



AU LOGEMENT SOCIAL EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



« NOTRE HABITAT SOCIAL DE QUALITÉ PARTICIPE À L'ATTRACTIVITÉ DU DÉPARTEMENT »

ÉDITO

Philippe Toesca, Président du Directoire



La montagne, le soleil et la mer... Avec un cadre de vie sans égal en France, le département des Alpes-Maritimes représente aussi, pour les professionnels du logement social, une somme de contraintes géographiques et réglementaires pour développer leurs projets. C'est d'autant plus regrettable que la demande est pressante : plus de 60 % de la population est éligible à l'habitat social et le nombre de logements locatifs sociaux reste largement inférieur aux besoins.

À nous, bailleurs sociaux, de redoubler d'efforts et d'innovation. L'année 2015 a marqué un nouveau pic de production avec 2 700 logements financés. Logis Familial a d'ailleurs battu son propre record en assurant 16 % des livraisons⁽¹⁾ sur le département : 240 logements livrés et 20 logements privés acquis portent notre patrimoine à plus de 3 600 logements.

Dans un contexte de baisse du financement des collectivités territoriales, notre solidité financière nourrit nos ambitions. 1 280 k€ de fonds propres ont ainsi été

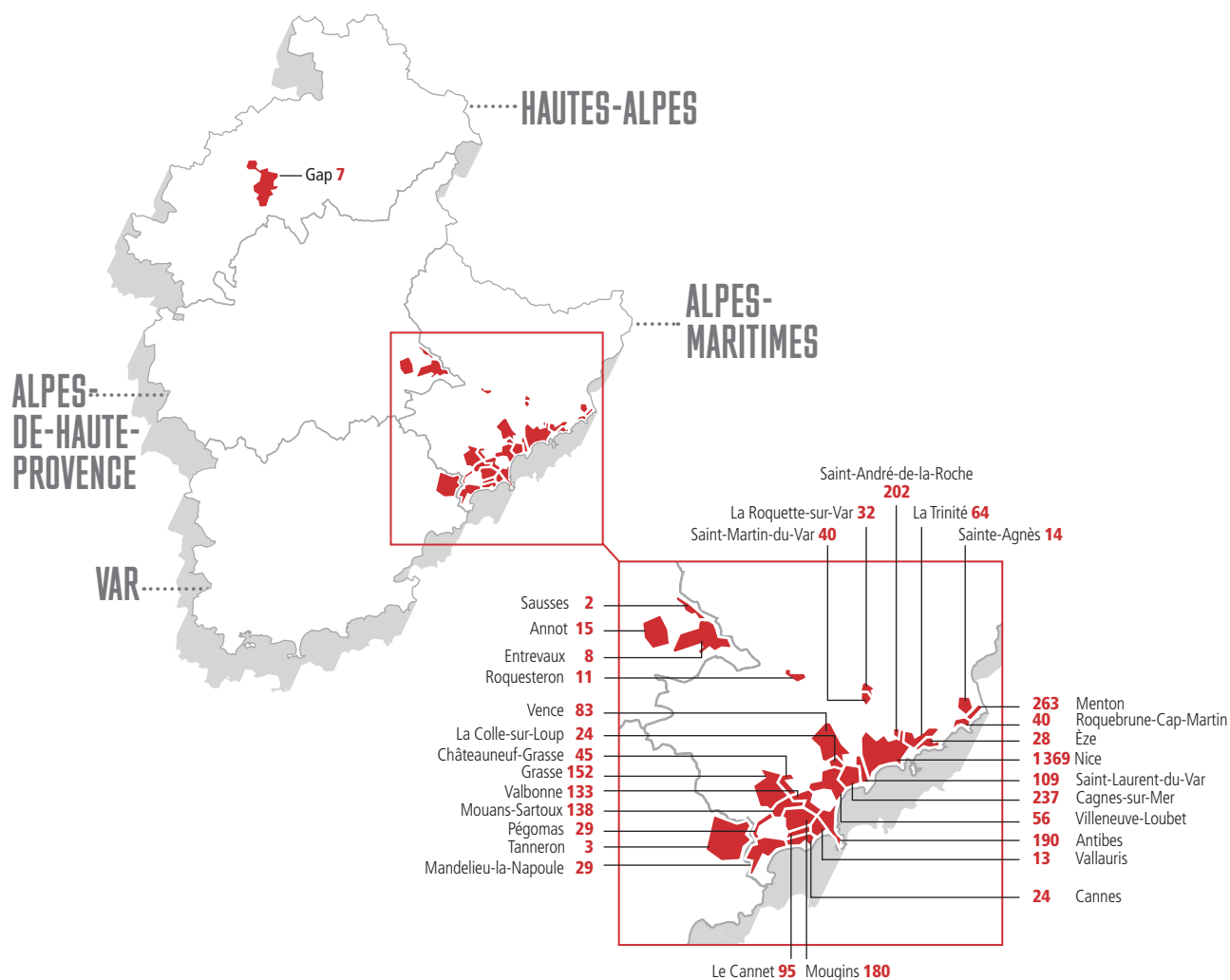
investis en 2015 dans de nouvelles opérations de construction.

C'est désormais un fait établi, que vient confirmer l'étude AcTerr de l'association Delphis sur l'impact de l'activité des bailleurs sociaux : Logis Familial est acteur des dynamiques sociales, économiques et environnementales de l'ensemble du territoire des Alpes Maritimes. Nous sommes plus que jamais un partenaire de proximité, aux côtés des responsables territoriaux, pour développer, gérer et entretenir une offre qualitative de logements sociaux.

Enfin, il y a des records qui tiennent encore plus à cœur que d'autres. Avec 86 % de taux de satisfaction globale, l'enquête annuelle conduite auprès de nos locataires marque une progression de neuf points par rapport à 2014. Signe que Logis Familial, au-delà de la construction et de la gestion locative, accomplit sa mission essentielle avec engagement et professionnalisme, au service de ses résidents. ■

(1) Source : agence d'urbanisme ADAAM.

NOS IMPLANTATIONS



NOS CHIFFRES

260

logements produits :
240 en construction neuve
et 20 acquisitions.

320

logements en développement :
72 mis en chantier et
248 déposés en financement.

20 M€

investis dans le patrimoine,
dont 4 M€ au titre de l'entretien
du patrimoine et des
rénovations d'immeubles.

3 667

logements gérés.

31

communes d'implantation,
principalement sur cinq EPCI :
Métropole Nice-Côte d'Azur,
communauté d'agglomération
de Sophia Antipolis, communauté
d'agglomération de la Riviera
Française, communauté
d'agglomération du Pays de Grasse,
communauté d'agglomération
des Pays de Lérins.



▲ La Pierre au Tambour, 52 logements à Villeneuve-Loubet (06).



▲ Le Centifolia, 41 logements à Mouans-Sartoux (06).

NOS BELLES HISTOIRES

Si Logis Familial a assuré en 2015 un nombre record de livraisons, elle n'en attache pas moins d'importance à la qualité esthétique de ses projets. Au-delà de la construction de logements, c'est la création de valeur et la dynamique sociale qui priment pour offrir des lieux de vie accueillants et adaptés à tous les besoins.

LES BAILLEURS SOCIAUX, ACTEURS CLÉS DES TERRITOIRES

ÉTUDE INNOVANTE DANS LE CADRE DU PROJET ACTERR



◀ Le logement social est un acteur du développement économique des territoires.

Le logement social participe au développement des territoires : c'est le principal enseignement de l'étude menée par l'association Delphis, en partenariat avec Logis Familial, Côte d'Azur Habitat et la Métropole Nice-Côte d'Azur.

Dynamique sociale, mais aussi économique et environnementale : l'étude démontre, chiffres à l'appui, que le logement social, au lieu d'être perçu comme un coût pour les collectivités territoriales, devrait plutôt être considéré comme un moteur de leur développement. Les loyers pratiqués as-

surent par exemple aux locataires du parc social un gain de pouvoir d'achat qu'ils peuvent réinjecter dans l'économie locale. De même, Logis Familial et Côte d'Azur Habitat, représentant à eux deux 15 266 logements dans la métropole, ont contribué à l'activité de 1 285 personnes, principalement dans le BTP et les services aux entreprises, pour un total de plus de 34,2 M€ de rémunérations versées.

Quant au volet environnemental, il est aussi mis en avant via les programmes neufs qui répondent aux dernières normes et à la réhabilitation de bâtiments anciens, et valent

au parc social d'atteindre sur la Métropole Nice-Côte d'Azur des niveaux de performance énergétique meilleurs que dans le parc privé. ■

50 %
DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION,
RÉHABILITATION ET ENTRETIEN DU PATRIMOINE
DE LOGIS FAMILIAL ONT ÉTÉ RÉALISÉES AVEC
DES ENTREPRISES LOCALES DU BTP.

8 300

C'EST LE NOMBRE D'HEURES D'INSERTION GÉNÉRÉES
PAR LES CHANTIERS DE CÔTE D'AZUR HABITAT
ET DE LOGIS FAMILIAL ENTRE 2014 ET 2015.

« DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DURABLES »

L'étude AcTerr est très innovante sur la forme et le fond. Elle initie une véritable révolution dans le regard porté sur l'habitat social. Pour la première fois, la question posée n'est plus « combien coûte le logement social ? », mais « combien ça rapporte ? ».

L'enjeu est d'importance : il s'agit de sensibiliser les élus et, au-delà, les citoyens à la valeur générée par le logement social et ce, dans un contexte de fortes contraintes budgétaires. AcTerr permet d'appréhender à travers des chiffres précis la réalité du logement social. Oui, Logis Familial est une entreprise créatrice de valeur, non seulement lorsqu'elle livre de nouvelles résidences, mais du fait qu'elle gère au quotidien plusieurs milliers de logements à loyer modéré, ce qui signifie plus de pouvoir d'achat et de consommation pour les ménages logés. Oui, elle soutient durablement l'emploi local dans le BTP et les services, avec à la clé chaque année des centaines d'emplois. Oui, Logis Familial se distingue par un patrimoine très qualitatif, notamment sur le plan environnemental, avec là encore plus de confort et des charges réduites d'autant sur la quittance de loyer.



Francis Deplace,
Délégué général
de l'association Delphis



*« Chers Voisins devrait
être déployé à Mouans-Sartoux
et Saint-André-de-La-Roche
en 2017, puis à Grasse,
Cagnes-sur-Mer et Villeneuve-
Loubet en 2018 et 2019. »*

CHERS VOISINS : L'HABITAT SOLIDAIRE EN ACTION

Encourager la solidarité entre voisins, s'approprier son lieu de vie tout en réduisant ses charges, reconstruire le lien social à l'échelle des quartiers... autant d'objectifs vertueux qui peuvent devenir réalité grâce au dispositif Chers Voisins. Ce concept, déjà développé dans la région Auvergne-Rhône-Alpes par le Groupe Logement Français avec la société Recipro-Cité, va être expérimenté sur le patrimoine de Logis Familial. Sur chaque site, un local sera désigné « Maison des projets » et un gestionnaire animateur mis à disposition pour fédérer les bonnes volontés et expliciter la démarche auprès des locataires. Répartition des tâches d'entretien sur la base du volontariat, entraide et mise en place de « clubs » aux activités multiples sont les éléments clés de ce concept de voisinage participatif et solidaire. ■

« LE LOGEMENT SOCIAL SORT FIÈREMENT DU LOT À MOUANS-SARTOUX »

DES RÉSIDENCES REMARQUABLES ARCHITECTURALEMENT



▲ Résidence Sonia Delaunay, 62 logements
à Mouans-Sartoux (06).

◀ Les Passantes, 17 logements à Mouans-Sartoux (06).



Pierre Aschieri,
maire de Mouans-Sartoux

Résolument contemporaine, l'architecture de la résidence Les Passantes allie avec esthétique bois, béton brut et métal. Au premier coup d'œil, on remarque ses passerelles ouvertes qui relient les deux bâtiments au-dessus d'un espace commun paysagé. De plus, des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture. Original et durable, ce projet a été distingué par le prix construction neuve au Palmarès régional de l'Habitat PACA 2015. Pierre Aschieri, le maire de Mouans-Sartoux, salue la qualité

esthétique de l'ensemble : « Ce projet prouve de la plus belle des manières qu'au logement social peut s'associer un geste architectural remarquable. De plus, l'accent est mis sur la qualité de vie avec des appartements traversants jouissant d'une vue imprenable sur la ville, et chaque palier dispose d'espaces pouvant devenir des lieux de rencontre et de convivialité pour les locataires ».

Sur ce secteur porteur de mixité sociale, la municipalité a apprécié que Logis Familial s'implique dans le projet global d'évolution

du quartier : « Nous avons réfléchi en collaboration avec le bailleur et les architectes à la meilleure façon d'aménager les circulations piétonnes », indique Pierre Aschieri.

Un projet similaire est en cours de construction sur un terrain adjacent : conçue par le même cabinet d'architectes (Comte & Vollenweider), la résidence Sonia Delaunay est une opération mixte (62 logements dont un tiers en accession) qui a également reçu un prix, dans le cadre du Concours bas carbone d'EDF. Les travaux devraient débuter au deuxième trimestre 2017 pour une livraison fin 2018. ■

10 ANS
C'EST LA DURÉE DE
L'ACCOMPAGNEMENT DES ACCÉDANTS
PAR DES DISPOSITIFS GARANTISSANT
LES ACCIDENTS DE LA VIE EN CONTREPARTIE
DE CONDITIONS DE REVENTE.

« Nous
diversifions notre
offre de produits
pour répondre aux
demandes spécifiques
des élus. »

DES RÉPONSES APPROPRIÉES AUX MULTIPLES BESOINS

Le dynamisme de Logis Familial s'exprime dans des types d'opérations très variées. Mise en pratique dans le cadre d'opérations mixtes, l'accession sociale à coûts maîtrisés reste un élément clé du « parcours résidentiel ». Les acquisitions de petits immeubles privés permettent de rénover le patrimoine existant, tandis que le locatif intermédiaire vient combler un vide entre les logements sociaux et le marché libre. Enfin, Logis Familial étudie aussi, pour des cas très particuliers, le démembrement de propriété (usufruit et nue-propriété), dans le but de proposer des loyers autour de 9 à 10 euros le mètre carré, dans des quartiers inaccessibles financièrement pour du logement social. ■



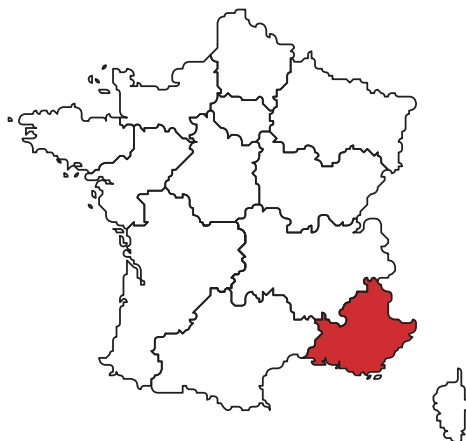
Sophie Nivaggionni,
Présidente du Syndicat
des architectes de la Côte d'Azur.

« UNE RÉALISATION QUI NE MANQUE PAS D'AUDACE »

ArchiCOTE est un concours d'architecture contemporaine organisé par le Syndicat des architectes de la Côte d'Azur et COTE Magazine. En 2015, le Prix logement collectif a distingué la résidence Le Cédrat, pour l'audace dont avaient fait preuve les architectes Pierre André Comte et Stéphane Vollenweider. Aux nombreuses contraintes du lieu – un terrain exigu, la proximité de la voie rapide – ils sont su apporter des réponses pertinentes. Par exemple, l'orientation de l'immeuble protège les loggias des nuisances sonores. Le jury a aussi été séduit par l'élégance de la façade recouverte d'un bardage doré qui prend la lumière, et par la qualité des matériaux et finitions. On ne peut que saluer la volonté de Logis Familial, qui a investi d'importants moyens pour réaliser ce bâtiment sur un site a priori difficile. ■



▲ La résidence Le Cédrat, à Nice (13 logements), a reçu le Prix ArchiCOTE.



**POUR MENER SON ACTION LOCALE, LOGIS FAMILIAL S'APPUIE
SUR LA FORCE ET LES EXPERTISES MUTUALISÉES DU GROUPE
LOGEMENT FRANÇAIS, DONT ELLE EST FILIALE.**

215 000
PERSONNES LOGÉES



85 029

LOGEMENTS GÉRÉS, DONT
4 737 LOTS
DE COPROPRIÉTÉ



426 M€

DE LOYERS QUITTANCÉS



2 257

LIVRAISONS DE NOUVEAUX
LOGEMENTS



**Le Groupe Logement Français et ses 1 351 collaborateurs
partagent la même ambition : offrir aux ménages modestes un logement
de qualité, adapté à leurs besoins et à leurs ressources.
Composé de sept entreprises sociales pour l'habitat (ESH) implantées au cœur
des territoires et d'un groupement d'intérêt économique (GIE) qui mutualise
les expertises, il met son expérience d'acteur majeur de l'habitat social
et sa solidité financière au service des politiques de l'habitat
des collectivités territoriales.**

*Proches de vous
pour longtemps*



Siège social
29, rue Pastorelli – CS10003
06046 Nice Cedex 1
Tél. : 04 93 13 17 77
Fax : 04 93 13 17 60

www.logisfamilial.fr