

LOGEMENT LOCATIF
ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
MOBILITÉ RELOCATION
FINANCEMENT
ET CONSEIL À L'HABITAT

Groupe Horizon
Habitat & Mobilité

La réforme du 1 % Logement en 2009

Bon plan pour devenir propriétaire

Habitat des villes et habitat des champs

Vivre dans une maison bioclimatique

Ma Campagne : 8 mois pour tout changer

Ventes HLM

92 % de locataires satisfaits de la qualité de l'accueil de la SA Le Foyer

Présence terrain à la rencontre des charentais

La réforme du 1 % Logement en 2009

Au moment où le débat sur l'accessibilité au logement prend une acuité particulière, le 1% Logement actif depuis 1953, se retrouve aujourd'hui au cœur de toutes les sollicitations. Face aux demandes de l'Etat, il entend jouer tout son rôle et prendre ses responsabilités tant sur l'emploi des fonds collectés que sur la gouvernance générale.

Bon plan pour devenir propriétaire

Crise, incertitude, morosité, le début de l'année 2009 ressemble à la fin de l'année 2008. Les familles ont du mal à investir dans un logement par manque de vision sereine sur l'avenir. Résultat, rien ne bouge et pourtant les besoins existent... et les solutions aussi !

Habitat des villes et habitat des champs

Pas moins de 8 chantiers simultanément, le groupe mène une politique active de construction de logements tant en locatif qu'en accession à la propriété, en milieu urbain comme en territoire plus rural. Une réponse ciblée aux problématiques d'habitat dans le département.

Vivre dans une maison bioclimatique

C'est le quotidien de 11 familles qui ont emménagé au lotissement Les Mirandes à Montmoreau depuis août dernier. Le jour de l'inauguration, les élus ont été conquis par la qualité de la réalisation.

Ma Campagne : 8 mois pour tout changer

Pour la SA Le Foyer, le programme ORU de Ma Campagne, phasé dans le temps, représente 3 opérations distinctes qui à terme participent à la modification du paysage de ce quartier ...

Ventes HLM

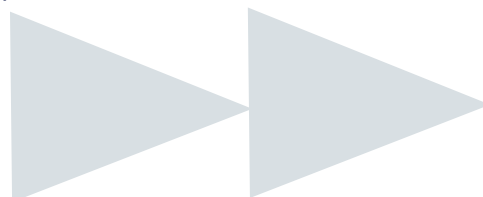
Vendre une partie du parc pour affecter les fonds recueillis à de nouvelles opérations de construction, c'est inscrit dans la loi Boutin, c'est ce que réalise le groupe depuis 2007.

92 % de locataires satisfaits de la qualité de l'accueil de la SA Le Foyer

C'est le résultat qui ressort d'une enquête effectuée du 11 avril au 16 mai 2008 au moyen d'un questionnaire de 4 pages adressé à l'ensemble des locataires de la SA Le Foyer. Ce document a été conçu autour d'un tronc commun préconisé dans le cadre d'un accord national entre l'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat en 2004.

Présence terrain à la rencontre des Charentais

C'est le résultat qui ressort d'une enquête effectuée du 11 avril au 16 mai 2008 au moyen d'un questionnaire de 4 pages adressé à l'ensemble des locataires de la SA Le Foyer. Ce document a été conçu autour d'un tronc commun préconisé dans le cadre d'un accord national entre l'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat en 2004.



La réforme du 1% Logement en 2009

Au moment où le débat sur l'accessibilité au logement prend une acuité particulière, le 1% Logement actif depuis 1953, se retrouve aujourd'hui au cœur de toutes les sollicitations. Face aux demandes de l'Etat, il entend jouer tout son rôle et prendre ses responsabilités tant sur l'emploi des fonds collectés que sur la gouvernance générale.

Plus d'un demi-siècle au service de l'habitat

Le 1% Logement est géré pour l'essentiel par les CIL. Il est versé par 217 000 entreprises de plus de 20 salariés, représentant 13 millions de salariés. Les fonds collectés et les retours sur les prêts à long terme se sont élevés à 3,7 milliards d'euros (chiffres 2007). Depuis sa création le 1 % Logement intervenait dans 2 domaines : le financement de programmes de logements locatifs, le financement de prêts pour les salariés. Puis son champ s'est étendu au fil des ans vers la mobilité et la sécurisation des salariés grâce à des dispositifs permettant de les accompagner tout au long de leur parcours résidentiel.

Depuis 1996 et le développement d'une politique conventionnelle avec l'Etat, le champ d'application s'est étendu à des publics et bénéficiaires différents. Ainsi, il concourt à l'investissement locatif à prix accessible, ainsi qu'aux aides au secteur HLM, et aux opérations de rénovation urbaine.

La mobilisation exceptionnelle du 1% Logement dans le contexte actuel

Pour faire face aux nouvelles orientations décidées par l'Etat qui amène le 1% Logement à financer massivement l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) et l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH), le 1% Logement se mobilise pour mettre en œuvre le Protocole National Interprofessionnel (PNI) signé le 17 septembre dernier par les partenaires sociaux.

Les engagements sur la période 2009/2011 représentent une contribution financière exceptionnelle en regard des ressources du 1% Logement :

- 1,5 milliard par an pour le logement économiquement accessible,
- 1,4 milliard par an pour la politique de rénovation urbaine, ce qui place de facto le 1% Logement comme l'acteur de référence de la rénovation urbaine.

500 millions d'euros pour l'accession sociale à la propriété dans le cadre des prêts accession et l'attribution de 30 000 PASS-FONCIER® sur deux ans avec le bénéfice de l'effet de levier de la TVA à taux réduit.

La réorganisation territoriale

Devant cette participation exceptionnelle et pour donner une plus grande visibilité à l'action politique des partenaires sociaux, tout en garantissant aux salariés d'entreprise la continuité du service, les CIL sont amenés à trouver des accords entre eux. La réflexion est engagée sur tout le territoire national, afin d'aboutir à des propositions d'organisation territoriale dans le premier semestre en cours.

A l'heure actuelle en Poitou-Charentes, les 3 CIL que sont le CIL Horizon, le CIL Centre Atlantique et le CILV-CIRAL travaillent déjà en réseau.



Bon plan pour devenir propriétaire

Crise, incertitude, morosité, le début de l'année 2009 ressemble à la fin de l'année 2008. Les familles ont du mal à investir dans un logement par manque de vision sereine sur l'avenir, inquiètes par l'issue de leurs négociations avec les banques, ou en attente d'hypothétiques baisses des prix du marché immobilier. Résultat, rien ne bouge et pourtant les besoins existent...et les solutions aussi !

Des conditions d'accession à la propriété incitatives et sécurisées.

En Charente, ce constat se double d'une situation de l'immobilier plus stable que dans d'autres départements. Mise à part des maisons charentaises traditionnelles qui restent la cible privilégiée de la clientèle anglaise, l'inflation des prix de l'immobilier est restée très en deçà des niveaux atteints dans d'autres départements, les prix se sont donc stabilisés très vite.

Aujourd'hui, les conditions financières sont optimales car plusieurs facteurs se conjuguent : le doublement du prêt à taux 0, le développement de formules d'accession sécurisées, comme le PASS-FONCIER® ou les constructions de type Location-Accession (PSLA) ouvrent des perspectives plus souriantes en matière de financement.

Recherche du meilleur conseil et financement

A travers sa filiale MOBILOGIS, le groupe Horizon Habitat et Mobilité dispose d'un service conseil efficace et éprouvé depuis 20 ans.

Il permet aux familles ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété en les accompagnant tout au long de leur parcours résidentiel, y compris après leur entrée dans leur maison.

- Analyse de la faisabilité de l'opération,
- Montage du dossier financier,
- Sécurisation du projet financier,
- Accompagnement permanent pendant toute la période de négociation avec les banques et organismes de prêts.

Chaque conseiller est l'interlocuteur principal du futur propriétaire, il assure le suivi complet du dossier de son démarrage jusqu'à la réalisation finale.

Sécuriser l'accession

Enfin, le groupe accompagne l'accédant en cas de difficulté en proposant une solution de relogement si la famille devait quitter sa maison. Dans le cas du dispositif du PASS-FONCIER® ou du dispositif de la Location-Accession PSLA par exemple, le groupe peut racheter le bâti et se charge de reloger la famille après 3 mois d'impayés des prêts principaux.

C'est donc une véritable garantie de parcours sécurisé qui est offerte aux primo-accédants, une raison de plus pour franchir la barrière et passer du statut de locataire à celui de propriétaire en 2009.

Indépendamment de l'aide apportée aux familles qui choisissent un constructeur, le groupe possède un programme important de constructions en accession à la propriété, sur tout le département. Un grand nombre de ces maisons répondent à des normes environnementales élevées (THQE).

Les chantiers 2009 du groupe en accession à la propriété

Jarnac, Roumazières, Montbron, Mansle, Jarnac soit 46 pavillons livrables entre fin 2009 et mi-2010. Les livraisons de maisons ont récemment eu lieu à Roullet Saint-Estèphe.



Le Hameau des Terres Rouges à Roullet Saint-Estèphe

Contacts :

Claude FEVRIER
Tél. : 05 45 97 84 79
Email : cfevrier@horizon-habitat.com

Françoise LAPIERRE
Tél. : 05 45 97 84 78
Email : flapierre@horizon-habitat.com

Habitat des villes et habitat des champs

Pas moins de 8 chantiers simultanément, le groupe mène une politique active de construction de logements tant en locatif qu'en accession à la propriété, en milieu urbain comme en territoire plus rural. Une réponse ciblée aux problématiques d'habitat dans le département.

A Montbron, le lotissement Le Frêne est la deuxième opération de logement social de construction de pavillons à ossature bois et basse consommation d'énergie menée par le groupe après celle de Montmoreau livrée en septembre dernier : 17 pavillons THPE, dont 5 seront dédiés à la location-accession à la propriété. L'achèvement du programme est prévu pour la fin 2009.

A Roumazières, Au Bois d'Etienne, les travaux sont lancés pour 11 pavillons en location et 13 pavillons en location-accession à la propriété. Les livraisons seront effectives à partir de mi-2010.

A Mansle, aux Petites Chenevières, la construction de 10 pavillons va démarrer en juin ainsi que de 8 petits collectifs R+1. Un programme de 10 pavillons en location-accession est également prévu. Les constructions répondront aux normes BBC (bâtiment basse consommation).

A Jarnac, derrière la résidence des Anciens d'Afrique inaugurée en décembre 2007, les travaux de la future résidence du Cèdre vont prochainement voir le jour, 9 pavillons en location et 8 en location-accession à la propriété bénéficiant tous du label THPE.

A Suaux, 6 pavillons mitoyens vont être livrés en mai prochain.

A Fléac, le premier programme VEFA du département, aux Jardins de Margot est terminé et les locataires emménagent.

A Angoulême, un second programme VEFA, Notre Dame des Vignes est en cours d'avancement, selon des normes THPE. Il s'agit de 12 pavillons mitoyens, les premiers locataires devraient emménager à la fin de l'année.

Enfin, dans le cadre du programme ORU sur Ma Campagne, 2 chantiers distincts viennent de démarrer : un de 10 logements locatifs en petit collectif R+3 et 11 pavillons en accession à la propriété et pour le second, 11 logements locatifs et 10 pavillons en accession à la propriété, soit au total 42 logements.



Résidence des Anciens d'Afrique à Jarnac



Plan d'un pavillon du futur lotissement Le Frêne à Montbron

Contacts :

Claude FEVRIER
Tél. : 05 45 97 84 79
Email : cfevrier@horizon-habitat.com

Françoise LAPIERRE
Tél. : 05 45 97 84 78
Email : flapierre@horizon-habitat.com

Vivre dans une maison bioclimatique

C'est le quotidien de 11 familles qui ont emménagé au lotissement Les Mirandes à Montmoreau depuis août dernier. Le jour de l'inauguration, les élus ont été conquis par la qualité de la réalisation.

L'inauguration a réuni élus du montmorélien, mais également des communes charentaises sur lesquelles le groupe a soit des projets, soit des réalisations en chantiers, des élus du Conseil Général et du Conseil Régional, les entreprises ayant participé à ce chantier innovant, et bien évidemment les habitants qui pouvaient être présents le 23 janvier dernier.

De plain pied, protégées de vents dominants à flanc de colline, les maisons à ossature bois s'insèrent harmonieusement dans le paysage, elles sont toutes labellisées THPE, très haute performance énergétique.

Les invités ont pu visiter la maison d'une locataire, comprendre le fonctionnement des équipements de chauffage et production d'eau chaude, visualiser la disposition des ouvertures et la qualité de l'isolation, sachant que le vent du nord était glacial en cet après midi d'inauguration ! La locataire a expliqué les relevés auxquels elle procédait régulièrement afin de bien contrôler l'évolution des consommations et l'accompagnement dont elle bénéficiait par le bailleur social. Le groupe estime, en effet, que la consommation totale d'un foyer devrait se situer autour de 130 kWh au lieu de 240 kWh dans un pavillon traditionnel.

Lors des traditionnels discours, Daniel Vinet le maire de Montmoreau s'est félicité de cette innovation dans sa commune tout en y associant son prédécesseur, Jean-Claude Louis, qui en a été l'initiateur.

La présidente Laurence Vieira a pour sa part rappelé les points forts du groupe Horizon Habitat et Mobilité : politique volontariste menée dans le domaine de la construction de logements dans les communes du département avec des habitations dont la plupart sont labellisées THPE, mixité dans de nombreux programmes entre location et location-accession à la propriété sur de nombreuses réalisations, et accompagnement constant des clients pour sécuriser leur parcours résidentiel.



Le lotissement Les Mirandes le jour de l'inauguration

Ma Campagne : 8 mois pour tout changer

Pour la SA Le Foyer, le programme ORU de Ma Campagne, phasé dans le temps, représente 3 opérations distinctes qui à terme participent à la modification du paysage de ce quartier : la déconstruction des bâtiments 2, 32 et 34 soit 67 logements, la réhabilitation des bâtiments 22, 24, 48 et 50 soit 105 logements, et la construction de 41 logements neufs (location en collectif et pavillons en location-accession à la propriété).

Achevée fin 2007, la déconstruction est déjà un vieux souvenir. La rénovation des bâtiments est quant à elle, en pleine activité. Commencé en décembre dernier, ce chantier lourd et complexe à conduire doit s'achever avant les vacances d'été.

Les travaux de rénovation concernent tant l'intérieur que l'extérieur des bâtiments, les parties communes, et chacun des appartements. Les pièces humides (cuisine, salle de bain, toilettes) sont refaites, les murs et plafonds repeints, les installations électriques mises aux normes actuelles, les menuiseries extérieures et les garde-corps de balcon sont également changés. Les façades sont reprises pour renforcer notamment leur étanchéité afin de gagner en économie d'énergie.

Les parties communes, cage d'escalier, ascenseur, caves et hall d'entrée bénéficient également de ce programme de réhabilitation. Enfin, le quartier redessiné avec ses nouvelles rues impose de modifier l'emplacement même des halls d'entrée dont les accès sont inversés.

4 mois sont nécessaires pour réhabiliter un bâtiment.

Tous les appartements des bâtiments 22 et 24 (sauf un) sont totalement terminés, les locataires ont ainsi retrouvé le calme, et peuvent apprécier un nouveau confort de vie. Les travaux dans les parties communes sont pratiquement achevés.

Les entreprises ont commencé leurs interventions dans les appartements du bâtiment 48 pour une durée estimée de 3 mois environ, les travaux dans le bâtiment 50 sont programmés entre avril et juin.

Après les vacances d'été, la commune effectuera des travaux pour paysager les abords et les parkings.

Les équipes des entreprises intervenant sur le chantier ont réalisé leur travail dans des conditions quelquefois difficiles. De leur côté, les locataires ont dû faire preuve de patience et de compréhension en s'accommodant des désagréments inévitables causés par ces travaux.

Consciente des difficultés inhérentes à tout chantier réalisé dans une habitation en présence de ses hôtes, la SA Le Foyer a renforcé son service de proximité afin de pouvoir répondre avec rapidité et efficacité aux demandes et questionnements des locataires. Indépendamment de cette disponibilité directe par le biais d'un numéro de téléphone mobile et d'un interlocuteur très présent sur le quartier, une permanence est assurée chaque vendredi matin dans le local de l'ORU.



Façades rénovées et nouveaux garde-corps de balcon des bâtiments 22 et 24

Contact : Franck BOURON
Tél : 05 45 94 43 98
Email: fbouron@horizon-habitat.com

Ventes HLM

Vendre une partie du parc pour affecter les fonds recueillis à de nouvelles opérations de construction, c'est inscrit dans la loi Boutin, c'est ce que réalise le groupe depuis 2007.

24 à L'Isle d'Espagnac, 4 au Gond-Pontouvre, 10 à Montmoreau, 1 à Montbron, 2 à Brossac, ce sont au total 41 pavillons qui viennent d'être proposés à la vente. Un mailing a été envoyé aux locataires occupants qui ont la primauté de l'information.

Ces maisons ont entre 25 et 35 ans et sont régulièrement entretenues par la SA Le Foyer. Certains locataires présents depuis longtemps les considèrent déjà comme " leur maison " et ont fait des petits travaux d'aménagement ou de jardinage. Cette formule permet pour les locataires d'accéder à la propriété, s'ils le souhaitent, dans un cadre totalement sécurisé. Les maisons sont vendues en bon état d'entretien et munies de tous les certificats de diagnostics obligatoires. Les locataires restent libres d'acquérir le pavillon qu'ils occupent ou d'en rester locataires.

Dans le cadre de leur accession, les conseillers en financement du groupe les accompagnent du début jusqu'à la fin de l'opération. Rappelons qu'en cas de souci financier lié à un " accident de la vie ", séparation, maladie ou encore perte d'emploi, survenant lorsqu'ils sont devenus propriétaires, le groupe leur assure un suivi personnalisé et se charge de les reloger si besoin était.

Le produit de ces ventes permet au groupe de refinancer d'autres projets sur le territoire des communes concernées, ce qui permet à la fois de reconstituer le patrimoine d'habitat social et d'accompagner le parcours résidentiel des locataires, tout en fixant les familles sur place.



Maisons proposées à la vente à l'Isle d'Espagnac

Contact : Françoise LAPIERRE
Tél : 05 45 97 84 78
Email: flapierre@horizon-habitat.com

92 % de locataires satisfaits de la qualité de l'accueil de la SA Le Foyer

C'est le résultat qui ressort d'une enquête effectuée du 11 avril au 16 mai 2008 au moyen d'un questionnaire de 4 pages adressé à l'ensemble des locataires de la SA Le Foyer. Ce document a été conçu autour d'un tronc commun préconisé dans le cadre d'un accord national entre l'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat en 2004. 1580 réponses ont été recueillies pour un parc de 4400 logements soit un retour de 38 % ce qui constitue un bon panel d'analyse.

Les questions portaient sur la qualité de contact avec Le Foyer, la qualité de vie dans les quartiers, la propreté des espaces extérieurs et leur fonctionnement, la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements intérieurs et la qualité du logement et son confort.

La dernière question portait sur le désir ou non d'accéder à la propriété et dans ce cas d'acquiescer le logement actuel.

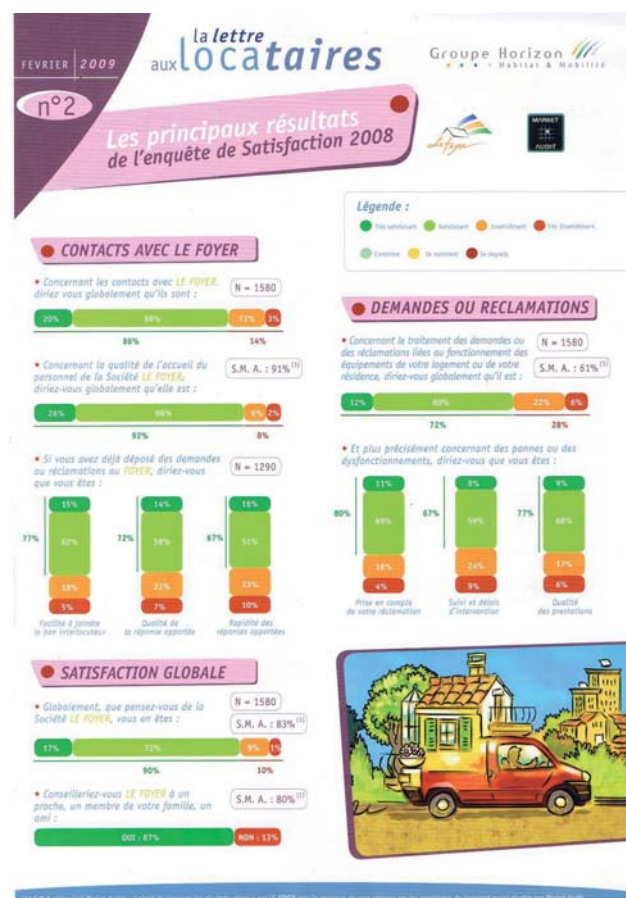
Les résultats sont globalement positifs et pour certaines questions le taux de satisfaction dépasse le standard national :

92% de locataires satisfaits de la qualité de l'accueil du personnel de la SA Le Foyer,
72% de sondés satisfaits du traitement des demandes ou des réclamations.

Les points de progrès portent par exemple sur l'amélioration du fonctionnement des équipements intérieurs (portes d'immeubles, interphone...) ou sur l'isolation phonique et thermique.

70 % de locataires satisfaits du fonctionnement des équipements intérieurs communs,
83% de satisfaction pour la qualité du logement en général.

Les résultats de cette enquête peuvent vous être communiqués sur demande.



Résultats de l'enquête de satisfaction diffusés dans la lettre aux locataires de février

Contact : Alain AUZERAL
Tél : 05 45 95 13 28
Email: aauzeral@horizon-habitat.com



Présence terrain à la rencontre des Charentais

Illustration grandeur nature de la Semaine du développement durable à Montbron, présence active au salon de l'habitat de Cognac, le groupe va à la rencontre des habitants.

Découverte du lotissement Le Frêne

A Montbron, en participation étroite avec la commune, le groupe construit 17 pavillons très haute performance énergétique. L'emplacement, le mode de construction et les équipements en matière de chauffage et de production d'eau chaude permettent d'afficher un objectif de réduction de moitié de la consommation d'énergie, par rapport à une construction traditionnelle. 5 de ces pavillons sont destinés à la location-accession à la propriété. L'avancement du chantier permet de bien comprendre les matériaux et techniques utilisés pour réaliser les maisons. Les collaborateurs du groupe seront présents sur le chantier le 21 mars de 10 heures à 17 heures et répondront à toutes les questions techniques ainsi qu'aux modalités du principe de la location-accession à la propriété.

Le salon de l'habitat de Cognac

Avec un taux de fréquentation toujours important, le salon de Cognac est un point de passage obligé tant pour les exposants concernés par le secteur de l'habitat que pour les visiteurs à l'affût de nouveautés dans le domaine de la construction, de l'amélioration de leur habitat ou qui ont en tête le projet de devenir propriétaire. Sur le stand du groupe, les conseillers financiers du groupe dispenseront tous les conseils en financement et présenteront les nouvelles possibilités d'accession à la propriété qui s'appliquent tant aux constructions réalisées par le groupe que pour des projets menés individuellement. Grâce aux moyens informatiques présents, ils pourront également effectuer une première simulation budgétaire.



Contact : Jean-Philippe BOURGOIN
Tél : 05 45 97 84 77
Email: jpbourgoin@horizon-habitat.com