

# LogiEst

La lettre d'information des **Partenaires**

## Sommaire

### LogiEst à votre service ..... P. 2

- Amnéville : logements BBC intergénérationnels



- Développement durable : LogiEst s'engage en interne
- Strasbourg : nouvelle implantation

### LogiEst en action ..... P. 3

- Thionville : devenir propriétaire



- Mulhouse, quartier des Coteaux : opération réhabilitation

### LogiEst en action ..... P. 4

- Sabine Gérard : la fibre sociale et commerciale
- « Les Méditerranée » à Woippy/Metz-Nord : des éco-citoyens

## Édito

Yann Chevalier, *Directeur Général de LogiEst*

## Promesses quinquennales, nécessités immédiates

Les périodes préélectorales amènent cette légèreté et cette fraîcheur de penser que tout peut se réformer, y compris l'impossible, que l'on peut même remettre en cause un système, voire une autorité. Les processus d'innovation ne fonctionnent pas autrement : sur cent idées, trois seront opérationnelles, mais à ne rien faire, à ne pas repousser nos freins, on n'obtient rien.

Après, il reste à mettre en œuvre ce qui est décidé, à partir de l'existant pour aller vers le souhaitable. Cependant, les nécessités demeurent et il faut s'en occuper.

Notre domaine d'activités sait d'expérience l'intérêt qu'il suscite, le nombre de textes légaux et réglementaires chaque année en est le témoignage ! Mais, à cette « abondance » s'oppose l'épreuve de la vie quotidienne, celle des locataires, des demandeurs, des bailleurs sociaux et des élus locaux qui cherchent à faire avancer leurs territoires et la vie de leurs concitoyens.

Investisseurs contra-cycliques, amortisseurs sociaux, nos qualités sont reconnues, nos fragilités moins. Pourtant, pour prospérer, nos investissements et notre service quotidien doivent, comme pour d'autres, être portés par la confiance et l'espoir. Le changement permanent, le défaut de stratégie en sont l'opposé.

À ce nouveau quinquennat institutionnel et politique, il convient de redonner les clés de la réussite de notre mission. Notre monde professionnel n'est pas en crise, mais il doit s'adapter. Nos immeubles sont immobiles, mais la vie qu'ils abritent ne l'est pas. La répartition de la population et des emplois évolue grandement en France, créant ainsi des

déséquilibres territoriaux que nous devons contribuer à combler, durablement. Toute action « feu de paille », ou portée par des dispositifs de la sorte, ne contribue pas à asseoir la qualité de notre service. Nos investissements sont longs, nos équilibres fragiles. Mais notre mission a su évoluer vers plus de proximité avec nos locataires et les collectivités locales d'implantation de nos immeubles. Récemment, nous avons su mettre sur pied et faire connaître nos plans stratégiques pour six ans. Nous ne les réussirons que si les conditions qui les

« L'ennemi mortel de l'âme, c'est l'usure des jours. »

Romain Rolland

sous-tendent sont stabilisées, voire améliorées. Mais tout bouleversement inconsidéré aurait plus d'inconvénients que d'avantages. Pour continuer de réussir, nous serons sensibles à la stabilisation de la situation financière des collectivités locales et d'Action Logement, qui calent notre capacité à construire et à réhabiliter. L'équilibre et le bon partage des dispositifs d'aide à nos locataires les plus fragiles en sont un deuxième pan. Nos organismes sont de mieux en mieux gérés, le professionnalisme de nos collaborateurs continuera de s'épanouir dans la fierté qu'ils auront d'œuvrer à notre belle et utile mission au service des autres. Puisse tout Ministre, nouveau ou expérimenté, travailler à nous connaître, à nous faire confiance. Nous saurons nous en montrer dignes, pour le grand bénéfice de ceux qui, au quotidien, fondent notre mission : nos concitoyens les plus fragiles.

## Développement durable LogiEst s'engage en interne

Après son action de sensibilisation des locataires menée en mars via « le Pacte pour un éco-habitat », LogiEst lance une nouvelle campagne responsable en interne. Un engagement moral, mais aussi concret, pour fédérer les collaborateurs autour de nouveaux comportements et de nouvelles méthodes de travail qui intègrent les aspects du développement durable. Pour inscrire cet engagement dans la durée, il évoluera courant 2013 vers un véritable projet d'entreprise, où les préoccupations sociales, économiques et environnementales auront toute leur place.



Strasbourg

## Nouvelle implantation

En association avec Nacarat, filiale du groupe de BTP Rabot-Dutilleul, LogiEst a acquis un bâtiment de 28 logements en Vefa, à Strasbourg.

**D**ans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Cronembourg, Nacarat a conçu six bâtiments de 90 logements. Associé au projet, LogiEst a pu acquérir en Vefa un bâtiment de 28 logements (T1 au T4), desservis sur cinq niveaux par un ascenseur.

Bien agencés, lumineux, ils disposeront d'un parking privatif en sous-sol et le dernier étage, conçu en attique, sera doté de terrasses.

L'utilisation du bois pour la façade et l'étage permettra d'améliorer la faible émission de CO<sub>2</sub> de ce bâtiment classé

Amnéville

## Logements BBC intergénérationnels

Soucieux d'aider ses locataires à maîtriser leurs dépenses d'énergie, LogiEst a lancé la construction de 40 logements collectifs BBC à Amnéville.

**L**es appartements de type T2, T3 ou T4 seront desservis par un ascenseur et adaptés à un public senior. Un soin particulier a été apporté au confort et au cadre de vie des futurs locataires : dotés de balcons, les logements se développeront autour d'un jardin intérieur et disposeront d'une cave, d'un stationnement privé et, au rez-de-chaussée, de salles de bains à l'italienne. Sobre et aérée, l'architecture allie les matériaux traditionnels aux plus récents.

### Des décisions concertées

Pour réduire la facture énergétique, des solutions ont été retenues par LogiEst en collaboration avec la Ville d'Amnéville. Les logements bénéficieront d'une isolation thermique renforcée, avec les terrasses du dernier étage orientées Est-Ouest pour un maximum d'ensoleillement. Lancé en mai dernier, le chantier mené par l'architecte Jean-Claude Cadoux (AAG) devrait durer dix-huit mois. Coût de l'opération : 4,8 millions d'euros.



### Bien vieillir à domicile : de l'ambition à l'action !

Une convention de partenariat va être signée en juillet entre la Caisse Régionale de la Sécurité sociale des Mines de l'Est et LogiEst. L'objectif ? Améliorer ou maintenir l'autonomie des personnes âgées en développant des services et des prestations de maintien à domicile et en favorisant leur participation aux actions mises en place. Le dispositif, novateur en Lorraine, sera d'abord expérimenté sur le territoire de l'agence de Woippy/Metz-Nord, où vivent de nombreuses personnes âgées. Il confirme les efforts engagés depuis des années par LogiEst pour favoriser leur accès à des services, logements et structures adaptés.

BBC. Et pour limiter son impact sur l'environnement, le chantier sera traité en catégorie « à faibles nuisances ». Ce projet représente un investissement de

3,55 millions d'euros : 15% de son coût sera subventionné par la Communauté Urbaine de Strasbourg, Plurial Entreprises et le conseil général du Haut-Rhin.





Thionville

# Devenir propriétaire

Sept pavillons BBC, situés Allée des Terrasses à Thionville, sont commercialisés depuis le mois de juin. Livraison prévue fin 2013.

**L**ogiEst a pour mission de répondre au besoin de logement sous toutes ses formes. En plus de l'offre locative, des logements neufs sont mis en vente pour permettre, sous conditions de ressources, l'accès à la propriété à des conditions avantageuses. La TVA, généralement fixée à 19,6 % du prix d'acquisition, est à 7 % pour l'achat d'un bien immobilier dans les quartiers en développement, souvent situés à proximité du centre-ville et des services.

## Un investissement durable

À Thionville, sept pavillons proches de l'hôpital Alpha Santé et des commerces sont en construction : quatre appartements T4 de 85 m<sup>2</sup> et trois T5 de 95 m<sup>2</sup>. Leur prix de vente a été confirmé à 187 000 euros pour les T4 et 208 000 euros pour les T5. Pour ces pavillons très accessibles, dotés d'un garage et d'un petit jardin privatif, LogiEst a privilégié la performance énergétique niveau BBC. La facture de chauffage devrait se limiter à 3 euros par mètre carré pour un hiver moyen !

Pour tout renseignement, contactez Mireille Velleur au 03 87 65 18 76.

Mulhouse, quartier des Coteaux

# Opération réhabilitation

LogiEst accompagne la mutation du quartier des Coteaux, inscrit dans un PRU, en réhabilitant deux immeubles de 270 logements du T1 au T5.

**L**e projet prend en compte les exigences de développement durable et d'efficacité énergétique ainsi que l'amélioration du confort et la réfection du parking. Pour être aux normes BBC, des techniques innovantes seront appliquées : isolement de l'enveloppe du bâtiment, efficacité renforcée du système de chauffage, éclairage basse tension... Les logements seront certifiés en classe B. À la clé, des économies d'énergie de 50 % pour les locataires ! La phase opérationnelle débutera en décembre 2012. Coût de l'opération : 5,5 millions d'euros, dont 25 % de subventions (Région Lorraine, FEDER, Ville de Mulhouse, EDF).



LogiEst a 50 ans  
Une collaboration  
inscrite dans la durée

En 37 ans de collaboration, l'architecte Jean-Claude Cadoux, gérant de la société AAG, a pu mesurer l'évolution de LogiEst et les efforts accomplis pour offrir des logements respectueux de l'environnement et des locataires. *« Malgré les contraintes liées aux normes, la qualité de l'habitat social est aujourd'hui supérieure aux programmes en accession à la propriété. »*

À cela s'ajoutent des techniques de construction sans cesse plus innovantes, une attention particulière étant portée à l'isolation. *« LogiEst est à la pointe : l'ensemble de ses logements est conçu selon la norme BBC, avec un prix attractif. »*

Autre évolution notable, la répartition des logements par étage : *« Aujourd'hui, la tendance est plutôt à quatre entrées par niveau : LogiEst est très exigeant quant à la qualité phonique de ses logements. »* Un travail d'équipe fait d'écoute et de confiance mutuelle : voilà le secret d'une collaboration qui dure !





Sabine Gérard, adjointe au responsable d'agence

## La fibre sociale et commerciale

Sabine Gérard a pris avec enthousiasme la fonction d'adjointe au responsable d'agence, à l'agence de Woippy/Metz-Nord.

Elle a de l'expérience à revendre ! Avant son arrivée le 6 février à l'agence de Woippy/Metz-Nord, Sabine Gérard a assuré plusieurs missions pour un autre bailleur social. Pour exercer le métier d'adjointe, en pleine évolution, elle doit néanmoins intégrer de nouvelles compétences : « *Ma fonction actuelle est beaucoup plus opérationnelle qu'avant, avec le management en plus.* » Une mission élargie qu'elle souhaite mener à bien, consciente des challenges à relever. « *À Woippy, nous gérons essentiellement des relogements. Les personnes extérieures viennent encore difficilement habiter sur le secteur. Le défi à relever est donc double : accroître la qualité de service et commercialiser nos logements à l'extérieur.* » Améliorer la vie des habitants lui tient particulièrement à cœur. Sabine Gérard a la fibre

*Un locataire satisfait respectera davantage son logement !*



sociale et de grandes qualités d'écoute. Pour autant, elle ne néglige ni l'aspect commercial du métier, ni sa dimension technique. « *Bien accueillir le client, depuis la demande de logement jusqu'à la sortie des lieux, est essentiel. Un locataire satisfait respectera davantage son logement !* »

« Les Médiaterre » à Woippy/Metz-Nord

## Des écocitoyens

LogiEst a engagé un partenariat avec l'association Unis-Cité, auquel se sont associées les Villes de Woippy et de Metz. Objectif : accompagner des familles volontaires pour les sensibiliser à une démarche écocitoyenne et faire évoluer leur comportement au quotidien pour diminuer leurs charges de manière significative. Planifiée sur six mois, cette action est menée depuis avril

par 16 jeunes de 17 à 24 ans nommés « Les Médiaterre », tous volontaires en Service Civique. Des animations, des visites pédagogiques et des ateliers « éco-gestes » complètent le dispositif, dynamisant ainsi le lien social. Dix familles se sont déjà engagées pour être suivies de manière individuelle sur la base de dix éco-gestes faciles à réaliser au quotidien.

## Fête des Voisins 2012 : un bon cru !

La Fête des Voisins a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin sur 10 quartiers d'habitats de LogiEst en Moselle et en Alsace. Une nouvelle occasion pour la société d'affirmer son engagement de proximité avec ses locataires. Merci à nos partenaires locaux, aux associations de quartier et à nos locataires pour leur implication et à l'année prochaine pour une nouvelle édition !

## Inaugurations à la loupe

### Maizières-lès-Metz

Le 19 avril, LogiEst et la commune de Maizières-lès-Metz ont inauguré 24 logements sociaux Très Haute Performance Énergétique (THPE). Un programme qui permet aux locataires de bénéficier d'une économie d'énergie de 50 % par rapport à un logement neuf classique. Depuis 2011, 100 % des permis de construire sont ainsi déposés en norme BBC ou en passif, ce qui représente actuellement 780 logements en cours de construction.

### Pagny-sur-Moselle

En partenariat avec GrDF et la Ville de Pagny-sur-Moselle (54), 22 logements collectifs de la Résidence Millepertuis classés BBC et 3 pavillons THPE du « Clos Au Joli Bois » ont été inaugurés le 28 mars. Des habitations alliant confort, modernité et respect de l'environnement !

### Metzervisse

Le 18 mai, LogiEst et la commune de Metzervisse ont inauguré 19 pavillons seniors THPE, allant du T2 au T3, en présence de l'ancien champion cycliste Bernard Hinault. Une deuxième tranche de six pavillons est déjà en cours de réalisation, avec une livraison prévue pour le second semestre 2013.



## Visite de chantier Saint-Julien-lès-Metz

LogiEst s'est associée à la commune de Saint-Julien-lès-Metz pour faire revivre le Château de Grimont, trop dégradé pour être réhabilité. La nouvelle construction de 20 logements (du T1 au T4), est directement inspirée du château d'origine. Classée en niveau passif, elle permettra aux futurs locataires de réaliser des économies d'énergie d'environ 80 % par rapport à un logement classique ! Livraison prévue : 1<sup>er</sup> semestre 2013.