

**SEMAINE
NATIONALE
DES HLM**
Du 4 au 12 juin 2016

POUR UNE AUTRE POLITIQUE DE L'HABITAT

DANS NOS TERRITOIRES

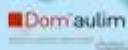


VENDREDI 10 JUIN 2016

À partir de 9h30

Centre National du Costume de Scène

MOULINS



Dossier de presse

Contact :

ARAUSH :

Florence TASTET – 04 73 34 01 07

f.tastet@union-habitat.org

Marie-Claire MALLET – 04 73 34 01 07

mc.obled@union-habitat.org



Semaine nationale des HLM 2016

Pour une autre politique de l'habitat dans nos territoires

Du 4 au 12 juin prochains, la Semaine nationale des Hlm a pour objectif, pour cette 4^e édition, de valoriser les "acteurs d'une société qui change" autour de multiples événements organisés partout en France par les 720 organismes de logement social. Renouvellement urbain, transition énergétique, évolutions démographiques : le logement est au cœur de mutations sociétales que les acteurs du logement social accompagnent et anticipent au quotidien. Le Mouvement Hlm s'attache à démontrer le travail de fond réalisé sur le terrain. **Dans une logique toujours plus participative, les bailleurs, en lien avec les habitants, font preuve d'innovation et de créativité.**

Pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits détendus :

A l'occasion de son Assemblée Générale, l'Association Régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat présente ses propositions pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus », le

Vendredi 10 juin 2016 à 10h à Moulins
Point presse de 10h30 à 11h30

Un débat réunira les acteurs de l'Habitat et les élus de l'Allier (Arnaud Cochet, Préfet, Daniel Dugléry, Maire et Président de la Communauté d'Agglomération de Montluçon, Pierre-André Périssol, Maire et Président de Moulins Communauté, Catherine Corti, Vice-présidente du Conseil départemental, Frédéric Aguilera, Vice-président de Vichy Val d'Allier, Frédéric Paul, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat).

Ces propositions sont issues des travaux conduits avec les organismes Hlm de quatre autres régions (Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine).

Elles expriment la conviction que **l'habitat social est un atout** et qu'une autre politique de l'habitat est indispensable dans nos territoires pour garantir :

- l'égalité de tous les citoyens face aux disparités territoriales
- la possibilité pour les organismes de logement social de déployer toute leur expertise au profit de l'aménagement et de la cohésion sociale.

Trois pistes de réflexions et d'évolutions :

- la nécessaire prise en compte des spécificités de ces territoires dans les politiques de l'habitat, locales, régionales et nationales
- l'adaptation du patrimoine public et privé
- le développement des services autour du logement

Les actions des organismes de l'Allier

Ces propositions seront illustrées par des opérations expérimentales et innovantes des bailleurs sociaux de l'Allier : démolition, restructuration, aménagement, développement de services. (Annexe : Tableau illustrant les projets menés dans l'Allier)

L'Association régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat (ARAUSH) fédère en Auvergne 24 organismes d'habitat social qui gèrent 71 500 logements. En 2014 ces 24 organismes d'habitat social emploient 1 621 salariés et sont animés par 278 administrateurs bénévoles. En 2014 ils ont livré 1 300 nouveaux logements locatifs et ont accueilli 10 437 familles dans leur parc. La somme des investissements réalisés dans la Région en 2014 représente 273 millions d'euros auxquels s'ajoutent 39 millions d'euros d'entretien courant, permettant de maintenir 3 147 emplois directs et indirects.



ASSOCIATION RÉGIONALE *Auvergne*
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les organismes d'habitat social en Auvergne

L'Association Régionale

Depuis sa création en 1975, l'Association Régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'habitat constitue l'échelon régional du mouvement HLM.

L'Association Régionale est une organisation professionnelle qui fédère 24 organismes de logement social présents en Auvergne :

- 14 Organismes locatifs : 8 offices publics et 6 sociétés anonymes
- 3 Sociétés de crédit immobilier
- 6 Coopératives d'HLM
- 1 Société d'Economie Mixte

Président - Fabrice HAINAUT

Directeur OPHIS Puy-de-Dôme, Président de l'Association du Logement Social du Puy-de-Dôme

Vice- Président pour l'Allier – Jacques BERTHOMIER

Directeur de l'OPAC de Commentry

Les chiffres clés

- 24 organismes d'habitat social
- 71 457 logements sociaux, 10% des résidences principales d'Auvergne
- 140 000 personnes logées
- 25 461 demandes en cours
- 10 437 attributions par an
- 1 300 logements neufs ont été mis en service en 2014
- 273 millions d'euros d'investissement
- 304 millions d'euros de loyers
- 1 621 salariés et 278 administrateurs bénévoles



Les organismes HLM de l'Allier : acteur d'une société qui change

Les chiffres clés du logement social *dans l'Allier* :

8 organismes dans l'Allier :

- ▶ 19 300 logements locatifs gérés
- ▶ 32 600 personnes logées
- ▶ 396 salariés employés au sein des organismes
- ▶ 92 logements livrés en 2015
- ▶ 6 140 demandes de logement
| 2 749 ménages logés en 2015

35
Millions €
de commande au
secteur du bâtiment

438
Emplois directs
mobilisés dans le
secteur du
bâtiment

11
Millions €
de dépenses
d'entretien

72 €
millions
de loyers



PREVISIONNEL 2016-2020

Production : 300 logements
Réhabilitation : 3 000 logements

Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans nos territoires

Illustrations par les bailleurs de l'Allier

Lors de la table ronde organisée le 10 juin 2016, la présentation du manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus » est illustrée par des initiatives menées par les organismes sur deux thèmes :

1. Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

Retendre les marchés, favoriser la mobilité : démolition et restructuration du patrimoine
Aménagement du territoire : éco-quartier, restructuration de bâtiment industriel, développement économique

2. Innovations et offres de services

Développement de services à destination des personnes âgées, des jeunes
Bailleurs en ligne : fichier partagé de la demande, offres de logement en ligne, e-services aux locataires ...

I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

Montluçon Habitat : Un quartier entièrement transformé Commune de Montluçon

Construit dans les années 60, le quartier de Fontbouillant avec 1 300 logements, répondait à une demande évidente de confort.

La baisse de la demande au fil des années a généré plus de 10% de logements vacants en 2000. Après une 1^{ère} démolition de 350 logements en 1989, le PRU1 a permis de financer des déconstructions de barres (576 logements démolis) et des constructions à dimension humaine, logements de qualité dans un ensemble transformé et aéré. Le financement dans l'avenant de clôture PRU 1 viendra achever ce vaste projet avec une dernière déconstruction de 166 appartements.

Coût de l'opération : 49 581 741 €

Plan de financement :

ANRU : 13 870 287 €

Communauté d'agglomération : 520 000€

Département : 619 200

Région : 27 000€

Etat : 131 534 €

Emprunts : 32 162 088 €



I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

Allier Habitat : Restructuration de l'offre locative Commune de Saint Yorre

Deux sites de logement collectif réhabilités en même temps, par une même entreprise générale.

Pour le site de Le Bouchat : démolition de 10 logements et réhabilitation de 26 logements.

Pour le site de Champs Cros : réhabilitation de 24 logements.

Budget : Champs Cros 1 028 724 euros

AH 872 724 euros

Conseil départemental : 60 000 euros

Conseil régional : 24 000 euros

Feader : 72 000 euros

Budget : Le Bouchat : 1 473 279 euros

AH 1 302 279 euros

Conseil départemental : 65 000 euros

Conseil régional : 26 000 euros

Feader : 78 000 euros

Hors démolition



I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

France Loire : projet de démolition reconstruction Commune de Saint Germain des Fossés

A Saint Germain des Fossés, cette ancienne cité SNCF a été construite en 1929. Afin de redonner de l'attractivité au site, 26 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation, 20 logements sont déconstruits pour donner place à 10 logements individuels mieux adaptés aux attentes

- Bâtiments de 1929 (46 logements)
- 26 logements réhabilités
 - o Montant des travaux : 800 000€
- 20 logements (vides) à démolir : dépôt du permis de démolir en décembre 2015
Montant des travaux : 160 000€ HT
- Reconstruction sur site de 10 logements individuels à partir du 4ème trimestre 2016
Montant prévisionnel des travaux : 1,4 M€ TTC



I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

**OPAC de Commentry : Projet "Ilot du 4 Septembre" - redéfinition de l'offre de logements
Commune de Commentry**

Après démolition d'un immeuble collectif de 30 logements, un projet d'aménagement global, jouant sur la mixité, a été élaboré. 5 parcelles destinées à l'accession à la propriété ont été viabilisées et 6 logements sociaux, sous forme d'habitat intermédiaire et adaptés aux personnes âgées, sont en cours de construction. Il s'agit d'une opération.

Démolition	157 200 €TTC
Viabilisation	79 800 €TTC
Construction	774 300 €TTC
Total	1 011 300 €TTC



Subventions CD03	60 000 €TTC,
Commentry	50 000 €TTC
Etat	10 700 €TTC
Prêts CDC	630 000 €TTC
Vente terrains	79800 €TTC
Fonds propres	180800 €TTC





I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais : Réhabilitation de la résidence rue de Thiers 27 logements en site occupé Commune de Vichy

Année de construction : 1930

Chantier de réhabilitation en cours de travaux Livraison Octobre 2016

Coût opération : 1 063 500 €.TTC soit 39 389 €.TTC/lgt

Partenaires financiers : Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Départemental

Programme de travaux :

- Réhabilitation thermique (mise en place d'une ITE, remplacement des menuiseries extérieures, création de VMC individuelles, isolation des combles et du plancher bas, mise en place de chaudières gaz à condensation)
- Remplacement de la couverture, suppression des souches de cheminées
- Réfection des installations électriques
- Restructuration et rénovation des salles de bains



I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

SEMIV : Opération séduction, Les Ailes, nouvelle ère Commune de Vichy

La SEMIV souhaite attirer de nouveaux locataires. Pour faire connaître sa nouvelle offre, elle aménage un logement témoin. Des photos réalisées par un photographe spécialisé en architecture, des films de valorisation et une visite virtuelle produits avec des étudiants permettent de rendre compte de l'espace, de l'organisation fonctionnelle des logements et de la qualité de vie aux Ailes.

Coût global de l'opération: 5 576 €

Crédit photos : SEMIV / Jérôme Mondière





ASSOCIATION RÉGIONALE *Auvergne*
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

Moulins Habitat : Les Clarinettes Commune d'Yzeure

Réhabilitation d'un bâtiment inoccupé

Anciennement entreprise fabriquant des clarinettes en 1998 (friche industrielle)

Utilisation du patrimoine existant disponible.

Cout de l'opération : 4 073 000€

Partenaires financiers : ANRU, Ville Yzeure,
Moulins Communauté, Région, Département





I - Adaptation du patrimoine aux marchés de l'habitat

Dom'aulim : Développer l'économie en zone rurale – village d'artisans Commune d'Huriel

Co-maîtrise d'ouvrage avec la communauté de communes pour développer l'activité d'un village d'art au cœur d'un centre bourg en ZPPAUP

Programme mixte à Huriel par Dom'aulim (6 logements locatifs et 4 ateliers d'artisans)

Cout Total : 1 229 000 €TTC

Part Logements : 662 000 €TTC (Dom'aulim)

Part Ateliers : 567 000 €TTC (Communauté de communes du Pays d'Huriel)

Plan de financement pour la partie logements :

Subvention Etat : 12 000 €

Subvention Région : 90 000 €

Emprunts : 497 500 €

Fonds propres : 62 500 €



II - Innovations et offres de services portées par les organismes

Allier Habitat : Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées Commune de Noyant

Réalisation d'une MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées) à Noyant d'Allier. Sur le modèle de celle qui a déjà été construite à Marcillat en Combraille, en collaboration avec la MSA.

Ouverte en juin 2013. Compte 22 logements dont un double pour un couple. Chaque logement est équipé en PMR et est indépendant (cuisine, salle de douche, ouverture sur l'extérieur). Des services sont proposés sur place (restauration, blanchisserie...). La maison n'est pas médicalisée.

Les parties communes permettent de rompre avec la solitude (salle de lecture, jeux, TV...).

Financement : 2 929 000 euros

Emprunts : 2 411 000 euros

Dont Emprunt Carsat : 600 000 euros

Emprunt MSA : 30 000 euros

Subvention du CG : 300 000 euros

Caisses CAMARCA, RSI, MSA : 108 300 euros

Installation chauffage bois : 20 000 euros

Feader : 60 000 euros

Installation solaire : 30 450 dont Feader 18 500 euros



II - Innovations et offres de services portées par les organismes

Moulins Habitat : Résidence intergénérationnelle Bon Pasteur Commune de Moulins

Afin de répondre à la fois à la problématique d'adapter le logement au vieillissement de la population et d'apporter une solution aux besoins de logement des jeunes actifs pour accéder à une formation et à un premier emploi et des étudiants en formation post-bac dans l'agglomération, Moulins Habitat construit actuellement la première résidence intergénérationnelle de l'Allier à Moulins, nommée Bon Pasteur.

Cette résidence innovante, située rue des Remparts, à proximité des commerces, du centre-ville, des services et des écoles (IRFSSA Croix Rouge, ESPE (ex-IUFM), IFI 03), regroupe :

- 34 studios meublés pour les étudiants et les jeunes travailleurs
- 30 logements séniors du T1 Bis au T3

Concept intergénérationnel, label BEPOS, gestion par Moulins Habitat

Budget de l'opération à la somme de 6 511 958 € TTC

Partenaires financiers : Moulins Communauté, Ville de Moulins, Région, Département, Etat et Carsat



II - Innovations et offres de services portées par les organismes

France Loire : une nouvelle offre de services liée aux étapes de vie des habitants, Famil'uni

Ce service permet à des personnes seules avec des enfants en garde alternée ou droit de visite, de bénéficier d'un logement adapté et d'une aide permettant de réduire la charge du loyer.



SEMIV : une nouvelle offre étudiante Commune de Vichy

Pour faire connaître l'offre de logement plurielle à deux pas des cours, pour faciliter la mise en relation d'étudiants, la SEMIV organisera en juillet prochain le 1^{er} « speed dating coloc » et des visites d'appartements.

Pour la rentrée 2016, elle offrira à chaque nouvel étudiant-locataire Résidences Les Ailes, Les Tilleuls et Saint-Amand, sa carte de bus urbain.



II - Innovations et offres de services portées par les organismes

Montluçon : un service + pour les étudiants Commune de Montluçon

L'Office propose aux étudiants des « kits mobiliers » pour les studios de la Résidence Clairefontaine.

Après un test très concluant sur 10 logements en 2015, ce sont 22 autres qui bénéficient cette année de cette mesure. Déjà équipés de plaques électriques, de réfrigérateurs, de meubles cuisine et salle de bain, pour un prix modéré (en moyenne 180 € par mois), Montluçon Habitat leur propose la location d'un canapé clic clac, d'une table, de chaises, vaisselle,...

Il a également été mis à disposition une laverie avec sèche-linge et une salle de détente avec billard.

Coût de l'opération (aménagements et kits) : 211 562 €

Plan de financement de l'opération : Autofinancement



II - Innovations et offres de services portées par les organismes

Opac de Commentry : nouveau moyen de communication

Afin de lutter contre la vacance, l'OPAC a développé sa boutique en ligne, opac-commentry.fr, en 2011. Dans le même temps, les annonces de location sont diffusées sur leboncoin.fr.

Au cours de l'année 2013, la page facebook de l'organisme, qui reste le meilleur moyen de communication, est créée et permet de relayer nos actualités et promouvoir nos offres de location.

La page Twitter est ouverte en 2015.

Coût de création du site internet 11 000 €TTC

Ressources humaines afin de faire vivre les contenus.





ASSOCIATION RÉGIONALE *Auvergne*
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans nos territoires Illustrations par les bailleurs de l'Allier

Contact presse :

Allier Habitat :	Pascale GAYDIER – 04.70.48.21.18 pgaydier@allier-habitat.fr
Dom'aulim :	Gaël MALACHER - 04.73.15.31.10 G.MALACHER@domaulim.fr
France Loire :	Corinne TURPIN – 02.38.54.74.74 cturpin@franceloire.fr
Montluçon Habitat :	Béatrice BOUGEROL - 04.70.05.91.65- beatrice.bougerol@montlucon-habitat.fr
Moulins Habitat :	Perrine BONTE - 04.70.48.16.23 - pbonte@moulinshabitat.fr
OPAC de Commentry :	Mathieu ROINJARD - 06.88.41.11.76 m.roinjard@opac-commentry.fr
SCIC Habitat Auvergne: et Bourbonnais	Evelyne FAURE - 04.73.43.60.50 evelyne.faure@shab.sni.fr
SEMIV :	Paola VOCAT – 04.70.30.57.40 paola.VOCAT@semiv.fr