



Édito

« *Rechercher ensemble des solutions* »

Créée il y a **plus d'un siècle**, pour répondre aux besoins des travailleurs rennais, la coopérative Habitation Familiale a permis à plus de **5000 familles de devenir propriétaires** de leur logement.

Si l'accession à la propriété reste toujours notre mission première, nos activités se sont développées sur l'ensemble du département en même temps qu'elles se sont adaptées pour répondre aux sollicitations des élus locaux confrontés aux nouvelles problématiques de l'habitat : raréfaction du foncier, mixité sociale, qualité environnementale, rénovation urbaine, aménagement de l'espace...

L'expérience acquise au cours de ces années, la technicité et le savoir-faire de nos équipes, le partenariat développé avec les autres professionnels de l'habitat, mais aussi, les expérimentations engagées au sein de la fédération des coopératives HLM, nous incitent aujourd'hui à **renforcer le dialogue avec les élus et les responsables institutionnels** pour rechercher ensemble **des solutions concrètes aux problèmes actuels de l'habitat**.

Deux à trois fois par an, Saga-Cité présentera quelques-unes des réponses apportées par Habitation Familiale. Au-delà de la présentation de nos réalisations et de nos projets, ce nouveau support se veut **un espace de partage d'expériences**, un lien entre tous ceux qui ont conscience que le logement conditionne la qualité de la vie des familles et constitue un enjeu majeur pour ceux qui ont en charge la vie de la cité.

Cette publication sera aussi pour nous l'occasion de faire partager les valeurs **d'échange et de solidarité** sur lesquelles se fonde notre mission de coopérative de l'habitat.

Victor BOUREAU
Président du Conseil d'administration

FOCUS

Accession à la propriété : innover pour répondre aux nouveaux besoins



Architecte : Jean-Pierre Meignan - « Les Sonates » - Chantepie

Nous faisons aujourd'hui le constat d'une situation préoccupante de l'habitat. Le manque de foncier disponible, son prix élevé, l'augmentation des coûts de construction, expliquent l'envolée des prix en matière de logement.

On note également l'existence d'un parc locatif très insuffisant au regard des besoins : on attend près de 67 000 personnes à loger sur le département d'Ille et Vilaine d'ici à 10 ans.

Une demande pléthorique de logements pour une offre rare et chère...

« **La mixité sociale et générationnelle en danger !** »

On court le risque d'une sélection par l'argent et par l'âge, ce qui impliquerait, entre autres, faute d'une politique de logement volontariste :

- la rareté d'une offre abordable pour les familles à revenus modestes,
- l'impossibilité pour les jeunes couples de devenir propriétaires (compte tenu de la cherté des biens),
- un déficit chronique de structures d'accueil pour les plus âgés.

« **L'évolution démographique et sociologique implique de repenser chaque forme de logement et de répondre à de nouveaux besoins !** »

Au cœur de cette démarche, Habitation Familiale œuvre dans le cadre de l'accession à la propriété.

Mais, la coopérative de l'habitat se refuse à construire tout et n'importe quoi. Elle tient compte des données sociologiques actuelles et réfléchit aux nouvelles formes urbaines qu'elle propose en fonction des attentes des habitants qu'elle y accueillera.

Le nombre croissant de séparations dans les

ménages nécessite de penser l'accueil de familles monoparentales ou recomposées et multiplie le besoin des logements. L'accueil des primo-accédants dans leur logement implique une réflexion sur un habitat de qualité à faible coût ; Habitation Familiale propose déjà des tarifs de 15 à 20 % en dessous des prix du marché de l'immobilier.

Pour les primo-accédants disposant de peu d'apport personnel, la coopérative propose la nouvelle formule sécurisée d'acquisition progressive du logement à des conditions particulièrement avantageuses (location-accession).

Une frange de la population de jeunes retraités échangerait volontiers sa maison devenue trop grande, contre un logement en centre-bourg, à proximité de commerces, tandis que des catégories moins aisées, sont contraintes de demeurer dans un logement devenu inadapté. Pour répondre à ces préoccupations et rompre l'isolement, Habitation Familiale travaille à la construction de structures d'accueil pour les seniors, (voir article p. 3).

La mobilisation de l'ensemble des partenaires - professionnels et institutionnels - s'impose comme une évidence pour Habitation Familiale pour répondre de façon adaptée, concrète et durable aux nouvelles attentes des ménages, qui placent aujourd'hui le logement au centre de leurs préoccupations. ■

Propos recueillis auprès de Pascal MASSON
Directeur général





Marie-Lou LÉON et Guylaine LEMAOUT, Conseillères Commerciales en repérage sur un chantier

Promotion

Les commissions d'attribution : plus qu'une mission, un engagement

En raison de la persistance de la crise du logement qui touche aujourd'hui non seulement les personnes les plus démunies, mais aussi les classes moyennes, l'attribution des logements neufs est une opération toujours délicate.

Opération délicate pour les collectivités locales, qui sont tenues, pour beaucoup d'entre elles, de réserver une partie de leurs programmes (20 %) au parc social et qui doivent assurer une vie harmonieuse dans les quartiers, tout en prenant en compte les demandes toutes dignes d'intérêt de leurs administrés.

Nous considérons, explique Marie-Lou LÉON, conseillère commerciale à Habitation Familiale que la place des élus est primordiale au sein des commissions d'attribution des logements aidés. Tout d'abord parce qu'ils ont souvent apporté une contribution financière pour le foncier, mais surtout parce que, responsables de la cité, ils connaissent les quartiers et les populations et seront en charge de leur gestion.

Ils attendent de nous professionnalisme et objectivité dans le choix des candidats à l'accession, c'est pourquoi, en plus

des représentants de la commune, nos commissions d'attribution sont composées de professionnels et de membres délégués par notre conseil d'administration, auxquels s'ajoute un représentant de la communauté de commune ou d'agglomération.

Les bénéficiaires du logement aidé sont choisis en référence à la réglementation (plafonds de ressources, composition du ménage par rapport à la surface ha-

bitable...) et sur des critères objectifs (pièces administratives jointes au dépôt de candidature, gage d'impartialité dans le choix des bénéficiaires), mais on tient également compte de la proximité du lieu de travail (un quota est d'ailleurs réservé aux habitants de la commune).

La commission d'attribution est un outil sécurisé qu'Habitation Familiale propose aux collectivités dans le cadre d'une réelle démarche partenariale. ■





Joseph LE LEZ - Maire de Breteil

Maire de Breteil depuis 1983, vous êtes confronté à cette demande croissante de logements en Ille-et-Vilaine... Comment envisagez-vous l'avenir ?

L'ambition de la commune est de satisfaire au mieux les besoins de locatif social comme d'accession à la propriété. Cela pose la difficulté d'accès au foncier et pour nous la nécessité de produire du terrain viabilisé à des conditions tarifaires raisonnables... **C'est pourquoi la commune s'est très tôt engagée dans une politique foncière raisonnée.**

Quels en sont les enjeux ?

Notre stratégie est fondée sur la maîtrise des prix et nous devons veiller au rythme de mise sur le marché du foncier. L'ac-

« La maîtrise foncière, gage d'équilibre pour la commune »

Maire de Breteil et président de la Communauté de communes du Pays de Montfort depuis 2001, Joseph Le Lez a fait de la maîtrise foncière une des priorités de la collectivité locale.

croissement de la population doit se faire de façon raisonnée afin de faciliter l'intégration des nouveaux venus mais aussi pour permettre à la collectivité, d'optimiser ses capacités en matière d'équipements et d'adapter ses services publics.

Concrètement comme cela se traduit-il ?

Elle dispose actuellement d'une réserve de 8 ha pour le logement et poursuit son programme d'acquisitions en intervenant directement près des propriétaires ou avec le concours des services du conseil général dans le cadre du « programme d'action foncière départemental ». Au total, la commune compte plus de 40 ha affectables au logement, à l'activité économique agricole et non agricole, aux équipements publics et aux espaces naturels.

En quoi Habitation Familiale est-elle concernée par ces projets ?

Breteil a besoin de partenaires fiables pour mener à bien toutes ses opérations foncières et immobilières. La coopérative qui partage nos valeurs, tient compte de nos contraintes, répond parfaitement à nos attentes. Elle est associée très en amont des programmes. Après le chantier « Les Landelles » (18 appartements en accession à la propriété), nous travaillons actuellement sur le programme de « La Hattais » (20 appartements) avec un rez-de-chaussée équipé pour les personnes à mobilité réduite... C'est l'expertise d'Habitation Familiale et ses capacités d'écoute et d'accompagnement qui nous conduisent à renouveler notre partenariat. ■

PERSPECTIVES



Exemple du programme de Douai « Les Béguinages »

Le vieillissement de la population est un phénomène que chacun peut constater. À la ville comme à la campagne : la proportion de personnes âgées ne cesse de croître.

La construction des maisons de retraites, des EHPAD* et autres foyers, ne peut plus satisfaire cette demande croissante. Beaucoup de seniors disent souhaiter rester le plus longtemps chez eux, dans leur domicile personnel, mais souhaitent en même temps être proches des services, mener une vie sociale et relationnelle active.

Le maintien à domicile, dans des logements adaptés au vieillissement, avec quand cela est nécessaire, la présence d'une aide à domicile, est une solution que beaucoup apprécient. Mais encore faut-il habiter dans un endroit qui n'est pas trop éloigné de l'animation et des commerces.

L'innovation au service des anciens...

Les départements du Nord et du Pas de Calais, s'inspirant de l'ancienne idée des Béguinages qui fonctionnaient autrefois en Belgique, ont créé plusieurs résidences, qui regroupent au cœur de bourgs ruraux ou de petites villes, une vingtaine de pavillons permettant d'accueillir des personnes âgées autonomes, vivant seules ou en couples, et qui, proches de leurs racines profitent le plus longtemps possible d'une vie active et relationnelle forte.

C'est ce type de projet qu'Habitation Familiale met actuellement au point avec l'appui du Conseil Général et d'organismes bancaires. Les premières réalisations verront le jour en 2008 et plusieurs communes ont déjà fait connaître leur intérêt pour ce projet, qui, parce qu'il reste ouvert sur la vie locale, contribuera à l'animation de la commune ou du quartier. Chaque pavillon sera bien sûr adapté pour les personnes à mobilité réduite. Les anciens pourront y disposer de leur mobilier personnel. Une hôtesse assurera l'animation de la résidence et la gestion

de l'espace collectif où ceux qui le souhaitent pourront se retrouver.

Les autres services (médecins, commerces etc) seront assurés dans la commune et les occupants pourront recevoir des visiteurs comme dans un logement familial ordinaire.

Plusieurs propositions seront faites (accession, locatif) auprès des investisseurs privés ou institutionnels.

Le village de « seniors » ne sera pérenne que si l'on appréhende dès aujourd'hui l'après-village... Comment gérer par exemple les personnes devenant au fil du temps trop dépendantes pour rester au sein de cette petite communauté? Seul l'appui des collectivités peut aider à mettre en œuvre des dispositifs permettant de garantir à ces personnes - le moment venu - une place en maison de retraite.

C'est bien dans une problématique de gestion globale du vieillissement sur une commune qu'il faut envisager ce type de réalisation. ■

*Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

LIVRAISONS FIN 2006

CHÂTEAUBOURG

Résidence Pasteur - 13 appartements

BRUZ

Kerdonis & Goulphar - 16 appartements

CHANTEPIE

Lotissement Les Sonates - 27 maisons

GOVEN

Le clos des Celtes - 8 maisons

LES MISES EN CHANTIER 2006

PARTHENAY DE BRETAGNE

Belfontaine - 28 appartements

PACE

Titouan - 33 appartements accession aidée

VITRÉ

Les allées du Parc - 31 logements

BRETEIL

Brocéliande - 18 appartements

CORPS-NUDS

Les Iris - 10 logements ATS

CHANTEPIE

Stradivarius - 28 logements

CHÂTEAUGIRON

Vénéfles - 23 logements

VERN/SEICHE

N. Jones & N. Simone - 24 maisons

LE RHEU

Les Myosotis - 13 logements

LE RHEU

L'Amandier - 9 logements ATS

BEAUREGARD - SCCV*

L'Arcoat - 72 logements

DINAN - SCCV*

Le Clos de Ahna - 18 logements + 9 locatifs

*SCCV: société civile de construction vente

Juridique

« Borloo populaire » ou PLS ?

Destiné aux investisseurs, le « Borloo Populaire » bénéficie aux ménages aux revenus modestes. Il permet de proposer, sous condition de ressources du locataire, de nouveaux logements locatifs neufs à des loyers inférieurs de 30 % au prix du marché.

Ce nouveau dispositif en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2006 est réservé aux personnes physiques qui achètent ou font construire un bien immobilier neuf destiné à la location à titre de résidence principale. Pour bénéficier des avantages fiscaux associés, les propriétaires doivent louer leur bien pendant neuf ans et pratiquer un loyer d'un montant inférieur de 30 % à celui du marché locatif de la zone géographique concernée.

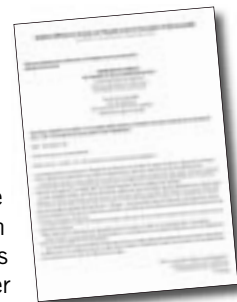
Dans ce cadre, ils peuvent déduire chaque année de leur revenu une fraction du prix d'achat de leur logement: 6 % du montant de l'investissement pendant les 7 premières années de location. 4 % au cours des deux années suivantes. 2,5 %

durant les 6 années suivantes si le propriétaire poursuit la location dans les mêmes conditions de loyer maîtrisé.

Au total, à l'issue de l'engagement minimum de location de 9 ans ce mécanisme bénéficie d'un amortissement fiscal de 50 % du prix d'acquisition du bien. Cet amortissement fiscal est porté, au bout de 15 années, à 65 % de la valeur d'achat du bien. Les propriétaires bénéficient également d'une déduction fiscale de 30 % sur les loyers perçus.

Habitation Familiale réserve une part de ses réalisations aux investisseurs privés qui souhaitent bénéficier des mesures prévues par ce dispositif tout en favorisant le locatif social.

Pour plus d'informations contactez le service commercial d'Habitation Familiale!



FAITS ET CHIFFRES

Quelques chiffres...

En 2005 :
plus de **200 logements** vendus
et **100 copropriétés** gérées.

Une production
multipliée par **4** en 5 ans.

Plus de **1 000 coopérateurs**
à ce jour.

La reconnaissance de ses pairs

Habitation Familiale s'est vue remettre, le 2 octobre dernier, le « Trophée 2006 » du « Club de la performance immobilière », parrainé par Gaz de France. Décerné par les professionnels de la région, promoteurs et industriels de l'habitat, cette distinction récompense la qualité des opérations menées tout au long de l'année passée par la coopérative, sur la base de critères architecturaux, techniques et énergétiques.



Opération « 10 maires, 10 projets »

Les programmes menés par Habitation Familiale à Vern-sur-Seiche (Nina Simone et Norah Jones) et au Rheu (Les Myosotis et L'Amandier) ont été sélectionnés par Rennes Métropole dans



Architecte: David. Cras
« Les Myosotis » - Le Rheu

le cadre de l'opération « 10 maires... 10 projets » valorisant un habitat innovant. Parmi les critères de sélection: l'économie d'espace, la qualité urbaine et architecturale, les coûts et les charges maîtrisés, les projets intégrés à une réflexion environnementale. Cette opération qui donnera lieu à diverses animations et publications, est pour tous les acteurs concernés l'occasion de partager des expériences novatrices.

Bientôt une nouvelle adresse!

C'est au printemps prochain qu'Habitation Familiale rejoindra son nouveau siège social au cœur de l'espace tertiaire AGORA, Bd G. Clémenteau. Cette nouvelle implantation répond à la nécessité d'accueillir la clientèle dans un espace de qualité et à la volonté de privilégier l'échange et la convivialité. Cet espace de 600 m² à proximité du nouvel hôtel de Rennes Métropole donnera une meilleure visibilité aux activités d'Habitation Familiale. ■



Espace tertiaire Agora

Éditeur: **Habitation Familiale**
Directeur de la Publication: **Victor Boureau**
Rédacteur en chef: **Pascal Masson**
Rédaction: **Potion Magique**
Conception/Réalisation: **Potion Magique**
Crédit photos: **Studio Ymages**
Dépôt légal: **Octobre 2006**
ISSN: En cours

**habitation
familiale**
Coopérative de l'Habitat