



HABITAT44

90 ans

L'actualité de l'habitat social en Loire-Atlantique

Numéro 1 • Décembre 2014

parole d'expert

LE LOGEMENT SOCIAL : POUR L'EMPLOI ET L'ACTIVITÉ

1 logement sur 3 mis en chantier en 2013 : dans cette période difficile au plan économique, les 100 000 logements sociaux construits chaque année constituent une précieuse source d'activité pour les entreprises de la construction.

Le mouvement HLM ne se contente pas d'apporter à nos concitoyens des réponses concrètes à leurs problèmes d'habitat et de pouvoir d'achat ; il garantit aussi de précieuses commandes aux entreprises du secteur : 16 milliards d'euros d'investissements en 2013 !

Le logement social assure donc le maintien de dizaines de milliers d'emplois dans notre pays. Habitat 44 prévoit pour sa part 38 millions d'euros d'investissement en 2015 : de quoi bien sûr maintenir et entretenir son parc, mais surtout l'augmenter. Ce rôle contracyclique, particulièrement bienvenu en ce moment, nous sommes fiers de le jouer !

Pour apporter de l'activité aux entreprises de votre territoire, pour boucler vos programmes immobiliers ou vos opérations d'aménagement, vous pouvez donc faire confiance au logement social.

Jean-Noël Freixinos
Directeur général d'Habitat 44



développement

18 MAISONS À NORT-SUR-ERDRE

18 ménages sont entrés dans leur pavillon Habitat 44 le 21 octobre

« *La longère réinterprétée* », c'est le parti-pris de cette nouvelle résidence d'Habitat 44 : l'architecte Sylvain Gasté a conçu des logements d'aspect traditionnel, avec des murs en maçonnerie, des enduits de teinte claire et des toitures en ardoise à deux pentes. Pour profiter des orientations les plus favorables, les pièces de jour sont naturellement situées au sud et à l'ouest. Dans 14 des pavillons, les salons-cuisine sont prolongés par une terrasse surmontée d'un auvent, qui protège des intempéries en hiver et du soleil en été.

Chaque maison est séparée de la voisine par son propre jardin arboré, un abri de jardin et pour vélos, et une place de stationnement. Pour accomplir la vocation sociale de ce programme, Habitat 44 y pratique des loyers très abordables : entre 291€ et 324€ (annexes incluses) pour une maison T2, et de 429€ à 487€ pour une maison T4. Grâce au partenariat entre la Ville et Habitat 44, dix familles nortaises ont intégré ces pavillons.

• Un prix de revient de 2,29 millions € TTC, soit un coût au logement de 125 000 €.

• 256 325 € de subventions du Département, du CIL (Action logement), de l'État et de la Communauté de communes.

patrimoine



La résidence des Noëles Tesseries, réhabilitée à Saint-Herblain

UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE À SAINT-HERBLAIN

Aux Noëles Tesseries, Habitat 44 embellit les façades, renoue les accès et parties communes, et agrandit même les logements !

Construits en 1987 à mi-chemin entre le bourg de Saint-Herblain et Atlantis, les 150 logements répartis dans les 6 bâtiments de la résidence des Noëles Tesseries avaient besoin d'une profonde rénovation.

Habitat 44 en a donc requalifié les accès, en renouvelant et végétalisant les plates-formes pompier, consolidant des murets et embellissant les cheminements. Les façades ont été entièrement ravalées et reçoivent désormais des bardages en bois ou des panneaux de fibres.

Pour sécuriser les halls, Habitat 44 a mis en place un contrôle d'accès,

remplacé les châssis d'entrée, créé un sas ou supprimé la deuxième entrée (selon la configuration). L'Office a également remplacé toutes les boîtes aux lettres et refait l'ensemble des sols, murs et plafonds. Dans les atriums, les revêtements de sols, portes palières, charpentes et éclairage ont été modernisés.

À l'intérieur des logements, Habitat 44 a apporté de la surface à vivre supplémentaire, en transformant les anciennes loggias en extension de salon. Le bow-window et le châssis intermédiaire ont été remplacés par une vaste baie dotée d'un garde-corps et d'un volet électrique. Les locataires disposent ainsi d'un salon plus grand et d'une belle luminosité naturelle, pour une augmentation de loyer inférieure à 3%.

Une rénovation réussie, signée Agua Concept, et qui profite autant au plaisir des yeux qu'au confort de vie.

3 M€

C'EST LE COÛT DE CES TRAVAUX ENTIÈREMENT FINANCÉS PAR HABITAT 44

Soit l'équivalent de 20 000 € au logement.

- La plus importante réhabilitation actuellement en cours dans le patrimoine d'Habitat 44.
- 5 m² de surface annexe réintégrés à chaque appartement.
- Des travaux commencés en septembre 2013 et qui se sont achevés fin novembre 2014.

partenariats



Contre le logement indigne, Habitat 44 se mobilise

TÉMOIGNAGE

Ce relogement définitif résulte de l'application des articles L521-3-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs au relogement des occupants d'un logement sous arrêté préfectoral avec interdiction d'habiter. Habitat 44 est l'un des premiers bailleurs sociaux de Loire-Atlantique à s'inscrire dans cette démarche. C'est ensemble que l'Office et les services de l'État apprennent et mettent en oeuvre les démarches propres à cette procédure innovante.

Michel Barnette
Direction départementale
des Territoires et de la Mer.

RELOGEMENT DÉFINITIF : UN PARTENARIAT INNOVANT AVEC L'ÉTAT

Au terme d'un partenariat innovant avec l'État, une locataire victime d'un propriétaire privé défaillant a été relogée définitivement dans le parc d'Habitat 44. Une première en Loire-Atlantique.

Habitant une commune du nord de la Loire-Atlantique, Madame D. occupait un hangar qui lui était pour-

tant loué comme logement par une Société civile immobilière. Confrontée au refus de son propriétaire de mener les travaux nécessaires, M^{me} D. a saisi les services de l'État. Elle a bénéficié en juin 2013 d'un arrêté préfectoral établissant le caractère « impropre à l'habitation » de ce local et enjoignant la SCI d'assurer le relogement de sa locataire.

Devant la carence du propriétaire, le Préfet de Loire-Atlantique a alors sollicité Habitat 44, qui possède des logements à proximité. En août 2013,

l'Office a assuré le relogement définitif de M^{me} D. dans un pavillon. Il a ensuite engagé auprès du propriétaire qui ne s'était pas conformé à ses obligations le recouvrement d'une somme correspondant à 12 mois de loyer. En septembre 2014, la préfecture a rendu cette créance exécutoire.

Le dossier est aujourd'hui entré dans une phase contentieuse : pour recouvrer cette somme, les services d'Habitat 44 mobilisent les moyens relatifs aux procédures civiles d'exécution.

brèves

Un nouveau site pour l'agence Cœur de Loire

L'agence d'Habitat 44 à Saint-Herblain a déménagé fin novembre. Toujours présente au cœur du quartier des Richolets, elle a rejoint le nouveau Carré des services, boulevard du Tertre. Cette agence couvre les communes du nord de Nantes Métropole, les intercommunalités de Cœur d'estuaire et d'Erdre & Gesures.

Nouvelles coordonnées :

15, rue d'Arras, 44 800 Saint-Herblain • Tél. : 02 40 46 48 15

Franck Bertho, nouveau directeur de l'agence Loire Littoral

Franck Bertho a succédé au 1^{er} novembre à René Tobie, désormais à la retraite, à la direction de l'agence de Guérande (qui couvre les intercommunalités de Cap Atlantique, la CARENE, Pontchâteau-Saint-Gildas, Loire et Sillon, Sud-Estuaire et Pornic). Agé de 41 ans, Franck Bertho était précédemment coordinateur technique au sein de cette même agence, où il travaille depuis 1998.



BIO

Sébastien Viaud, 44 ans, a d'abord exercé dans la restauration puis, de retour en Loire-Atlantique, aux Chantiers navals de Saint-Nazaire comme manutentionnaire et magasinier. Recruté en 2007 par Habitat 44 comme agent de proximité à l'agence de Guérande, Sébastien est devenu conseiller clientèle en avril 2012 après avoir suivi une formation à la médiation sociale, aux troubles de voisinage ainsi qu'au suivi social et administratif de l'impayé.

professionnels

CONSEILLER CLIENTÈLE, EN PRISE DIRECTE AVEC LES LOCATAIRES

Sébastien Viaud est conseiller clientèle à l'agence Loire Littoral d'Habitat 44. Une mission de prévention, de veille et de médiation auprès des locataires.

Le conseiller clientèle, c'est l'interlocuteur que tout locataire d'Habitat 44 rencontre systématiquement, un mois environ après son entrée dans les lieux. *« Je passe en revue les problèmes techniques, je porte un regard sur l'état du logement, sa tenue, je vois si le locataire y a apporté des modifications. Si nécessaire, je fais un rappel à ses devoirs et je réexplique les modes de règlement du loyer »*, explique Sébastien Viaud.

AMENER LES PERSONNES EN CONFLIT À TROUVER UN TERRAIN D'ENTENTE

La partie la plus consistante de la mission, c'est le traitement des impayés : *« Je prends contact avec le locataire très rapidement, par téléphone d'abord puis en passant sur place, pour instaurer de la confiance. Je lui explique comment on va travailler, qu'il existe des solutions, mais qu'il doit se mobiliser pour cela. Je suis à la disposition du locataire, si c'est pour avancer ensemble »*. C'est à cette étape que le conseiller clientèle met en œuvre les partenariats avec les interlocuteurs susceptibles d'apporter une aide (CCAS, Centre médico-social, associations caritatives...).

Mais la matière préférée de Sébastien reste la gestion des conflits de voisinage : *« Il faut aller vers les gens, les entendre et en même temps ne pas se contenter de ce qu'on nous dit. Je représente le bailleur, je pose le rapport de forces, pour amener les personnes en conflit à trouver un terrain d'entente, en utilisant à la fois la compréhension et l'autorité »*. Une mission exercée dans chaque agence d'Habitat 44 par deux salariés, chacun sur un secteur géographique attribué.

Les qualités nécessaires à ce métier ? *« La qualité d'écoute, de dialogue et de négociation. Et du caractère »*, conclut Sébastien.



HABITAT44

Habitat 44,
Office public
de l'habitat
de Loire-Atlantique
3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50 432 • 44 204 Nantes cedex 2
TÉL. 02 40 12 71 00 • Fax 02 40 35 48 31

E-mail : contact@habitat44.org
Directeur de Publication :
Jean-Noël Freixinos,
Rédaction : Jérôme Alemany
Crédit photos : Patrick Miara,
Carole Anizon

Mise en page : Agence Scopic
Imprimé avec des encres végétales
sur papier écolabellisé par :
La Contemporaine
N° CPPAP : en cours
N° ISSN : en cours
Tirage : 1100 exemplaires