

P.2 dossier

Un Toit pour Tous relève
le défi du logement social



É D I T O

A C T U A L I T E S

UN TOIT POUR TOUS RELEVÉ LE DEFI DU LOGEMENT SOCIAL

Le Gard et l'Hérault font partie de ces départements languedociens qui souffrent cruellement d'une pénurie de logements sociaux. La faute, entre autre, à une croissance démographique plus rapide que la production d'habitat social. Il y a donc du retard à rattraper et il faut également anticiper l'arrivée de ces milliers de nouveaux habitants ; ce double défi, la S.A. Un Toit pour Tous est prête à le relever notamment avec l'appui de sa maison mère, le Groupe Caisse d'Épargne Habitat, et des collectivités locales. Une production intensive en 2010 pour répondre à la demande marquera sans doute le nouvel élan de l'activité d'Un Toit pour Tous avec une production de 667 logements !

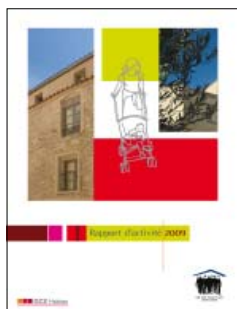
Par ailleurs, depuis plusieurs années la construction neuve d'Un Toit pour Tous intègre une démarche de développement durable qui permet de réduire notablement la facture énergétique des familles. Il s'agit d'un véritable enjeu financier qui permet aux locataires de retrouver du pouvoir d'achat qui pourra alors être consacré à la famille et à l'économie locale.

suite page 2



Lunel (34) - la résidence du Domaine

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2009



Le rapport annuel d'activité 2009 d'Un Toit Pour Tous exprime un nouveau degré d'engagement de notre société au service du logement social. Cette nouvelle publication est l'occasion pour

Un Toit Pour Tous de dresser le bilan des engagements pris par la société vis-à-vis de ses locataires et partenaires, et d'affirmer sa position de premier opérateur privé de logements sociaux en région Languedoc Roussillon.

Nous y décrivons, par une combinaison d'éléments chiffrés et d'exemples concrets, la permanence de nos efforts pour maintenir haut les valeurs performancielles de notre société, au service des politiques publiques du logement et du développement territorial.

En 2009, Un Toit Pour Tous a continué à relever les défis auxquels le monde HLM se doit de répondre. Il s'agit notamment pour nous d'apporter une réponse adaptée à la demande de logement social en Languedoc Roussillon, aux spécificités des publics visés, mixité sociale, qualité et équité des services rendus, constructions et réhabilitations durables, maintenance et entretien du parc, tout en favorisant les comportements vertueux et les pratiques responsables.

Ce rapport est également disponible sur le site internet d'Un Toit Pour Tous : www.untoitpourtous.fr

LE LOGEMENT SOCIAL, POURQUOI ?



Le logement est l'une des principales préoccupations des citoyens avec l'emploi et le pouvoir d'achat. Dans tous les territoires, qu'ils soient tendus ou détendus, des attentes particulières s'expriment et des interpellations sont adressées aux élus locaux.

Ces besoins sont liés aux mutations connues par la société depuis quelques années : évolutions démographiques, évolution de la composition des familles et des modes de vie, mais aussi évolution des territoires et de leurs problématiques.

Ces besoins sont liés également à une précarisation des ménages dans un environnement économique plus difficile. Dans ce contexte, le logement social, en locatif ou en accession sociale à la propriété, permet de trouver des réponses ajustées aux besoins des territoires.

Par ailleurs, le logement social et Un Toit pour Tous possèdent des caractéristiques propres qui les distinguent des autres opérateurs de la construction et de l'immobilier : ces caractéristiques font d'Un Toit pour Tous un partenaire pérenne des politiques de l'habitat dans les territoires.

Henry Douais
président



Un Toit pour Tous relève le défi du logement social

Avec près de 7000 lots en gestion, Un toit pour Tous est le 1^{er} opérateur privé de logements sociaux en région Languedoc-Roussillon.

L'un des principaux défis à relever pour Un Toit pour Tous est de participer autant que possible à l'effort de construction, le Gard et l'Hérault faisant partie de ces départements languedociens qui souffrent cruellement d'une pénurie de logements sociaux. La faute, entre autre, à une croissance démographique plus rapide que la production d'habitat social. Il y a donc du retard à rattraper et il faut également anticiper l'arrivée de milliers de nouveaux habitants. Ce double défi, la SA Un Toit pour Tous est prête à le relever notamment avec l'appui de sa maison mère, le Groupe Caisse d'Épargne Habitat, et des collectivités locales conscientes de la problématique. Autre défi : la précarité croissante de ses locataires. Ils sont en effet 70 % à avoir des revenus inférieurs à 60 % des plafonds légaux et 65 % sont en situation précaire (sans emploi, demandeur d'emploi, interim, CDD). Des accompagnements sociaux pour venir en aide aux locataires sont donc mis en place régulièrement par Un Toit pour Tous. Le phénomène de familles monoparentales (27 % de la population logée par Un Toit pour Tous) et le vieillissement de la population multiplient par ailleurs la demande de logements.

UN IMPACT SANS PRECEDENT SUR L'ECONOMIE LOCALE

Le rythme soutenu de l'activité de maîtrise d'ouvrage (neuf et travaux sur le parc existant) d'Un Toit pour Tous a représenté en 2009 un volume d'affaires de 42 M euros. Les dépenses liées notamment aux investissements ont augmenté de 124% en un an, représentant un total de 30 M euros HT, générant ainsi de nombreux emplois induits et mobilisant quelque 260 entreprises régionales. Et ce seront près de 80 M euros qui seront investis en 2010 avec pas moins de 683 logements livrés.

DIVERSIFIER LA PRODUCTION

Sur les 683 logements livrés en 2010, 317 sont thématiques : 210 logements



étudiants à Nîmes, 68 chambres pour personnes âgées dépendantes à Aigues-Mortes, 11 logements pour personnes handicapées à Nîmes et, toujours à Nîmes, 9 appartements d'intégration pour personnes en grande difficulté. Mais d'un point de vue démographique, c'est le vieillissement de la population qui retient l'attention : 1 locataire sur 4 est âgé de 60 ans ou plus.

LE CHOIX DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Produire du logement pour satisfaire une demande croissante tout en jouant un rôle d'amortisseur de crise, c'est bien, mais construire des logements respectueux de l'environnement, c'est encore mieux. Le développement durable commence par l'architecture, ce n'est pas que de la tuyauterie. Qu'il s'agisse de maisons individuelles ou de petits collectifs à l'architecture contemporaine, bon nombre de logements sont désormais équipés de panneaux solaires, l'eau chaude est assurée par des capteurs posés sur les toitures.

Interview express...

... de Jean-Paul Giral,
directeur général d'Un Toit pour Tous



Quel bilan faites-vous depuis votre arrivée à Un toit pour tous il y a 16 mois ?

Il est trop tôt pour parler de bilan, tant de choses ont été lancées et sont toujours en cours de réalisation. Néanmoins pour simplifier, trois axes forts sont menés de front :

1 – Augmenter la production neuve pour répondre au déficit croissant de logements à prix accessible dans une région globalement pauvre;

2 – Améliorer la qualité de services à nos locataires par un meilleur effort d'entretien des résidences avec des Gardiens à leur écoute;

3 – Modifier notre propre organisation et accroître nos compétences pour faire face à ces enjeux par l'adhésion des collaborateurs à ce nouveau projet d'entreprise.

Je mesure tous les jours la responsabilité qui pèse sur Un Toit pour Tous : d'abord auprès des locataires à qui nous devons en permanence apporter des réponses concrètes et rapides à leurs demandes; auprès de nos personnels, qui doivent faire face à une société plus dure et plus exigeante tant dans ses rapports humains qu'en matière de compétences techniques; auprès de nos partenaires institutionnels qui attendent de nous des réalisations de grande qualité bien intégrées à leur environnement et livrées dans les délais; et enfin, une relation de confiance sur la durée avec les entreprises que nous faisons intervenir.

Dans un contexte difficile qui doit tous nous interpeller (2 habitants sur 3 perçoivent des revenus qui leur permettent d'accéder au logement social, baisse des aides publiques à la construction, lourdeur des procédures administratives, hausse de la précarité et du chômage qui frappent en priorité les ménages les plus fragiles, explosion des familles monoparentales et de la

Interview express (suite...)

décohabitation, faiblesse des retraites), nous devons mettre en avant notre rigueur de gestion et nos résultats qui eux seuls garantissent et garantiront dans l'avenir nos obligations vis-à-vis des locataires et des trop nombreux candidats au logement aidé sur liste d'attente.

Enfin, il nous faut sans cesse convaincre les élus locaux, par la qualité de nos réalisations et celle de notre gestion locative, que le logement accessible est devenu avec l'emploi, LA PRIORITE, car les jeunes actifs et désormais les seniors n'arrivent plus à se loger près de leur travail ou près du lieu où ils ont vécu, en raison d'une pression (spéculation ?) foncière entretenue par l'afflux de population nouvelle et présumée aisée.

Quelles sont vos priorités pour les années qui viennent ?

Tout d'abord répondre par de nouveaux logements à l'attente de personnes qui n'arrivent pas à boucler leur fin de mois et qui doivent un toit décent à leurs conjoints et à leurs enfants, sans reproduire les erreurs du passé. Pour cela, nous devons participer activement à la conception nouvelle de l'habitat, en évitant une trop forte densification, en privilégiant des résidences à dimension humaine - collectives ou individuelles - mixées avec des réhabilitations en centre ancien dégradé et des opérations d'accession sociale à la propriété pour offrir de véritables parcours résidentiels.

Nous devons également accompagner le développement économique et démographique par une offre de logements à proximité des zones d'activité pour limiter les déplacements qui vont grever le budget des ménages et impacter négativement l'environnement.

Notre priorité est de tout mettre en œuvre pour limiter la progression du couple « charges locatives-loyer » en adoptant dès à présent les nouvelles réglementations thermiques pour les constructions neuves et le patrimoine réhabilité, car le coût de l'énergie sera dans les prochaines années un facteur d'exclusion pour les ménages à faibles ressources.

Nous mettrons sans équivoque l'accent sur la qualité de service et la proximité. En effet, il ne sert à rien de construire des bâtiments de qualité peu consommateurs d'énergie, si nous sous-estimons le niveau d'entretien et laissons les parties communes se dégrader. Néanmoins, nous ne pourrions réaliser ce challenge sans augmentation des coûts, s'il n'y a pas adhésion des locataires et prise de conscience que leur environnement et leur qualité de vie dépend avant tout de leur propre comportement individuel et collectif. J'émetts le souhait que l'objectif de renouer le lien social tel qu'initié par exemple à l'occasion de la Fête des Voisins devienne une réalité quotidienne.

A remarquer

Du nouveau sur la toile



Un Toit pour Tous vient de mettre en ligne une nouvelle version de son site Internet. Complètement relooké, plus convivial et plus complet, il s'articule autour de cinq grandes rubriques et s'adresse à différents publics (prospects, locataires, collectivités locales, journalistes...). On y trouve notamment des informations sur l'activité et l'actualité d'Un Toit pour Tous, la charte qualité, le développement durable...

L'internaute à la recherche d'un logement peut notamment prendre connaissance du patrimoine locatif d'Un Toit pour Tous et télécharger son dossier de candidature. La rubrique « Devenir locataire » lui apporte des renseignements sur les conditions requises pour l'accès au logement social.

L'espace dédié au locataire précise diverses informations utiles couvrant la période de l'entrée à la sortie du logement. Afin de faciliter ses démarches administratives, le site propose une banque de guides et de modèles de courriers. Prochainement, le locataire qui le souhaite aura la possibilité de régler son loyer, en ligne, en toute sécurité.

Enfin, le site met à la disposition des élus et des journalistes diverses publications, notamment le rapport d'activité de l'entreprise ou encore « Repères », la lettre d'information professionnelle d'Un Toit pour Tous.

www.untoitpourtous.fr

TEMPS FORTS

>> Elections des représentants des locataires

Le conseil d'administration d'Un Toit pour Tous compte 3 représentants des locataires. Elus pour un mandat de quatre ans, ces derniers sont associés à l'ensemble des décisions stratégiques de l'organisme HLM. Outre leur participation au Conseil d'administration, ils siègent dans les Commissions spécialisées comme la Commission d'attribution des logements et la Commission d'appel d'offres. Ils sont également présents au sein du Conseil de Concertation Locative.

Les prochaines élections auront lieu le 9 décembre 2010, les locataires pourront voter par correspondance.

>> 21 nouveaux propriétaires au Grau-du-Roi (30)



Situé sur la route de l'Espiguette sur une parcelle qui abritait autrefois un camping, la construction a porté sur la réalisation d'une petite résidence collective en R+2 (Lou Repaus) de 11 logements dont un adapté aux personnes à mobilité réduite et de 10 logements individuels (Lou Meijour) avec jardin et parking privés. Les deux résidences bénéficient de prestations soignées et intègrent les équipements liés à l'usage des énergies renouvelables, l'ensemble étant équipé de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

>> Nîmes : livraison dans la ZAC du Saut du Lièvre

Le clos des Capitelles est une magnifique résidence de 40 logements répartis dans 4 petits bâtiments, construits sur un terrain de la ZAC du Saut du Lièvre, sous aménagement de la Société BAMA.

La résidence, clôturée et sécurisée, bénéficie du label Haute Performance Énergétique et est équipée d'eau chaude sanitaire solaire.



>> Quel est le rôle du maire dans l'attribution des logements sur sa commune ?

Le maire joue un rôle important car en contrepartie des aides et de la garantie apportée par sa commune, il dispose de droits de réservation sur un certain nombre de logements, pour lesquels il propose à l'organisme HLM des candidats. Le maire peut par ailleurs demander la délégation de la gestion du contingent prioritaire du préfet. Au niveau de l'attribution, le maire est membre de droit de la commission d'attribution statuant sur des logements situés dans sa commune.

>> Qui habite aujourd'hui les logements d'Un Toit pour Tous ?

Des personnes seules et des familles monoparentales. La part des personnes seules (37% des habitants) et des familles monoparentales (27%). Ce phénomène sociétal, lié aux séparations, aux mises en couples tardives, mais aussi vieillissement des locataires, est particulièrement marqué dans le logement social.

Des personnes âgées, des quadragénaires mais peu de jeunes. Les plus de 60 ans représentent aujourd'hui 25% des locataires d'Un Toit pour Tous. Ces locataires sont présents dans leur logement depuis de nombreuses années. Ce sont aussi de nouveaux locataires qui trouvent dans le logement social une réponse à leurs besoins. La tranche d'âge des 41-50 ans est représentée dans les mêmes proportions. A contrario à peine plus de 5% des habitants a moins de 25 ans.

>> PLU et logement social

La commune, si elle le souhaite, peut orienter son PLU de façon à faciliter la réalisation de logements sociaux :

- le PLU peut permettre la réservation de terrains en vue de la construction de logements sociaux;
- le PLU peut définir le pourcentage des logements d'un programme privé qui sera affecté au logement social. Le promoteur peut vendre une partie des logements en VEFA à l'organisme HLM ou lui rétrocéder une partie du terrain;
- le PLU peut permettre de majorer le COS de 20% pour des programmes prévoyant plus de 50% de logements sociaux.



Alès (30) - Le Hameau des Olivettes
livraison : 2nd trim 2010

Développement durable

Stratégie urbaine

Tout projet de logements d'une collectivité doit faire partie intégrante d'un projet de ville global. Un Toit pour Tous travaille à la production de logements correspondant à l'habitat existant (en termes de typologie, de forme architecturale) et associés à des services (commerces et équipements en pied d'immeuble).

La prise en compte des enjeux en matière de développement durable est favorisée par une expertise particulière d'Un Toit pour Tous dans le champ des économies d'énergie, des énergies propres et de l'économie des ressources.

Réhabilitation thermique

Un Toit pour Tous a placé le développement durable au cœur de son activité, dans la production neuve, mais également dans la réhabilitation thermique du patrimoine existant. Ainsi, c'est à Vauvert, au Coudouyer, que va s'engager une réhabilitation d'envergure aux normes du Grenelle, la 1^{ère} dans le Gard ; une opération qui aura valeur de test dans la mesure où elle vise à passer les performances thermiques des logements de la classe E (311 Kwh/m²/an) à la classe C (118 Kwh/m²/an).

Investissement : plus de 4 M • soit 28 000 • HT/logement, financés à 39% par des fonds propres.



développement

VEFA

Dans le cadre du souhait de rachat de 30000 logements mis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) exprimé en octobre 2008 par le gouvernement, Un Toit pour Tous s'est fortement mobilisée pour accroître l'offre de logements sociaux sur les marchés les plus tendus, en se rapprochant des promoteurs constructeurs.

Une dizaine d'opérations a été ainsi étudiée ; la moitié d'entre elles a été retenue (189 logements). Parallèlement, l'entreprise a traité trois opportunités de rachats de dossiers au stade du permis de construire (71 logements).



Nîmes : Les Terrasses des Costières

C'est en novembre 2009 qu'Un Toit pour Tous s'est portée acquéreur auprès du Groupe ICADE de 31 appartements, au titre du programme national des 30 000 logements. Situé sur la ZAC de l'Esplanade Sud (Costières), le bâtiment en R+5 (RT 2005 / Label HPE) constitue la copie conforme de la résidence Paul Calabro auquel il fait face qui a été livré en mai 2010.

CUS

Convention d'Utilité Sociale

Mieux définir les engagements des organismes de logements sociaux envers l'État, tel est le principal objectif de la convention d'utilité sociale (CUS). Initiée le 25 mars 2009 par la loi Molle, ce nouveau dispositif soumet les bailleurs sociaux à une obligation de résultat.

La déclinaison de la CUS d'Un Toit pour Tous repose sur les principes suivants :

- > investir pour proposer une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins des personnes et des territoires;
- > satisfaire aux exigences du développement durable;
- > optimiser la qualité de service
- > faciliter les parcours résidentiels et l'accueil des publics prioritaires dans le souci de mixité sociale
- > développer l'accès à la propriété.

Si un chiffre doit être retenu, c'est celui de la mise en chantier de 1 800 logements neufs sur la période 2011-2016

Votre lettre REPERES reviendra plus amplement sur ce dossier dans son prochain numéro.

stratégie

rapprochement avec la SA HLM de Bessèges et Saint-Ambroix

Dans le cadre de la politique de regroupements des Entreprises sociales pour l'habitat (Esh) prônée par les pouvoirs publics, le conseil d'administration a donné son accord pour concrétiser le rapprochement entre Un Toit pour Tous et la SA HLM de Bessèges et Saint-Ambroix.

REPERES

Lettre d'information professionnelle
Directeur de la publication : Jean-Paul Giral, Directeur Général
Conception & réalisation : service communication
Illustrations : photothèque Un Toit pour Tous
communication@untoitpourtous.fr