



**Logis Familial et Logis Familial Varois**  
**Des solutions d'habitat**  
**au plus près des besoins des communes**  
**DOSSIER DE PRESSE**

Décembre 2023

# SOMMAIRE

<b>Logis Familial et Logis Familial Varois, ancrés dans les Alpes-Maritimes et le Var</b>	<b>3</b>
Deux acteurs historiques	3
Des territoires très différents	4
<b>Logis Familial et Logis Familial varois, opérateurs de proximité</b>	<b>5</b>
Des solutions d’habitat locales et atypiques	5
Des solutions pour une population vieillissante	9
Des solutions pour favoriser la mixité sociale autour des jardins partagés	11
<b>Le groupe 1001 Vies Habitat, Une approche globale et humaniste du logement social</b>	<b>13</b>
Anticiper les évolutions sociales et préserver la qualité de vie des résidents	15
Une expertise historique en renouvellement urbain	19

## CONTACT PRESSE

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr

Camille Autin 07 76 17 31 91

Samy Chérifia 06 14 65 74 99

# LOGIS FAMILIAL ET LOGIS FAMILIAL VAROIS, ANCRÉS DANS LES ALPES-MARITIMES ET LE VAR

Réunis sous la même direction, Logis Familial et Logis Familial Varois couvrent les Alpes-Maritimes et le Var, deux départements au fort développement démographique. Grâce à leurs organes de décision communs - direction et conseil de surveillance -, les deux filiales ont une capacité de décision rapide pour engager de nouveaux programmes et réhabilitations. Cette agilité est renforcée par la production en propre, dans des départements où la VEFA représente la très grande majorité des constructions (80% dans les Alpes-Maritimes et 65% dans le Var). Un double levier que les élus et les habitants appellent de leurs vœux pour répondre au manque de logements sociaux.

## DEUX ACTEURS HISTORIQUES

Implanté depuis les années 1930 à Nice et les années 1960 à Toulon, Logis Familial et Logis Familial Varois sont des partenaires historiques des collectivités. « Grâce à notre organisation duale - un conseil de surveillance et un directoire - et une capacité à produire en propre, nous avons les moyens d'agir vite pour engager des opérations d'ampleur. La force de notre gouvernance est de pouvoir programmer ce que l'on veut faire et faire ce que l'on a programmé. C'est le véritable atout de la décentralisation des décisions » explique Pascal Friquet, président des directoires de Logis Familial et Logis Familial Varois.

### FAITS ET CHIFFRES

#### LOGIS FAMILIAL

1930 : Création à Nice

4 348 logements gérés dans 32 communes des Alpes-Maritimes

11 300 personnes logées

98% de logements collectifs

Actionnariat : Groupe 1001 Vies Habitat et Action Logement Immobilier

81 % des résidents satisfaits des services de Logis Familial en 2021<sup>1</sup>

#### LOGIS FAMILIAL VAROIS

1961 : Création à Toulon

8 500 logements gérés dans 58 communes du Var

20 100 personnes logées

84% de logements collectifs

Actionnariat : Groupe 1001 Vies Habitat et Action Logement Immobilier

81 % des résidents satisfaits des services de Logis Familial en 2021<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Source : enquête 2021 menée auprès d'un panel de plus de 8 000 locataires.

À la différence des filiales du Groupe 1001 Vies Habitat au développement métropolitain (comme Sollar ou Logis Méditerranée), outre Nice et Toulon, Logis Familial et Logis Familial Varois sont implantés dans plus de 90 communes de petite et moyenne taille, en forte demande de logements sociaux.

Les opérations sont le fruit d'une collaboration étroite avec les collectivités locales et les élus, qui se poursuit après la construction, au fil de la gestion locative. La mise en place progressive de gestionnaires de résidence a particulièrement facilité les réponses aux sollicitations des locataires, entreprises et élus. Cette organisation commune de proximité permet d'apporter, sur les deux territoires, des solutions adaptées sur toute la chaîne du logement, de la production neuve aux services et aménagement urbain.

## DES TERRITOIRES TRÈS DIFFÉRENTS

Les Alpes-Maritimes et le Var présentent des caractéristiques géographiques et sociologiques différentes qui ont conduit les deux filiales du Groupe 1001 Vies Habitat à connaître un développement différent.

*« Les Alpes-Maritimes sont un département très contraint sur le plan géographique - entre mer et montagne avec de forts risques de catastrophes climatiques - et concurrentiel, alors que l'offre de logements sociaux reste très inférieure aux besoins : plus de 60 % de la population est éligible à l'habitat social. Le Var comprend un arrière-pays plus rural et un littoral urbanisé où l'environnement a été préservé grâce à la loi littorale. C'est aussi un territoire plus plat qui facilite nos interventions, d'autant que la concurrence interbailleurs y est plus forte que dans les Alpes-Maritimes »* détaille Pascal Friquet.

Logis Familial Varois est le premier producteur de logements sociaux de son département et connaît un taux de croissance de 5 à 6 %, avec plus de 300 logements livrés chaque année.

### UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE

Devançant les objectifs de la Loi Climat, les deux filiales du Groupe 1001 Vies Habitat ont réhabilité tous les logements aux étiquettes E, F et G de leur parc. Depuis près de 20 ans, Logis Familial Varois a investi 3 millions d'euros par an en amélioration de son patrimoine, une façon d'être en accord avec la loi Climat et surtout d'alléger la facture énergétique de ses locataires. Logis Familial a, de son côté, investi 1,968 millions d'euros cette année. En 2023, le bailleur passe à l'étape suivante : les étiquettes D.

# LOGIS FAMILIAL ET LOGIS FAMILIAL VAROIS, OPÉRATEURS DE PROXIMITÉ

La région PACA est maillée de communes de petites tailles aux contraintes multifactorielles : des centres-villes au foncier onéreux et aux infrastructures vieillissantes, une impossibilité de s'étendre pour des raisons géographiques ou de risques climatiques, une très forte demande de logements sociaux et une population vieillissante. Dans ce contexte, les filiales du Groupe 1001 Vies Habitat ont su nouer des partenariats avec des municipalités de moyennes et petites tailles et leur proposer des solutions d'habitat atypiques au plus proche des besoins des habitants.

## DES SOLUTIONS D'HABITAT LOCALES ET ATYPIQUES

Logis Familial et Logis Familial Varois sont des spécialistes des opérations de cœur de ville atypiques et des solutions d'habitat mêlant qualité de construction et services. Des programmes appréciés des municipalités à la recherche d'opération d'acquisition-amélioration plutôt que de construction *ex-nihilo*.

## SANARY-SUR-MER : DES SOLUTIONS HYBRIDES HABITAT - SERVICES PUBLIC

Depuis 10 ans, Sanary-sur-Mer dans le Var développe son offre de logements sociaux jusqu'alors limitée. En 2023, la Ville s'apprête à signer un contrat de mixité sociale (CMS) avec l'État, un dispositif contractuel qui lie l'État et les communes carencées, en vue de programmer la réalisation de logements sociaux sur une période de trois ans.

La commune s'est tournée vers Logis Familial Varois pour penser de nouvelles solutions d'habitat, mêlant services publics et offre de logements sociaux en centre-ville, en réhabilitation ou en construction neuve.

### QUARTIER DE LA PINÈDE : UN MONTAGE FINANCIER ATYPIQUE POUR ALLÉGER LES FINANCES D'UNE COMMUNE EN GRANDE DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Sanary-sur-Mer, par l'intermédiaire de l'établissement public foncier PACA, a choisi Logis Familial Varois en tant que maître d'ouvrage d'une opération de 78 logements locatifs aidés, un projet intergénérationnel qui regroupe une crèche, un EPHAD et des logements sociaux.

Cette opération, livrée en 2015, est **un cas d'école des capacités d'adaptation du bailleur**. 52 logements sont le fruit d'une réhabilitation tandis que 26 autres sont neufs : pour transformer ces 48 studios et T2 d'une résidence pour personnes âgées en 52 logements du T2 au T4, il a fallu également faire preuve d'inventivité. « *L'intervention a consisté à tout décroisonner, à adapter le terrain à l'aménagement des rez-de-chaussée et à réaliser des extensions sur pilotis pour créer des T4 à l'étage* », ajoute Pascal Friquet.

« *La société a été sélectionnée pour la qualité de son projet architectural et le montage financier réalisé autour d'un bail à construction ; ce dernier permet à la commune d'augmenter son patrimoine communal et de répondre à ses obligations légales en matière de production de logements sociaux, sans pour autant impacter son budget. Cette capacité à élaborer ensemble un projet optimisant les finances municipales a incité la ville à signer un protocole de partenariat en vue d'autres opérations,*

notamment en secteur diffus. » Michèle Juignet, DGA chargée de l'Urbanisme - Projets - Sécurité - Accessibilité de Sanary-sur-Mer.



© 1001 Vies Habitat - Résidence Bergeronnette

#### LA RÉSIDENCE AGORA À SANARY-SUR-MER : UNE OPÉRATION MIXANT LOGEMENT SOCIAL ET ÉQUIPEMENT PUBLIC

Située en plein cœur de ville, un secteur immobilier très recherché, la résidence Agora compte **35 logements sociaux et un parking en sous-sol au sein même d'un établissement public et culturel** de 1200 m<sup>2</sup> dédié à l'histoire de la plongée sous-marine et à la protection de l'environnement.

Tout aussi atypique, le montage de l'opération réalisé dans le cadre d'un bail à construction de 64 ans consenti par la ville, a rendu possible ce projet de construction malgré une situation foncière extrêmement tendue dans cette zone.



© 1001 Vies Habitat - Résidence Agora

Cette opération a été réalisée, en maîtrise d'ouvrage directe par Logis Familial Varois, avec l'architecte Serge Botello, dont le concept architectural allie verre et béton. La grande verrière du rez-de-chaussée est équipée d'un système de rideaux qui permettent d'adapter l'exposition au soleil en fonction des saisons. Les équipements ont également été pensés pour favoriser une ventilation naturelle, pour éviter l'utilisation de climatiseurs.

## LORGUES : HABITAT ET COMMERCES

"D'ici à deux ans, l'ensemble des demandeurs de logement social à Lorgues se verront proposer une solution viable", assurait Claude Alemagna, maire de Lorgues, dans Var Matin en 2022.

Cette commune rurale peu dense, située à 210 mètres d'altitude, a entrepris depuis quelques années d'augmenter son parc de logements sociaux, conformément à la loi SRU. Dans ce contexte, un partenariat s'est noué avec Logis Familial Varois pour proposer **des opérations sur-mesure, proche du centre-ville, incluant des services publics et respectant l'architecture locale**. Le bailleur propose aujourd'hui 230 logements et 302 d'ici 2024.

### DEUX OPÉRATIONS : 72 LOGEMENTS ET DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

Les programmes Le Domaine des Climènes et Les Jardins à Lorgues font partie de ces opérations de cœur de ville pour lesquelles Logis Familial Varois a développé un programme complet : 72 logements sociaux, une maison médicale et une pharmacie auparavant installée dans le cœur historique de la ville.

#### LE DOMAINE DES CLIMÈNES

Surface habitable (SHAB) : 2 077 m<sup>2</sup>

9 maisons individuelles R+1 en PLS : 7 T4 et 2 T5

22 logements collectifs R+2 :

- 7 logements en PLAI : 4 T2 ; 2 T3 et 1 T4
- 15 logements en PLUS : 9 T2, 4 T3 et 2 T4

Terrasses, balcons ou loggias pour de nombreux logements.

13 boxes en rez-de-chaussée sous dalle et 21 places extérieures dont 4 PMR

#### LES JARDINS

Surface habitable (SHAB) : 2 676 m<sup>2</sup>

17 maisons individuelles R+1 :

- 5 logements en PLAI : 2 T3, 2 T4 et 1 T5
- 12 logements en PLUS : 5 T3, 5 T4 et 2 T5

24 logements collectifs R+2 :

- 7 logements en PLAI : 3 T2 et 4 T3
- 17 logements en PLUS : 9 T2 et 8 T3

Terrasses, balcons ou loggias pour de nombreux logements.

42 boxes en rez-de-chaussée sous dalle et 21 places extérieures dont 6 PMR



© 1001 vies habitat - Résidence Le Domaine des Climènes, adaptée à l'architecture typique de la ville

## SOLLIÈS-PONT : LOGIS FAMILIAL VAROIS PARTENAIRE DU CONTRAT D'ENGAGEMENT CONCLU AVEC L'ÉTAT

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 790 logements sociaux étaient déjà réalisés par la ville de Solliès-Pont dont 307 par Logis Familial Varois. Engagée dans une politique de l'habitat, et en particulier du logement social, la commune a signé un contrat sur la période 2023-2025 avec l'État, la communauté de communes de la vallée du Gapeau, Var Habitat et Logis Familial Varois.

### ÉCO-QUARTIER « LES LAUGIERS » : 1<sup>ÈRE</sup> PIERRE EN SEPTEMBRE 2023

A Solliès-Pont, au cœur de l'écoquartier « Les Laugiers », une résidence de 88 logements sociaux est en train de sortir de terre et 54 ont déjà été livrés, fruit de la collaboration entre Logis Familial Varois et Var Habitat.



© 1001 Vies Habitat - Résidence « Orangerie » Ilot B, livrés en juin 2023



La résidence, dessinée par le cabinet d'architecture A26 Sud, se compose de deux bâtiments répartis sur cinq niveaux. Elle a obtenu la **certification Bâtiment durable méditerranéen** : un béton bas carbone a été utilisé, l'isolation intérieure est en fibre de bois et des panneaux photovoltaïques seront installés afin de fournir l'électricité nécessaire au fonctionnement des parties communes.

Le chantier doit durer 19 mois pour une livraison prévue au dernier trimestre 2024.

Au-delà d'une construction soucieuse de l'environnement, Logis Familial Varois propose une gestion locale via l'agence de Hyères et coparticipe avec l'ensemble des copropriétaires et du promoteur Nexity, à l'ouverture de « la Maison de l'Habitant ». Cet espace sera un lieu de rencontres et de partage multigénérationnel. Un animateur accompagnera les habitants dans leurs démarches administratives, organisera des activités et soutiendra les activités et animations à l'initiative des habitants.

## DES SOLUTIONS POUR UNE POPULATION VIEILLISSANTE

*« 30 % de nos locataires ont plus de 60 ans, c'est plus que la moyenne nationale. En tant qu'acteur du logement social, nous sommes concernés au premier plan par la mutation démographique, économique et sociologique qui se profile. C'est tout un environnement que nous devons bâtir, un écosystème adapté et modulable pour les seniors. »*, indique Philippe Bry, président du Groupe 1001 Vies Habitat.

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. Ce constat national est renforcé dans les départements du Sud-Est de la France.

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.

## LE LABEL HABITAT SENIOR SERVICES®

Pour faire face au vieillissement de la population sur le territoire, Logis Familial Varois s'est ainsi fortement engagé en faveur du maintien à domicile des seniors.

En partenariat avec DELPHIS, association qui accompagne les bailleurs sociaux dans leur activité au service des habitants et des territoires, Logis Familial Varois a obtenu en 2016 le label Habitat Seniors Services® (HSS), dispositif de maintien à domicile complet. Renouvelé en 2022, ce label est totalement compris et intégré par l'ensemble des collaborateurs.

*« Au-delà du label, nous retirons une grande fierté de la sensibilisation des équipes de terrain aux problématiques du public âgé. Pour les référents seniors déployés sur terrain, il est, par exemple, naturel de se rendre au domicile des personnes âgées en période de canicule afin de s'assurer qu'elles vont bien. »* Pascal Friquet, président de Logis Familial et Logis Familial Varois.

Aujourd'hui, le Var compte 243 logements labellisés, neufs ou réhabilités, adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité, répondant à des objectifs de mixité générationnelle et proposant des services et un personnel formé aux besoins spécifiques des seniors.

## CHERS VOISINS® À MOUANS-SARTOUX

« Chers Voisins® est un dispositif d'ingénierie sociale participative facilitant le montage de projets de logements sociaux qui intéresse les acteurs de la solidarité. Il facilite le maintien à domicile des personnes âgées et renforce les liens entre générations, augmente le pouvoir d'achat par une baisse des charges et des échanges de service, recrée du lien social pour un mieux-vivre ensemble. Les mutuelles et la Caisse d'allocations familiales se penchent aussi sur son fonctionnement. » explique Christine Guiramand, coordinatrice du dispositif Chers Voisins®.

Les résidences intergénérationnelles Chers Voisins® créent une dynamique positive dans un quartier, en cultivant l'esprit de bon voisinage, en donnant des occasions aux habitants de se rencontrer et d'échanger. Comme à Mouans-Sartoux où l'association rayonne sur l'ensemble de la commune.

70 personnes en moyenne se rendent, chaque semaine, à la Maison des Projets créant **une grande mixité entre habitants des logements sociaux et des logements libres**. De nombreux ateliers sont portés par les habitants en toute autonomie : yoga, jardin, danse, tai chi et qi gong, gestion des émotions, friperie...

*La Maison des Projets Chers Voisins - Mouans-Sartoux*  
© 1001 Vies Habitat



Plébiscité à Mouans-Sartoux, le dispositif a convaincu les élus de la commune de Vence qui ouvrira sa première Maison des Projets l'an prochain. Dans le département voisin du Var, le dispositif sera implanté pour la première fois avec la résidence Les Bosquets à Hyères qui ouvrira sa Maison des Projets courant 2024.

## DES SOLUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE AUTOUR DES JARDINS PARTAGÉS

Depuis 2022, le Logis Familial Varois et Logis Familial participent au développement du lien social entre les habitants à plusieurs échelles - au sein de la résidence, du quartier et de la commune - au travers de deux projets lancés en 2022 à Brignoles (Var), en 2023 à Mouans Sartoux (Alpes-Maritimes) et un projet en étude pour 2024 à Nice.

Ces projets s'appuient sur un partenariat local, une structure communale ou associative, pour l'animation et veiller à la mixité sociale dans les jardins collectifs.

### LES TAMBOURINS À BRIGNOLES

En avril 2022, le bailleur s'est engagé dans le projet d'un jardin partagé, sollicité par un collectif de locataires de la résidence Les Tambourins (60 logements collectifs) située en Quartier Prioritaire de la Ville.

Les objectifs de ce projet sont d'améliorer la qualité de vie au sein de la résidence, d'avoir le plaisir de manger les produits de son propre potager et de développer des liens de voisinage. La présence de ce jardin est également propice à la création de moments de convivialité pour l'ensemble des habitants tout au long de l'année. Les aménagements ont été réalisés par le bailleur, et pour que le jardin perdure, les animations et les accompagnements techniques s'appuient sur les structures communales, et associatives (La Ville de Brignoles, la Ligue de Prévention Varoise, le Conseil Citoyen et la M.I.S Mission des Initiatives Sociales).

Ce jardin a été déployé en 2023 avec la création de nouvelles parcelles individuelles, qui en compte 14 à ce jour.



*Jardin des Tambourins à Brignoles*

## À MOUANS-SARTOUX : GRÂCE AU JARDIN PARTAGÉ, LE CITOYEN NOURRIT LA VILLE

Avec l'appui technique de la Maison d'éducation à l'alimentation durable (MEAD) et en lien avec la Maison des Projets, Logis Familial a créé un jardin partagé au printemps 2023 et participe au projet innovant porté par la Ville de Mouans-Sartoux : Le Citoyen nourrit la ville.



*Formation sur les grains et semis - © MEAD*

Non seulement les habitants peuvent cultiver une parcelle, mais ils intègrent un réseau et sont accompagnés par les 80 bénévoles jardiniers de la commune. Tout au long de l'année, des ateliers pédagogiques sont proposés et des moments de convivialité organisés entre les jardins collectifs et familiaux du réseau. Il est également possible de cultiver des jardins privés mis à disposition, pour que les surplus de production viennent alimenter les cantines scolaires et l'épicerie solidaire de la Ville. Les volontaires, locataires et accédants à la propriété du parc social du Logis Familial, sont accompagnés dans **cette démarche de solidarité**.

*En savoir plus : [mead-mouans-sartoux.fr](http://mead-mouans-sartoux.fr)*

# 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 1957, 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 :

- 90 217 logements gérés dans 448 communes d'implantation
- 64,6 M€ de dépenses en réhabilitations thermiques en 2022
- 96,8 % des résidences livrées en DPE A, B, C
- 213 000 personnes logées
- 1 244 collaborateurs

Président du directoire : Philippe Bry

Actionnariat : Action Logement et Axa

Qualité de service : 77,3 % des résidents satisfaits de 1001 Vies Habitat en 2022<sup>3</sup>

1001 Vies Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) 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 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 et Virginie Chabert, directrice du pôle métiers.

---

<sup>3</sup> Source : enquête 2022 menée auprès d'un panel de plus de 8 000 locataires.

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 (65 880 logements dans 242 communes d'Île-de-France et 14 communes dans les départements de l'Oise et de la Nièvre). Elle est pilotée par Stéphane Boubennec.
- 1001 Vies Habitat Nouvelle-Aquitaine est implantée en Gironde depuis 2016. Avec à ce jour 885 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 (5958 logements dans 65 communes autour des grands bassins de vie : Métropole de Lyon, Gex, Aix-les-Bains, Annemasse et Valence). 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 (4346 logements dans 32 communes), 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 (8500 logements dans 58 communes). 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 (5079 logements dans 29 communes). 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<sup>e</sup> 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-VIEILLIR 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 46 résidences Chers Voisins®, 238 logements labellisés Habitat Senior Service\* (HSS®) et 348 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 VIEILLIR 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\*

- **46** résidences labellisées
- **13** Maisons des Projets
- **13** gestionnaires-animateurs
- **17** communes partenaires
- **2027** logements
- **82** projets collectifs imaginés par les habitants
- **1389** adhérents ou participants réguliers

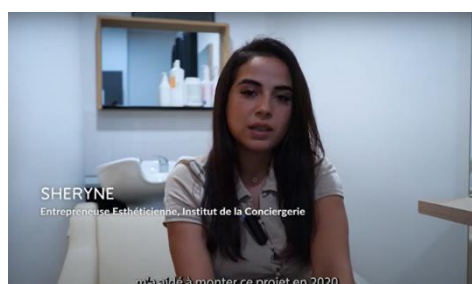
\* chiffres à fin 2023



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 Pascal Friquet, président de l’association Chers Voisins® :** « Être bailleur social, c’est avant tout innover au service des locataires. C’est ce que représente Chers Voisins®, symbole de partage, d’entraide, de co-construction de projets et d’activités pensés par et pour les locataires-adhérents et plus encore qui font la force de ce dispositif en pleine expansion. Comment ? En répondant aux besoins des territoires à travers le développement de la relation collective face aux défis sociétaux actuels et à venir, à tous les niveaux, pour mieux vivre ensemble. Chers Voisins® voit et développe le potentiel de chacun grâce à ce mélange collectif et intergénérationnel qui en font sa réussite. »

**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 : [www.youtube.com/watch?v=YaJkQyXiiYY](https://www.youtube.com/watch?v=YaJkQyXiiYY)

En savoir plus sur Chers Voisins® : [www.chersvoisins.fr](http://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<sup>er</sup> 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.

64,6 millions d'euros investis en travaux de réhabilitation thermiques - entre autres - en 2022. 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 le rapport intégré incluant la déclaration de performance extra financière 2022 :

<https://secure.webpublication.fr/89878/.1001ViesHabitat-RI2022/#page=24>

## 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 Sartrouville (78), le quartier des Indes à Sartrouville est aujourd'hui la déconstruction sélective la plus aboutie du parc de 1001 Vies Habitat et une des projets NPRU les plus importants de France. Développé en partenariat avec les collectivités et l'ANRU, ce projet qui s'étale sur 20 ans, constitue un prototype de la rénovation urbaine de demain. Il permettra aux Indes de devenir un quartier exemplaire de mixité, de durabilité et de qualité de vie.



**CONTACT PRESSE**

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr



@1001ViesHabitat



[www.linkedin.com/company/1001-vies-habitat](http://www.linkedin.com/company/1001-vies-habitat)



[www.1001vieshabitat.fr](http://www.1001vieshabitat.fr)