



Faire renaître la cité jardin de Vaulx-en-Velin

DOSSIER DE PRESSE

Février 2024

SOMMAIRE

Faire renaître la cité jardin de Vaulx-en-Velin	3
Les Cités Tase : Une grande histoire, un grand projet	
Réhabilitation des Grandes Cités Tase : Révéler un patrimoine remarquable	
Déconstruction des Pavillons Nelli et reconstruction	
Concertation et accompagnement social pendant et après les travaux	
1001 Vies Habitat, filiale d'un groupe national, engagée dans l'innovation sociale en Auvergne-Rhône-Alpes	13
Une filiale de 1001 Vies Habitat, l'un des principaux acteurs du logement social en France	
Transformer l'expérience du logement social	
Pionnier de l'habitat intergénérationnel solidaire	
1001 Vies Habitat, une approche globale et humaniste du logement social	17
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	22

CONTACT PRESSE

RUMEUR PUBLIQUE

1001ViesHabitat@rumeurpublique.fr

Camille Autin 07 76 17 31 91 -

Samy Cherifia 06 25 52 52 17 -

FAIRE RENAITRE LA CITE JARDIN DE VAULX-EN-VELIN

LES CITES TASE : UNE GRANDE HISTOIRE, UN GRAND PROJET

« La transformation des Grandes Cités Tase est un projet complexe : réhabilitation en site occupé d'un patrimoine labellisé, amélioration de l'accessibilité grâce à la construction d'ascenseurs extérieurs sur trois bâtiments, démolition et donc relogement des habitants, construction de nouveaux bâtiments. Une opération ambitieuse qui illustre le savoir-faire de 1001 Vies Habitat dans les grands projets de réhabilitation de l'habitat social. », Philippe Linage, Président du directoire de 1001 Vies Habitat, filiale du groupe 1001 Vies Habitat.

Construites en 1924, les Grandes Cités Tase seront centenaires cette année. L'opération de transformation lancée par 1001 Vies Habitat, avec le soutien de l'État, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin, a pour ambition de moderniser les logements, en les rendant plus confortables et plus économes en énergie ; réaménager les pieds d'immeuble ; raviver l'esprit des cités-jardins ; mettre en valeur une architecture remarquable, chargée d'histoire.



Les Grandes Cités Tase aujourd'hui et après leur réhabilitation.
Crédits (de gauche à droite) : Récipro-Cité et AA Group

L'HISTOIRE DES GRANDES CITES TASE

Construites à la grande époque de l'industrie textile, en 1924, sur le modèle de la cité-jardin, les Grandes Cités Tase hébergeaient les ouvriers de la plus grande usine française de soie artificielle : l'usine Tase (Textile Artificiel du Sud-Est).

Les Grandes Cités Tase forment, avec la Petite Cité et l'Espace Carmagnole, un ensemble remarquable hérité de cette grande épopée textile lyonnaise. Labellisé Patrimoine du XX^e siècle en 2003, il est protégé depuis l'inscription de la façade de l'usine Tase aux Monuments historiques en 2011, ainsi que par un périmètre d'intérêt patrimonial pour les bâtiments des Grandes Cités Tase, défini en 2019.

Au-delà des Grandes Cités Tase, c'est l'ensemble des résidences 1001 Vies Habitat incluses dans le périmètre du projet urbain du « Carré de Soie » (Le Domaine de la Côte, Eurorex et Les Pavillons Nelli), qui seront engagées dans un vaste projet de transformation.

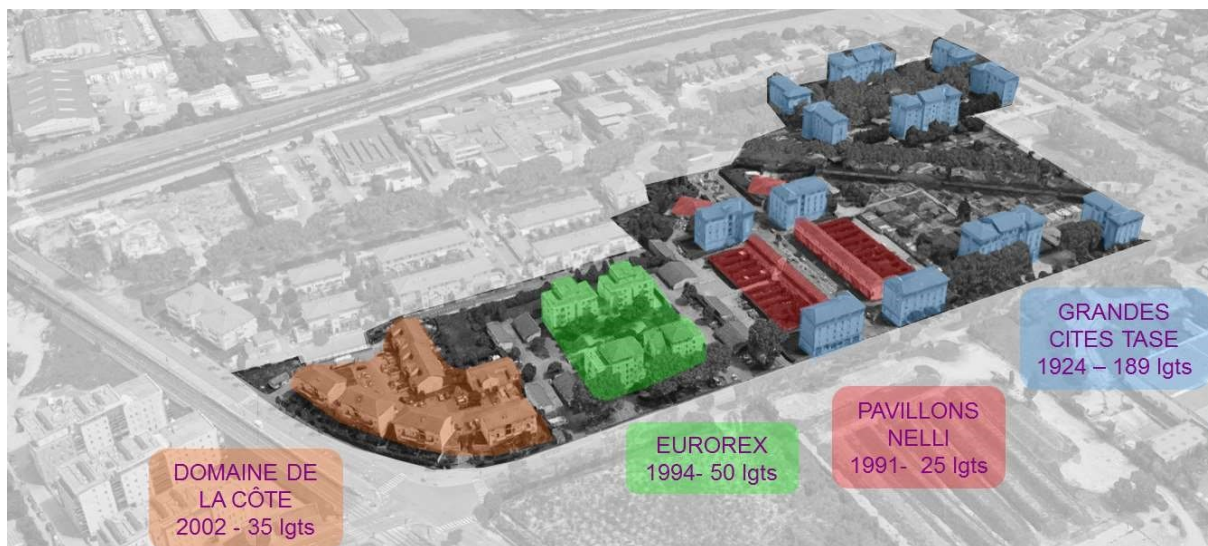
LES RESIDENCES 1001 VIES HABITAT A VAULX-EN-VELIN

1001 Vies Habitat est propriétaire, à Vaulx-en-Velin, d'un ensemble de quatre résidences, situé autour des rues Salengro, Romain Rolland et Nelli, dans les périmètres « QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) Vaulx-en-Velin Sud¹ » et « Projet urbain Carré de Soie² ».

- Les Grandes Cités Tase : douze bâtiments construits en 1924, rachetés par 1001 Vies Habitat en 1981 et regroupant 188 logements.
- Les Pavillons Nelli : 25 logements, construits en 1991.
- Eurorex : quatre bâtiments de 50 logements au total, construits en 1994.
- Le Domaine de la Côte : quatre bâtiments et dix pavillons, soit 35 logements au total, construits en 2002.



Photo : Grand Lyon



Plan foncier

¹ Un quartier prioritaire politique de la ville bénéficie de dispositifs spécifiques (programmation annuelle des actions de politique de la ville, taux réduit de TVA...).

² Le projet urbain du Carré de Soie signe la transformation d'un vaste territoire de 500 hectares, sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin.

LE PROJET URBAIN CARRE DE SOIE

Porté par le Grand Lyon et les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin, le projet Carré de Soie vise la mutation urbaine d'un vaste secteur du centre-est de l'agglomération lyonnaise, situé à Villeurbanne et Vaulx-en-Velin. Une mission territoriale et une équipe pluridisciplinaire, pilotée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Atelier 2/3/4, sont garantes de la cohérence et de la qualité des aménagements.

Les interventions se concentrent dans 4 secteurs principaux :

- Vaulx-en-Velin la Soie (où se trouvent les résidences 1001 Vies Habitat),
- Villeurbanne la Soie,
- Projet Gimenez / Vaulx-en-Velin les Brosses,
- Alstom, Adecco / l'Autre Soie, Villeurbanne les Brosses.

PLUSIEURS CHANTIERS MENES ENTRE 2022 ET 2025

2022 - 2027 - Travaux sur le site des Pavillons Nelli

- Déconstruction des Pavillons Nelli.
- Construction de nouveaux logements. Leur livraison est programmée en 2027.

2022-2024 - Transformation des Grandes Cités Tase

- Installation du chantier, déviation des réseaux, réalisation du logement témoin, démolition des garages.
- Démarrage des travaux, nouvelle façade, travaux à l'intérieur des logements, reprise des parties communes et aménagements extérieurs.
- 2024 : Fin des travaux, livraison des aménagements extérieurs. Centenaire des Grandes Cités Tase.

2024-2025 - Nouveaux aménagements au Domaine de la Côte et à Eurorex

- Intervention sur les façades et les fenêtres, privatisation et nouveaux aménagements en pied d'immeuble, fermeture des coursives extérieures et des loggias en rez-de-chaussée.

2024-2025 - Requalification des jardins familiaux.

LES CHIFFRES

298 logements sur lesquels 1001 Vies Habitat intervient :

- 273 logements à réhabiliter ou à résidentialiser
- 25 logements à déconstruire

80 à 100 logements à construire

26,1 millions d'euros investis : réhabilitation des Grandes Cités, du Domaine de la Côte et d'Eurorex et déconstruction des Pavillons Nelli

- 1,151 million d'euros financé par la Métropole dans le cadre du dispositif Eco'Rénov
- 2,068 millions d'euros financés par l'État dans le cadre du Plan de Relance
- 0,348 millions d'euros financés par la CARSAT

11,4 millions d'euros : construction de nouveaux logements sur le terrain des Pavillons Nelli

Réalisé avec le soutien de

Dans le cadre des dispositifs

Sur le territoire



Avec les financements de



REHABILITATION DES GRANDES CITES TASE : REVELER UN PATRIMOINE REMARQUABLE

Cette cité ouvrière, bâtie en 1924 sur un terrain de 20 hectares contigu à l'usine Gillet, est l'une des plus importantes cités jardins de la région lyonnaise et des plus élaborées sur le plan architectural et urbanistique. Elle a subi des transformations successives, pour aboutir à l'image que nous connaissons aujourd'hui. L'enjeu est de restaurer le caractère patrimonial remarquable des Cités Tase, en travaillant avec les architectes des Bâtiments de France (ABF).

La partie sud de la cité a fait l'objet d'une opération d'amélioration thermique au début des années 80. Plusieurs couches de peinture recouvrent aujourd'hui le soubassement, qui était à l'origine en enduit ciment brut, et un isolant de six centimètres d'épaisseur tapisse les façades des étages supérieurs. La finition présente une interprétation discutable du décor d'origine dans ses dispositions et dans ses couleurs. Les détails de modénature, les consoles en bois de forjets, les appuis en ciment des fenêtres, ne sont pas visibles, dissimulés par l'isolant.

Les jardins ont vu leur emprise se réduire pour se résumer à l'espace en cœur d'îlot, qui est coupé des bâtiments par des places de stationnements et des garages en tôle.

Les logements ne répondent plus aux normes d'habitabilité actuelles, ni aux profils des résidents, dont une grande partie est âgée. Un habitant sur cinq a plus de 75 ans et quatre sur dix ont plus de 60 ans et sont donc directement ou prochainement concernés par des questions d'accessibilité.

LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

Attaché à l'esprit des lieux, le projet de transformation des Grandes Cités Tase est axé sur la mise en valeur du patrimoine architectural. La rénovation des bâtiments vise à retrouver leur esthétique originale : menuiserie bois, brise-soleil orientables, appuis de fenêtres maçonnés, garde-corps et lambrequins travaillés, dégagement des forjets de toiture, recherche des pigments d'origine, recréation des dessins et reliefs d'origine sur les façades.

PATRIMOINE DU XX^E SIECLE

Les Grandes Cités Tase forment un ensemble remarquable hérité de la grande épopée textile lyonnaise. Labellisé « Patrimoine du XX^e siècle » en 2003, il est protégé depuis l'inscription de la façade de l'usine Tase aux Monuments historiques en 2011, ainsi que par l'intégration des 12 bâtiments des Grandes Cités Tase et des jardins familiaux dans un « périmètre d'intérêt patrimonial », depuis la dernière révision du PLU-H³ métropolitain. Cela signifie que les travaux réalisés devront respecter des prescriptions architecturales spécifiques et faire l'objet d'une validation par les Architectes des Bâtiments de France.

LA RENOVATION DES FAÇADES

L'isolant extérieur a été enlevé dans la partie haute des bâtiments pour dégager et mettre en valeur les forjets. Les enduits d'origine sous forjet ont été restitués, les enduits en ciment des soubassements ont été restaurés et un enduit minéral a été réalisé pour les autres éléments de façade. Les décors et les corniches d'origine ont été recréés.

Les menuiseries extérieures ont été remplacées par des boiseries respectant l'esthétique de celles d'origine et des appuis de fenêtres maçonnés conformes à ceux d'origine (la position de ces menuiseries par rapport à la façade sera retravaillée pour retrouver les proportions d'origine).



*De haut en bas et de gauche à droite : Les Grandes Cités Tase au début du XX^e siècle et aujourd'hui.
Demain : elles retrouveront leurs façades historiques.*

L'ENJEU DE LA RENOVATION ENERGETIQUE

Les enjeux d'amélioration thermique et de valorisation du patrimoine architecturale ont fait l'objet d'un arbitrage : la minoration des objectifs thermiques permet un traitement patrimonial complet. L'objectif est d'atteindre l'étiquette énergétique C.

Les travaux comprennent :

- Le remplacement des fenêtres par des double-vitrage bois,

³ PLU-H : Le Plan Local d'Urbanisme et Habitat est l'expression du projet de territoire en termes d'aménagement.

- L'installation de brise-soleil électriques orientables,
- L'isolation des combles et des plafonds des caves,
- Le remplacement des chaudières gaz et de la VMC,
- L'installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs pour réguler la température et réaliser des économies d'énergie.

LA RENOVATION INTERIEURE

La rénovation des appartements comprend le remplacement des portes palières et des portes intérieures, la réfection des sols, des peintures des murs et des plafonds, ainsi que la reprise des menuiseries intérieures lorsque cela sera nécessaire. Seule intervention prévue dans les salles de bain et les cuisines qui ont été rénovées en 2011 : l'installation d'un branchement pour les machines à laver dans les cuisines.

Dans les parties communes, l'intervention majeure concerne la création d'ascenseurs desservant les cages d'escaliers par demi-niveau pour neuf bâtiments. Pour trois autres, la desserte se fera par une terrasse privative.

Les autres travaux concernent le remplacement des portes d'entrées et l'installation d'un contrôle d'accès avec badge et vidéophone, la rénovation des cages d'escaliers et des halls (peinture et carrelage), le remplacement des boîtes aux lettres, des miroirs, des tableaux d'affichage, un éclairage par LED avec détecteur de présence, l'installation d'antennes TNT et satellites collectives, la mise aux normes des équipements de sécurité (désenfumage, bloc secours incendie), la création de locaux à vélos et à poubelles.

LES ESPACES EXTERIEURS

L'ambition est une augmentation des surfaces d'espaces verts pour retrouver l'esprit de la Cité jardin. Outre une faible densité de construction assumée, le projet prévoit la redéfinition des jardins familiaux sur le foncier communal, en concertation avec les jardiniers ainsi que la création d'espaces verts en pieds d'immeubles.

La sécurisation du site doit contribuer à restaurer l'image des Cités Tase. Un premier volet d'intervention concerne la suppression des garages en tôle et la réorganisation des cheminements, pour donner plus de visibilité et supprimer les recoins : suppression des parkings dans la zone de jardin et des venelles non visibles de la route. Le second volet porte sur la résidentialisation des immeubles : accès par vidéophone et fermeture des jardins la nuit par une clôture.



Plan masse du projet

L'IMPACT DE LA RENOVATION SUR LES CHARGES

Selon les termes du protocole signé entre 1001 Vies Habitat, la Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin, la réalisation de ce programme de travaux devrait entraîner une diminution du montant des charges. Si la maintenance des ascenseurs est un facteur de hausse, les travaux de rénovation des parties communes, de résidentialisation des résidences et d'amélioration thermique doivent contribuer à la réduction des charges. La mise en place du dispositif Chers Voisins® est également un facteur d'économies.

Une augmentation de loyer de 14 % en moyenne sera applicable aux nouveaux locataires. Pour les locataires en place, une étude au cas par cas sera réalisée par 1001 Vies Habitat afin d'évaluer la soutenabilité de cette hausse. En revanche le montant des charges devrait diminuer.

Ces données seront ensuite partagées avec le groupe de travail « évolution des loyers » composé d'acteurs du logement de la ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, afin d'étudier, l'évolution du coût global pour les locataires au regard du nouveau loyer, de l'APL⁴, de la RLS⁵ et du calcul prévisionnel des charges. Pour les ménages susceptibles de ne pas supporter la hausse de loyer, plusieurs solutions d'accompagnement, dont le déménagement, seront discutées au sein du groupe de travail.

La question de la hausse des loyers est un des points abordés lors des entretiens individuels menés par l'équipe chargée de la maîtrise d'œuvre sociale, avec les résidents des Grandes Cités Tase. Pour chaque résident, une simulation CAF permettra de calculer le montant précis du loyer à payer, en intégrant les APL.

La synthèse des résultats de l'enquête locataires (non nominative), ainsi que les grandes étapes des travaux groupe de travail seront présentées aux comités de locataires pour recueillir leurs avis.

⁴ Aide personnalisée au logement

⁵ Remise sur le loyer (sous condition de ressources)

DECONSTRUCTION DES PAVILLONS NELLI ET RECONSTRUCTION

DÉCONSTRUCTION DES PAVILLONS NELLI

Il est prévu de déconstruire les Pavillons Nelli, construits en 1994. La première étape, le relogement des résidents, est achevée depuis novembre 2022, la seconde étape, la déconstruction est réalisée pour 22 des 25 logements.

LE RELOGEMENT DES HABITANTS S'EST FAIT DANS LE RESPECT DE LA CHARTE D'ENGAGEMENT DE LA METROPOLE DE LYON

- Rencontre individuelle avec chaque famille, pour analyser leur situation et recueillir leurs souhaits,
- Proposition de solutions de relogement (jusqu'à trois),
- Prise en charge des frais de déménagement et de fermeture / ouverture des abonnements d'électricité, téléphonie, etc.

Afin de maintenir le parc locatif social à l'échelle de la Métropole de Lyon, 25 nouveaux logements locatifs sociaux seront construits par 1001 Vies Habitat, en dehors de la commune de Vaulx-en-Velin déjà fortement pourvue.

En complément de cette opération de reconstruction, 1001 Vies Habitat souhaite accompagner la Métropole de Lyon dans sa volonté de construire 6000 logements locatifs sociaux par an et s'engage à réserver les fonds propres nécessaires à l'engagement de 200 logements par an sur le territoire Métropolitain. Ce nombre de logements pourra être revu à la hausse par 1001 Vies Habitat au cours du temps et en fonction des opportunités.

CONSTRUCTION SUR LE FONCIER LIBÉRÉ

Dans une logique de diversification de l'offre de logements dans le quartier, les constructions neuves proposeront 80 à 100 logements en accession à la propriété. La marge dégagée par cette opération servira à financer en partie l'opération de réhabilitation de la Grande Cité.

Aujourd'hui, la note de cadrage établie par l'architecte conseil du projet Carré de Soie fait état d'une constructibilité d'environ 5 000m² SDP. Elle sera réévaluée au moment de la rédaction de la fiche de lot avec pour objectif de mettre en œuvre le projet urbain dans sa cohérence globale, en préservant la qualité architecturale et patrimoniale, et de contribuer à l'équilibre financier d'ensemble de l'opération.

1001 Vies Habitat souhaite organiser un concours d'architectes, avec un jury composé des Architectes des Bâtiments de France et de l'architecte conseil du Carré de Soie, de représentants de la ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole, avec l'ambition de tendre vers une opération à haute qualité environnementale, dans le respect du coût travaux plafond et des surfaces commercialisables attendues.

CONCERTATION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL PENDANT ET APRÈS LES TRAVAUX

Soucieux du vieillissement des bâtiments et des actes d'incivilités qui se développent dans le quartier, 1001 Vies Habitat a initié une réflexion sur le devenir des quatre résidences qu'il possède dans le Carré de Soie, en associant les résidents et en s'inscrivant dans le projet urbain métropolitain.

L'ENQUETE SOCIALE

1001 Vies Habitat a fait réaliser une enquête sociale, en 2018, auprès des résidents des quatre ensembles immobiliers, pour identifier les dysfonctionnements du quartier et des logements ainsi que leurs potentialités.

Il en est ressorti que la situation financière des habitants était très fragile et que l'un des critères d'attractivité des logements était d'être grands et bon marché. En revanche, ils ne sont plus adaptés aux personnes âgées qui y résident majoritairement, notamment en raison de l'absence d'ascenseurs. Enfin une partie des locataires a évoqué un sentiment d'insécurité, lié à des actes de vandalisme et d'incivilité. Alors que les jardins familiaux sont très recherchés dans la Métropole de Lyon et accessibles sur liste d'attente, ceux des Grandes Cités Tase sont en partie dégradés ou à l'abandon.

Mais les résidents ont aussi un fort attachement au lieu. Certains y ont grandi, fait leur vie et souhaitent garder leur logement. Ils ont conscience du potentiel du lieu : un patrimoine remarquable, des jardins familiaux, la proximité du Carré de Soie (de ses services et des transports en commun).

Les deux ans de chantier sont l'occasion de préparer, avec les habitants, la vie dans les Grandes Cités Tase rénovées : évaluer l'impact financier, pour chacun, l'évolution des charges et des loyers et trouver des solutions adaptées ; s'approprier un lieu ; créer une dynamique collective.

ASSOCIER LES HABITANTS AU RENOUVEAU DES GRANDES CITÉS TASE

Des locaux sont mis à disposition des associations de locataires et de l'équipe de maîtrise d'œuvre sociale. Parmi les missions du médiateur chargé d'animer la maison des projets figurent l'accompagnement des résidents pendant les travaux (présentation des maquettes, prises de rendez-vous et visites préalables avec l'entreprise). La co-construction du cadre de vie est également un axe de travail, qu'il s'agisse des espaces extérieurs en pied d'immeuble ou de la requalification des jardins familiaux. Un local est également mis à disposition.

L'action du médiateur doit permettre de faire émerger des collectifs, des souhaits de partage entre les locataires, de favoriser l'entraide et le dialogue. A l'issue de l'opération de requalification, si les résidents y sont favorables, 1001 Vies Habitat s'engage à mettre en place le dispositif Chers Voisins® dans les Grandes Cités Tase.

UNE MOBILISATION COLLECTIVE

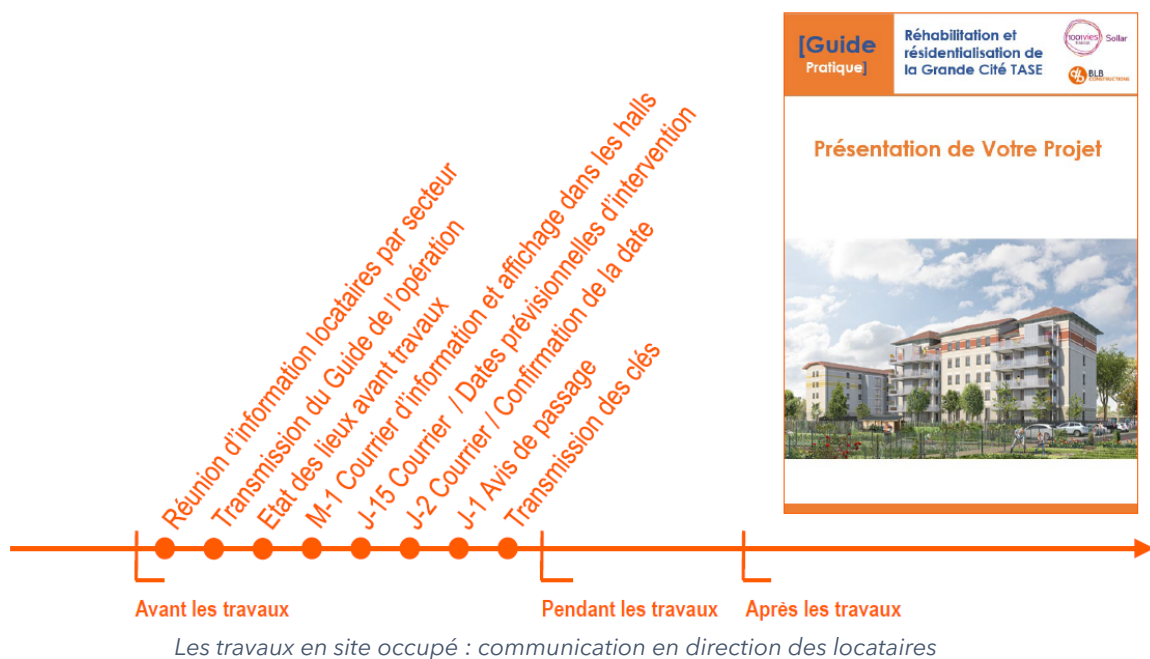
Transformer un quartier nécessite une mobilisation collective. 1001 Vies Habitat n'avance pas seul et travaille avec l'ensemble des acteurs du quartier :

- Avec ses locataires grâce à la présence d'un médiateur quatre jours par semaine, pour répondre aux interrogations liées au chantier, initier des projets collectifs qui permettent à chacun de se réapproprier son lieu de vie, proposer un accompagnement individualisé sur l'évolution des charges et des loyers.
- Avec les acteurs associatifs et éducatifs (associations de locataires, associations patrimoniales, sportives et culturelles, écoles du quartier, étudiants...), en participant aux événements organisés dans le quartier (la semaine de l'environnement, les journées du patrimoine, les rencontres du Carré de soie).
- Avec l'entreprise générale Demathieu Bard Bâtiment Sud-Est, en organisant des journées découverte du chantier, destinées aux élèves des écoles alentours, et avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi, des journées de découverte des métiers à la Maison des Projets.
- Avec les partenaires institutionnels (Métropole de Lyon, Ville de Vaulx-en-Velin, Mission Carré de Soie, Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi), en inscrivant le projet de réhabilitation des Grandes Cités Tase dans la dynamique du projet urbain du Carré de Soie.

FACILITER LA VIE DES RÉSIDENTS PENDANT LES TRAVAUX

Un appartement témoin, aménagé pendant la phase préparatoire des travaux, permet aux habitants de se projeter dans leur futur cadre de vie.

Pendant les travaux dans leur appartement, les résidents des Grandes Cités Tase pourront accéder en journée à deux logements de courtoisie, tout équipés.



Les travaux en site occupé : communication en direction des locataires

SOLLAR, FILIALE D'UN GROUPE NATIONAL, ENGAGÉE DANS L'INNOVATION SOCIALE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

« 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. En Auvergne-Rhône-Alpes, en réponse aux besoins des territoires formulés dans les programmes locaux d'habitat métropolitain, nous concentrons notre développement sur le Grand Lyon. » Philippe Bry, président du directoire de 1001 Vies Habitat.

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

Sollar 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, alliée à un ancrage local fort.

1001 Vies Habitat est implanté en Île-de-France, Auvergne-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 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 ? »*

TRANSFORMER L'EXPERIENCE DU LOGEMENT SOCIAL

Implanté en Région Auvergne-Rhône-Alpes, le patrimoine de Sollar compte près de 6 000 logements répartis autour des grands bassins de vie : Métropole de Lyon (69), Gex (01), Aix-les-Bains (73), Annemasse (74) et Valence (26).

Sollar a su s'adapter à son territoire en étant un acteur, à la fois de la construction avec plus de 700 logements livrés ces cinq dernières années, mais également un acteur de la rénovation urbaine, avec des chantiers importants comme ceux des résidences « le Grand Môle » à Annemasse, ou encore « Sous Gare » et « Jacotot » à Aix-les-Bains. Sollar porte également, avec la Métropole de Lyon, des projets de réhabilitation de logements issus du parc privé, au travers de baux emphytéotiques qu'il conventionne chaque année.

L'ambition de 1001 Vies Habitat est de créer, avec les acteurs locaux, une offre de logements abordables qui conjugue qualité architecturale du bâti, performance environnementale, confort de l'habitat, intégration dans la ville. Elle s'est engagée à construire 400 nouveaux logements par an sur son territoire dont plus 200 sur le territoire de la métropole de Lyon, pour contribuer à son objectif annuel de création de 6000 logements sociaux. Conjugué aux opportunités de partenariat, ce rythme de croissance devrait lui permettre de franchir le cap des 10 000 logements en gestion dans les très prochaines années.

FAITS ET CHIFFRES

1987 : Création de Sollar

2020 : Nomination de Philippe Linage à la présidence du directoire de Sollar

6 000 logements en Auvergne-Rhône-Alpes, dans 57 communes

2 500 logements dans la métropole lyonnaise

15 500 personnes logées

400 logements construits par an

Dans La Métropole de Lyon, Sollar apporte des solutions adaptées sur toute la chaîne du logement abordable, de la production neuve de résidences à l'aménagement urbain, du bâtiment aux services (y compris gestion de syndic et de commerces).

Force de propositions, Sollar Habitat coconstruit avec ses partenaires des projets pour développer le logement locatif ou en accession, loger des publics classiques ou spécifiques, en valorisant le foncier ou en faisant la ville sur la ville.

Pour Philippe Linage, président du directoire de Sollar « *L'ambition de Sollar est de faire évoluer le logement abordable pour qu'il soit durable et mieux intégré dans la ville, pour qu'il facilite l'inclusion des résidents et qu'il s'adapte à leurs nouveaux usages.* ».

PIONNIER DE L'HABITAT INTERGENERATIONNEL 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.

PARTENAIRE FONDATEUR DU DISPOSITIF CHERS VOISINS®

Cocréé par 1001 Vies Habitat, le laboratoire d'innovation sociale Récipro-Cité et l'Université Lyon 3, 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, 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 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. 1001 Vies Habitat recense 2027 logements labellisés Chers Voisins®.

CHERS VOISINS® EN CHIFFRES

- 43 résidences, 13 gestionnaires-animateurs, 2 coordinatrices
- 13 Maisons des Projets
- 12 projets en cours de développement en Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence Alpes Côtes d'Azur
- 1 855 logements déjà accompagnés
- 1389 adhérents ou participants réguliers
- 20 communes partenaires de la démarche
- 82 projets collaboratifs imaginés par les habitants



Développé au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, Chers Voisins® rencontre un franc succès et vient de fêter ses 10 ans.

La première expérimentation Chers Voisins® à Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69) a permis de réduire le turn-over et la vacance des appartements, de tisser des liens entre les habitants de cette résidence sociale et le reste de la commune, de réduire les charges locatives grâce à l'entretien collectif des espaces communs et des espaces verts.

En 10 ans d'existence, l'association est ancrée dans les communes partenaires du Groupe 1001 Vies Habitat. Elle est reconnue par les habitants, les élus et les associations locales. L'accompagnement réalisé par Récipro-Cité favorise la mutualisation de locaux et de ressources autour de projets

communs tels que les fêtes communales annuelles, la veille sociale, l'entraide entre voisins et l'échanges de bonnes pratiques.

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. « 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. Chers Voisins® voit et développe le potentiel de chacun grâce à ce mélange collectif et intergénérationnel qui en font sa réussite. » Pascal Friquet, Groupe 1001 Vies Habitat, président de l'association Chers Voisins®.

ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Pour Philippe Bry, Président du directoire de 1001 Vies Habitat : « Chers Voisins® répond à quatre défis : faciliter le maintien à domicile des personnes âgées, renforcer les liens entre générations, augmenter le pouvoir d'achat par une baisse des charges et des échanges de service, recréer du lien social pour un mieux-vivre ensemble. C'est un dispositif qui fonctionne. 43 résidences du Groupe sont désormais labellisées, ce qui représente 2027 logements (à fin décembre 2023), soit 2,3 % du patrimoine de notre Groupe. Depuis juin 2022, 3 nouvelles maisons des projets Chers Voisins® ouvriront dans les communes de Moissy-Cramayel (77) et Cergy (95) et à Gex (01) pour un total de 113 logements. Le dispositif existant à Vaulx-en-Velin (69) sera également renforcé pour accompagner les locataires lors de la réhabilitation des Cités Tase. ».

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.). ».

LES ETUDES PROSPECTIVES PREVOIENT 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'hui⁶. 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

⁶ Source : Credoc.

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 EVOLUTIONS SOCIALES ET PRESERVER LA QUALITE DE VIE DES RESIDENTS

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 A 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 43 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.

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.

UN PROGRAMME DEDIE AU BIEN VIEILLIR A DOMICILE

La réflexion sur le bien vieillir à domicile du Groupe 1001 Vies Habitat s'organise autour d'un programme dédié : Sencilia, qui regroupe des acteurs de la Silver Valley et des startups partenaires. Un programme dévoilé à l'occasion du Congrès 2022 de l'Union Sociale pour l'Habitat.



REPENDRE 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, 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 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 A 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 éco-gestes.

LE PROJET « CRADLE TO CRADLE⁷ » UNE EXPERIMENTATION D'ECONOMIE CIRCULAIRE

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 travaille 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.

Un podcast pour en savoir plus sur ce projet : radioterritoria.fr/broadcast/19932-Table-Ronde-1001-Vies-Habitat

⁷ 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.

2 386 réhabilitations thermiques de logements ont été livrées depuis 2021, correspondant à un coût total 104,6 millions d'euros. 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.

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 :

- 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 Corneilles-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 (83) 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 METROPOLITAINE

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 :

- 91 976 logements gérés
- 1 906 logements livrés ou acquis en 2023
- 2 386 réhabilitations thermiques de logements livrées depuis 2021
- 211 281 personnes logées
- Qualité de service : 75,5 % des résidents globalement satisfaits de 1001 Vies Habitat en 2023⁸
- 1 263 collaborateurs
- Président du directoire : Philippe Bry
- Actionnariat : Action Logement et Axa

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 et Virginie Chabert, directrice du pôle métiers.

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 Stéphane Boubennec.
- La direction Nouvelle-Aquitaine 1001 Vies Habitat est implantée en Gironde depuis 2016. Elle est pilotée par Matthieu Charignon.
- 1001 Vies Habitat 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 1001 Vies Habitat.
- Logis Familial est présente à Nice, depuis 1930, et se développe dans les Alpes-Maritimes.

⁸ Source : enquête 2023 menée auprès d'un panel de plus de 8 900 locataires.

- 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 Sébastien Raes, présidente du directoire de Logis Méditerranée.

LEXIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

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.

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.

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.



@1001ViesHabitat



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



www.1001vieshabitat.fr