

LogiEst

La lettre d'information des **Partenaires**

Sommaire

LogiEst à votre service

..... P. 2

- Charte « Bien vieillir - Vivre ensemble » : LogiEst s'engage
- Accession sociale : la propriété pour tous !



LogiEst en action

..... P. 3

- Vidéoprotection : quiétude et sécurité
- Festifs et Regards communs
- Volgelsheim : un quartier plein d'avenir !



- Philippe Cornéo : la bonne humeur au quotidien
- Saint-Louis : le chantier avance à grand pas

Édito

Yann Chevalier,
Directeur Général de LogiEst

Garder le cap, ensemble

La crise apparue en 2008 touche maintenant les États et les collectivités locales. Le royaume de la défiance semble ainsi prospérer. Dans cette atmosphère, il faut garder son sang-froid, se concentrer sur l'essentiel, envisager comment demain pourra être, et ne pas céder aux discours faciles des démagogues et déclinologues, y compris dans notre monde du Logement social.

Notre mission, plus que jamais, reste primordiale. La demande en logement adapté aux besoins et capacités de nos concitoyens les plus fragiles est toujours importante, même dans nos régions classées comme « zones détendues ». Les données relatives à la demande intérieure de nos deux régions donnent une image déformée de la réalité. Les besoins en logement, à un échelon de mesure plus fin, nous amènent à toujours envisager notre action avec autant d'engagement. Le vieillissement prononcé des populations, l'adaptation aux nouvelles compositions familiales, la baisse tendancielle des revenus des locataires et des candidats au logement, la nécessité d'avoir un parc social-neuf et surtout existant-énergétiquement plus vertueux, l'augmentation et l'amélioration de logements adaptés au handicap, la meilleure connexion des logements et des transports en commun... Voilà autant de sujets localement importants et sur lesquels les équipes de LogiEst sont mobilisées.

Cependant, face à la contraction des schémas classiques de financement et à l'incapacité de trop d'acteurs à connaître leur faculté

d'investissement, même à l'échéance de deux à trois ans, il nous faut, localement, État, collectivités locales, acteurs sociaux, locataires et bailleurs, renforcer notre envie de nous faire confiance. À LogiEst, depuis près de cinquante ans, nous cultivons cette réalité. Nous ne bâtissons, et gérons ensuite, que grâce à une culture du partenariat. Ce dernier n'a qu'un but : apporter une réponse locative proche, sûre et humaine à ceux qui, sans nous, ne le pourraient pas. Cette noble mission doit perdurer, se renouveler.

Les crises exacerbent les égoïsmes et la tentation du repli sur soi. Nous ne continuerons à défendre ce beau modèle français du Logement social

qu'en continuant de nous écouter, de nous tendre la main, de nous faire confiance.

Cette connaissance et reconnaissance réciproques nous permettront d'envisager et de sécuriser dans le temps notre action. Les investissements des bailleurs se font sur des échéances de 40 à 50 ans, le montage d'un projet (administrativement, financièrement et techniquement) prend deux ans. Il est donc essentiel qu'avec franchise et loyauté nous puissions nous accorder sur les schémas que localement nous arrêterons. Sans cela, une politique d'à-coups nuira à la création de l'offre de logement qui est tant attendue de ceux qui ne doivent pas désespérer de nous.

Alors, gardons le cap et réussissons, ensemble.

« C'est pendant l'orage que l'on reconnaît le pilote » Sénèque

Accession sociale

La propriété pour tous

LogiEst, dans le cadre de son activité de bailleur social, développe également son activité de vente en Vefa pour permettre à des primo-accédants de devenir propriétaires. Explications...



La vente en Vefa (Vente en État Futur d'Achèvement) est ouverte à tous, sous condition de ressources, mais surtout aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence depuis au moins deux ans et qui ne peuvent pas devenir propriétaires au prix du marché. L'acquisition en Vefa se fait sur plan et les paiements au fur et à mesure de l'avancement des travaux. L'acheteur peut être une personne seule, un couple... Ces logements, pour la plupart Bâtiments Basse Consommation, permettent de bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ+) avec une majoration, du fait que ce soit un logement social, et d'un prêt à taux 1,75 % du collecteur Pluriel Entreprises jusqu'à 20 000 euros.

Des exemples d'accession sociale

Audun-le-Tiche : 7 pavillons Haute performance énergétique (HPE) commercialisés en 2009.

Metz : au sein de l'écoquartier des Côteaux-de-la-Seille, 10 appartements (BBC) du T2 au T4, avec une vue dégagée et un environnement verdoyant, seront disponibles début 2013 près du Centre Pompidou-Metz. Commercialisation en cours.

Laquenexy : 9 pavillons BBC, ossature bois, T4 et T5. Commercialisation en cours.

Thionville et Metz : projets en cours...



La parole à...

Patrick Grivel, maire de Laquenexy

« Laquenexy ne propose majoritairement que des parcelles. Pour accueillir de nouvelles générations d'enfants et conserver notre école, il fallait aussi construire un parc de logements locatifs sur la commune. Suite au Programme local de l'habitat de Metz Métropole, Laquenexy a choisi de prévoir un programme en accession sociale. En intégrant plusieurs logements sur une même parcelle, LogiEst a pu diminuer le prix de vente de chaque future habitation pour ses locataires. Ce projet va accroître l'activité du quartier, dynamiser le « vieux village ». Projet d'un nouveau centre-ville, création d'un pôle intergénérationnel... LogiEst, en augmentant l'offre de logements, est en adéquation avec la perspective de développement urbain de Laquenexy ! »

Fameck

La réhabilitation touche à sa fin

Les travaux importants de réhabilitation menés depuis juin 2009 sur les 335 logements, avenue Jean Mermoz à Fameck, seront terminés comme prévu en décembre 2011. La réhabilitation thermique fait passer l'ensemble collectif en classe énergétique C (au lieu de E), soit une économie de chauffage de plus de 30 %. Isolation des façades des bâtiments, pose de bardage bois pour un ensemble harmonieux, peinture rafraîchie, équipements sanitaires, faïences et sols PVC remplacés, ventilation naturelle hygro-réglable mise en place... Sur la période 2010/2018, 5000 logements seront réhabilités par LogiEst, qui souhaite également faire passer l'ensemble de son parc en classe C d'ici 2016.

Charte « Bien vieillir – Vivre ensemble »

LogiEst s'engage !

En 2010, LogiEst a signé, avec le CCAS de Metz, la ville de Metz, Metz Métropole et d'autres bailleurs sociaux, une charte intitulée « Bien vieillir – Vivre ensemble ». 10 engagements à tenir dans les prochaines années pour répondre au mieux aux besoins des seniors, notamment au travers de trois thématiques : l'habitat, la vie sociale et la solidarité et enfin, l'autonomie et la mobilité. Par exemple, l'engagement n° 6 concerne la lutte contre l'isolement des seniors et le renforcement des solidarités. L'idée est donc de mettre en place un réseau collaboratif pour détecter des situations d'isolement ou de difficultés de certaines personnes âgées, comme un « réseau de bienveillance ». En septembre, LogiEst a organisé une réunion avec le personnel de proximité et le directeur des personnes âgées au CCAS de Metz pour sensibiliser les collaborateurs LogiEst qui sont sur le terrain et leur montrer les moyens d'action. L'engagement n° 3 concerne quant à lui l'accès à des logements adaptés. LogiEst y répond en développant depuis plusieurs années l'aménagement de logements en rez-de-chaussée. Une signature de charte, oui, mais aussi et surtout des actions concrètes !



Vidéoprotection

Quiétude et sécurité

La vidéoprotection, bien différente de la vidéosurveillance, aide à prévenir les dégradations des entrées et parties communes, tout en rassurant les locataires. LogiEst déploie ce système dans plusieurs villes.



Dans un souci d'amélioration du cadre de vie et pour favoriser la tranquillité de ses locataires, LogiEst a développé la mise en place de systèmes de vidéoprotection. Ainsi, à Metz-Borny, grâce notamment à une subvention de l'État, les 300 logements de la cour du Languedoc bénéficient désormais d'une vidéoprotection installée sur la cour et dans les parties communes. À Woippy, Mulhouse, Colmar, Ostwald, Saint-Louis... des installations

similaires existent déjà. En 2012, Behrenlès-Forbach adoptera le système vidéo et à Saint-Avold, c'est celui des Alériens qui sera équipé, après les quartiers du Vert Coteau et du Faubourg.

Pour une démarche collective

Si la vidéoprotection est un atout, elle n'est pas la seule initiative à mettre en place pour renforcer la sécurité des lieux. LogiEst souhaite également développer le

lien social en soutenant le travail associatif par exemple. Le maintien en état des équipements et notamment des systèmes de fermeture des portes est assuré par LogiEst. Mais pour que ces initiatives fonctionnent, il faut que chacun participe, y compris les locataires : ne pas ouvrir à n'importe qui et bien refermer les portes. Une démarche collective qui conditionne la réussite des actions menées et la paix obtenue.

Festif et Regards communs

La créativité à l'honneur !

Le Festival International des Fenêtres, Festif, s'est déroulé cette année sur le thème des musiques du monde. Les nombreux participants ont eu l'inspiration pour décorer leurs fenêtres et balcons, et cinq gagnantes ont gagné un prix LogiEst suite au choix du jury : des places de cinéma pour toute la famille ! LogiEst a également remis un lot d'encouragement à tous les participants.

L'opération « Regard communs », quant à elle, s'est terminée le 10 septembre à Marly. En partenariat avec LogiEst, la CLCV a lancé ce projet pour permettre aux locataires de décorer leurs entrées d'immeubles situées place du Général de Gaulle, avec l'aide d'un jeune artiste-peintre du quartier, et ainsi faire changer les « regards communs » portés sur l'habitat collectif. Créativité, originalité : les décors réalisés par les habitants sont la preuve d'un projet commun réussi !



Entrée d'immeuble rénovée sous le thème « Rouges coquelicots ».

Volgelsheim

Un quartier plein d'avenir

Après plusieurs années de travaux et un partenariat exemplaire avec la Ville de Volgelsheim et le Conseil Général du Haut-Rhin, le quartier de la rue des Vosges offre un nouveau visage. Le plan de relogement terminé, les démolitions réalisées, place maintenant à la norme BBC ! Il aura fallu un plan de relogement en deux phases et toute une organisation pour offrir aux habitants de la rue des Vosges un nouveau cadre de vie. Une partie d'entre eux a été relogée dans des logements neufs sur le même site. L'opération modernise complètement le quartier et donne une autre image de cette partie de la ville, avec un cadre de vie plus agréable. Logements collectifs, intermédiaires et pavillons jouent la complémentarité pour un ensemble harmonieux.

Ce projet, lancé en 2006, s'est terminé le 30 septembre dernier. L'opération de rénovation urbaine de ce quartier de Volgelsheim est jugée très satisfaisante pour une réalisation en seulement 5 ans.

Pour autant, les efforts de LogiEst ne s'arrêtent pas là. Le permis de construire est déposé pour construire 22 autres pavillons Bâtiments Basse Consommation à ossature bois. Ces maisons, construites dans le respect de l'environnement, seront situées à côté de l'école maternelle. Rendez-vous dès 2013 pour leur livraison !



Philippe Cornéo, gérant d'immeubles à Metz-Sablon

La bonne humeur au quotidien

Depuis bientôt 15 ans, Philippe Cornéo est gérant d'immeubles. Un rôle essentiel au quotidien des locataires, où le travail d'équipe et la bonne humeur ont leur importance.

Une année s'est écoulée depuis son arrivée au point d'accueil de Metz-Sablon. « *Mais cela fait 20 ans maintenant que je travaille au sein de LogiEst* » sourit Philippe Cornéo, qui œuvrait auparavant au point d'accueil du centre-ville messin. Ses missions sont nombreuses : il organise les états des lieux d'entrée et de sortie, l'entretien et les réparations (communs, minuterie, serrurerie...), gère les rentrées et sorties de poubelles et la tonte du gazon de chaque résidence. Il prépare également l'appartement après

l'état des lieux de sortie et veille au bon fonctionnement des ascenseurs et des jeux d'enfants. C'est aussi lui qui, souvent, est le premier sur les lieux en cas de sinistre. Une bienveillance quotidienne au service des locataires.

Positif en toutes circonstances

« *Ce qui me plaît surtout dans ce métier, c'est l'importance des contacts humains* » explique Philippe. « *Sur plusieurs années, je vois les mentalités évoluer. Les réactions deviennent un peu plus directes, c'est*



d'ailleurs pour cela qu'il faut être positif, poli et rester zen ». Aimer les contacts, c'est aussi aimer travailler en équipe. En effet, avec 3 employés d'immeubles chargés de l'entretien et du nettoyage, Philippe couvre 22 immeubles du secteur, soit plus de 400 logements !

La journée de travail terminée, Philippe devient moniteur d'éducation canine et retrouve avec bonheur ses deux chiens, un berger belge et un husky. Une passion en accord avec la générosité dont il fait preuve au quotidien dans son métier !

Saint-Louis

Le chantier avance à grands pas !

L'opération de rénovation urbaine menée à Saint-Louis se poursuit sous le signe de la construction. 32 pavillons BBC (Bâtiment Basse Consommation) voient le jour sur le site de la démolition.



Lors de la visite d'un pavillon témoin organisée le 4 novembre dernier par LogiEst, en collaboration avec la Ville de Saint-Louis, les partenaires présents ont pu se rendre compte du procédé rapide de construction mis en oeuvre. Après des échanges fructueux avec la Ville de Saint-Louis, l'opération de 32 pavillons BBC (12 T3, 16 T4 et 4 T5), construite sur un site de rénovation urbaine sera livrée au 2^e trimestre 2012 avenue du Général de Gaulle. La typologie des pavillons a été définie selon l'étude des

souhaits des familles et de leur composition familiale.

Une installation accompagnée

Après le relogement des habitants du bâtiment de 40 logements qui sera déconstruit, place à la deuxième phase : la réalisation de 30 logements collectifs donnant sur la rue et de 9 pavillons en continuité de ceux déjà en construction. Ces logements seront également labellisés BBC. Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sera mise en place dans le cadre du plan de relogement qui débutera début 2012. Un accompagnement social spécifique accompagnera les ménages dans leur installation : utilisation et entretien des équipements et du chauffage de leur pavillon BBC ainsi que gestion des charges.

Metz – Sainte-Marie 700 visiteurs !

Lors des dernières Journées du patrimoine, près de 700 visiteurs ont descendu les marches du temps qui conduisent aux sous-sols de la résidence. Les murs y révèlent en effet les éléments architecturaux gallo-romains d'un petit amphithéâtre qui aurait été construit entre le 2^e et le 4^e siècle après J.-C. LogiEst a restauré avec soin cette salle souterraine en 1987, en lien avec l'architecte Jean Krier (Imhotep), dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Sainte-Marie qui comporte 40 appartements et offre un cadre calme et agréable à ses résidents, en plein centre-ville. LogiEst s'engage pleinement dans des constructions d'avenir et n'oublie pas pour autant l'importance et le plaisir de pouvoir intégrer dans certaines de ses réalisations les richesses du patrimoine.

