins ».

UN MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER INNOVANT

« L'usufruit locatif social nous permet de sortir une opération comme celle des Fabriques, sans y mettre de fonds propres. Nous sommes associés avec Tonus Territoires qui nous assure un usufruit de 18 ans sur une partie du programme et 20 ans sur l'autre. La sortie de l'usufruit aussi est intéressante : si on identifie des logements vacants, Tonus Territoires prend en charge les pertes locatives (loyers et charges). C'est donc pour nous une sécurisation forte sur une très grosse opération. » Sandrine Bordin

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

L'usufruit locatif social est un démembrement du droit de propriété avec, d'un côté un nu-propriétaire et, de l'autre, un usufruitier, en l'occurrence le bailleur social. Pour Logis Méditerranée, c'est un outil de développement, notamment dans des zones très tendues où la pression foncière est importante.

QUARTIER CAZEMAJOU : AMÉNAGEMENT URBAIN DE 120 LOGEMENTS

À l'issue d'une consultation ouverte sur esquisses, lancée en février 2021, le groupement Nexity-Logis Méditerranée a été retenu en novembre 2021 par Euroméditerranée, pour développer un programme immobilier de 120 logements dont plus de 25 % de logements sociaux dans la ZAC* Littorale-secteur Cazemajou (îlot CAZ 04).



©Nexity - 1001 Vies Habitat Logis Méditerranée

C'est dans un secteur en pleine mutation, sur un ancien site industriel de six hectares, entre le centre de Marseille et le quartier de la Joliette, que ces logements neufs verront le jour. Au cœur du quartier de Cazemajou, l'opération d'aménagement urbain a été désignée lauréate du Fonds Friches¹⁰ en décembre 2021.

¹⁰ Un fonds dédié au financement des opérations de recyclage des friches a été déployé dans le cadre du Plan de Relance, pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet Nexity et Logis Méditerranée répond aux critères environnementaux du référentiel de construction mis en place par l'Établissement Public d'Aménagement en 2021 sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National.

La programmation prévoit des bâtiments de quatre à sept étages, un parking en sous-sol, ainsi que des locaux en rez-de-chaussée, dont certains destinés à des tiers-lieux animés et pilotés par Synergie Family¹¹ (e-sport, gaming, espace dédié à de l'accompagnement social et insertion...).

¹¹ L'association Synergie Family est spécialisée dans l'innovation éducative et inclusive et le développement de tiers-lieux.

À VITROLLES : DU PNRU¹² AU NPNRU

« Premier bailleur social de Vitrolles avec 1 541 logements, dont 1 065 logements en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), Logis Méditerranée est un partenaire historique de la ville de Vitrolles en matière de renouvellement urbain et de gestion des grands quartiers d'habitat social. C'est dans cette dynamique que nous avons engagé sous gouvernance métropolitaine, une opération d'intérêt régional dans le cadre du NPNRU 2, à la résidence « Prévert », une copropriété présentant des désordres fonctionnels, techniques et d'usage. » Sandrine Bordin

L'ANRU a validé, lors du comité d'engagement du 24 février 2020, la programmation présentée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Vitrolles et ses partenaires dont Logis Méditerranée. Le secteur d'intervention s'étend du sud du quartier des Pins (Groupes scolaires des Pins et résidences Menthe et Basilic de 13 Habitat) au nord du quartier du Liourat.

LES PROJETS DE LOGIS MÉDITERRANÉE À VITROLLES DANS LE NPNRU2

L'opération conduite par Logis Méditerranée à Vitrolles, dans le quartier du Liourat, s'inscrit dans la continuité de la rénovation urbaine du quartier des Pins.

« La résidence « Prévert » à Vitrolles est un ensemble de 111 logements construit au début des années 1980. C'est une barre avec deux ailettes reliées entre elles, caractéristique de l'architecture brutaliste de l'époque. Les appartements sont assez bien conçus, mais sur le plan fonctionnel, le quartier connaît de nombreuses difficultés. Il faudra donc démolir et rebâtir ailleurs, puisque nous sommes en QPV. Avec les partenaires du projet (Action Logement, Ville, Métropole, la Caisse des Dépôts), nous avons élaboré un dossier afin de signer une convention avec l'ANRU. » Sandrine Bordin.

LES ENJEUX DU PROJET URBAIN NPNRU

1 | Confort des espaces extérieurs et de vie sociale

- Qualifier les espaces extérieurs en termes d'usages, améliorer leur lisibilité, leur délimitation et assurer leur entretien, pour favoriser la vie sociale
- Assurer des cheminements agréables pour les piétons et les vélos, en clarifiant les liaisons inter-quartiers, et en assurant leur continuité
- Optimiser le stationnement extérieur et travailler sur le paysage des parkings (impact visuel, confort d'ambiance, gestion des eaux de pluie)

¹² Le Programme National pour la Rénovation Urbaine, institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Lancé en 2014, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville. 2 milliards d'euros des moyens supplémentaires ont été alloués en 2021 au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ; on parle dorénavant de NRNRU 2.

2 | Qualité des logements

- Améliorer l'isolation thermique des logements
- Mixer la location et l'accession, dans l'offre des logements neufs
- Proposer des gammes de prix permettant de solvabiliser une partie des ménages du quartier

3 | Mobilité et stationnement

- Diminuer le stationnement en extérieur par une meilleure gestion des stationnements souterrains
- Améliorer l'interface flux voiture/flux piéton et sécuriser les déplacements modes doux (avenue Padovani, rue Louis Pasteur)
- Aménager la continuité des voies promenade
- Développer et promouvoir l'usage des transports en commun

4 | Animation et mixité fonctionnelle

- Améliorer la qualité des espaces de détente et de loisirs
- Créer des conditions pour une vie sociale réussie par quartier, en s'appuyant sur les continuités piétonnes, tout en préservant ou en améliorant leurs complémentarités

LA DÉMOLITION DE LA RÉSIDENCE « PRÉVERT » ET LE RELOGEMENT DES RÉSIDENTS

Construite en 1986, la résidence « Prévert » est un bâtiment « en fin de vie », avec une architecture gérant des coûts très importants pour une réhabilitation lourde. La démolition permet de mieux répondre aux différents enjeux urbains.

La résidence comprend 111 logements (12 PLAI, 99 PLUS) dont 16 logements en Foyers Jeunes Travailleurs, 23 commerces en pieds d'immeubles dont une partie appartient à la ville de Vitrolles et l'autre à des particuliers, 94 places de parking souterrains et deux bureaux.

Sa démolition nécessite l'acquisition au préalable de la totalité des commerces et des parkings par la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Pays d'Aix Territoire. La démolition de la résidence « Prévert » et le relogement des habitants sont de la responsabilité de Logis Méditerranée.

En parallèle de la démarche de concertation menée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, un diagnostic social réalisé par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est aussi un relais d'information des locataires.

LES HABITANTS DE LA RÉSIDENCE « PRÉVERT »

313 occupants dont 159 enfants

80 % des ménages ont des ressources inférieures au plafond des ressources PLAI.

LES PROBLÉMATIQUES SOCIALES

Un tiers des habitants de la résidence « Prévert » était sans logement autonome ou stable et plus de la moitié n'habitait pas à Vitrolles. Cet hébergement répond à des situations très précaires (absence de logement ou logement indigne, séparation familiale, etc.), prises en charge notamment dans le cadre du dispositif DALO*. Ceci explique que la résidence « Prévert » n'a pas été un choix pour 83 % des locataires mais a permis de répondre à un besoin crucial de logement.

LES PROBLÉMATIQUES URBAINES

Au Nord du Liourat, les espaces publics sont délaissés et fortement dégradés. Le square Colucci, s'il est riche du point de vue végétal, en est un exemple : les bassins sont hors d'usage et les incivilités y sont nombreuses. La question des accès piétons constitue une problématique à part entière et contribue au sentiment d'enfermement.

La Maison associative de quartier, qui accueille de nombreuses associations ainsi que le Relais des Assistantes maternelles Léo Lagrange, est implantée à l'arrière de la résidence « Prévert », dans un espace dégradé et peu accessible, ce qui ne contribue pas à son bon fonctionnement. De même, les locaux en rez-de-chaussée sont majoritairement en activité (commerces, Bureau municipal de l'Emploi et Mission locale Est Étang de Berre) mais dans un cadre dégradé.

LA CONSTRUCTION DE 35 À 40 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

Après la démolition de la résidence « Prévert », la SPLA Territoire du Pays d'Aix réalisera les aménagements du projet et vendra une parcelle à Logis Méditerranée (Lot 5) de 2800 m² (surface de plancher). Logis Méditerranée y construira 35 à 40 logements en accession sociale, livrables en 2026.

LA RÉHABILITATION DE « LAMARTINE » ET LA RÉSIDENTIALISATION DE « VERLAINE »

Dans le cadre de l'accompagnement du NPNRU, Logis Méditerranée a programmé une réhabilitation de la résidence « Lamartine ». L'objectif majeur est le traitement de la façade et des porches, notamment les rez-de-chaussée commerciaux.

Un traitement particulier d'amélioration des abords de la résidence « Verlaine » est prévu, en partenariat avec la ville de Vitrolles dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et du projet d'aménagement global.

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 230 000 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

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

Construire, rénover et gérer l'habitat social requiert d'innover constamment car les enjeux environnementaux et sociaux évoluent sans cesse. 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-VIEILLIR À DOMICILE

En 2040, plus d'un habitant sur quatre aura plus de 65 ans. 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. Le Groupe compte 251 logements de Marianne, 259 logements labellisés Habitat Senior Service* (HSS®) et 40 résidences Chers Voisins. 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.

LE CONCEPT « MAISONS DE MARIANNE »

Convaincus de l'importance du maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie, 1001 Vies Habitat a choisi de travailler en partenariat avec Les Maisons de Marianne pour proposer des solutions d'habitat adapté.

Les Maisons de Marianne constituent une offre de services à part entière. Outre les équipements spécifiques dont bénéficient les logements (douches plates, barres de maintien, portes de hall automatiques, cuisines ouvertes, veilleuses...), des prestations qui facilitent la vie des résidents sont également accessibles sur demande, comme les services d'aide à domicile, le portage de repas ou la téléassistance.



Pour aller plus loin, 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.

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 et leur pouvoir d'achat en est une composante essentielle. 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, 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 du plan gouvernemental « Logement d'abord », lancé en 2017 pour lutter contre le sans-abrisme, 1001 Vies Habitat a conclu un partenariat avec le Samu social de Paris, avec pour objectif d'apporter des réponses permettant d'insérer durablement, dans le parc de logements classiques, des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

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 habitants 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 : chaque fois que c'est possible, des matériaux biosourcés sont utilisés et l'économie circulaire est privilégiée.

LE PROJET « CRADLE TO CRADLE¹³ » EXPÉRIMENTÉ AU SEIN DE LA RÉSIDENCE DES INDES À SARTROUVILLE

La transformation urbaine de la Résidence des Indes à Sartrouville, engagée en 2014 dans le cadre de l'ANRU et du NPNRU (2022), offre l'opportunité à 1001 Vies Habitat de tester des pratiques et des technologies inédites. 675 logements vétustes seront démolis dont huit bâtiments dans les sept prochaines années. Au regard du volume des démolitions à traiter et des enjeux de réutilisation des déchets issus de ces démolitions (79 000 tonnes de déchets estimés), le Groupe travaillé à la définition d'un mode opératoire de déconstruction sélective. Il repose sur une méthode collaborative et un outil digital qui permet de diagnostiquer les produits, équipements et matériaux de cette déconstruction, optimiser leur réemploi, leur réutilisation et recyclage, en assurer la traçabilité.

UNE EXPERTISE HISTORIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Revendiquant une expertise historique en renouvellement urbain, 1001 Vies Habitat développe une approche de bailleur-aménageur qui séduit les collectivités locales.



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

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

- À Vaulx-en-Velin (69), Sollar (filiale lyonnaise de 1001 Vies Habitat) mène la réhabilitation de la Cité Tase, en concertation avec les habitants. Pour réintégrer ce quartier dans la ville, le collectif mobilisé plébiscite la création d'une Cité Jardin du XXI^e siècle. Le patrimoine architectural est préservé et les espaces extérieurs repensés pour favoriser l'accessibilité et la biodiversité.

¹³ En français: « Du berceau au berceau » est un modèle d'éco-conception qui s'inscrit dans l'économie circulaire et qui a pour objectif de favoriser la réutilisation des matières premières utilisées tout au long du cycle de vie d'un produit.

- 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, Logis Familial Varois (filiale locale de 1001 Vies Habitat) 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.

UNE IMPLANTATION MÉTROPOLITAINE

1001 Vies Habitat est, depuis plus de 60 ans, l'un des principaux acteurs de l'immobilier social. Il intervient dans les zones les plus tendues en France : Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle Aquitaine.

FAITS ET CHIFFRES

Parc immobilier :

- 90 000 logements gérés
- 1 500 logements livrés ou acquis chaque année
- 1 200 logements mis en chantier en 2021
- 1 700 réhabilitations thermiques de logements depuis 2019
- 230 000 personnes logées
- 1 240 collaborateurs

Président du directoire : Philippe Bry

Actionnariat : Action Logement et Axa

Qualité de service : 73 % des résidents globalement satisfaits de 1001 Vies Habitat en 2021¹⁴

L'ORGANISATION DU GROUPE

1001 Vies Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat à directoire et conseil de surveillance, filiale du groupe Axa. Elle poursuit une stratégie impulsée par le comité exécutif qui rassemble Philippe Bry, président du directoire ; Edouard Lecoeur, 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 ; Virginie Chabert, directrice du pôle métiers.

¹⁴ Source : enquête 2021 menée auprès d'un panel de plus de 8 000 locataires.

1001 Vies Habitat est la société-mère de quatre filiales en régions et intègre les fonctions de siège qui appuient toutes les entités du groupe.

- La direction de l'Île-de-France 1001 Vies Habitat 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 logements à ce jour). Elle est pilotée par Nicolas Brunet.
- La direction Nouvelle-Aquitaine 1001 Vies Habitat est implantée en Gironde depuis 2016. Elle est pilotée par Matthieu Charignon.
- Sollar développe depuis plus de 30 ans l'offre de logement social en Auvergne-Rhône-Alpes. 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.
- Logis Familial Varois est le premier bailleur social privé du Var, où elle est implantée depuis plus de 40 ans. Ces deux filiales sont dirigées par Pascal Friquet, président du directoire de Logis Familial et Logis Familial Varois.
- Logis Méditerranée est un des principaux bailleurs des Bouches-du-Rhône. Elle est dirigée par Sandrine Bordin, présidente du directoire de Logis Méditerranée.

LEXIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

ANAH : L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public qui a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

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

HLM : Une habitation à loyer modéré est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel.

LLI : Les logements locatifs intermédiaires répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues.

OPH : Un office public de l'habitat est un organisme public qui construit et gère les habitations à loyer modéré.

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.

ULI et ULS : L'usufruit locatif intermédiaire et l'usufruit locatif social sont des investissements basés sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en nue-propriété, en en cédant la gestion locative à un bailleur social pendant une durée variant de 15 à 20 ans.

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.

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.

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.



@1001ViesHabitat



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



www.1001vieshabitat.fr