

# ATOUT

N° 29 / DÉC. 2020

# LOGEMENT



La lettre d'information du Groupe La Compagnie du logement

## Utile ensemble, avec les élus, dans un esprit coopératif

**E**ngagée sur le territoire depuis 70 ans, La Compagnie du logement accompagne les élus dans la réalisation de logements abordables et sécurise les habitants dans leur parcours logement.

Depuis fin juin, les équipes municipales élues - et réélues - se mettent en place. Le contexte particulier de cette élection rappelle la complexité et les responsabilités considérables de ce mandat par ailleurs admirable tant il incarne le lien entre les citoyens et la politique (vue comme l'organisation de la société). Cet engagement, pris dans une large majorité d'une façon bénévole, ne peut que susciter le profond respect et l'envie, pour La Compagnie du logement, d'accompagner les élus dans leurs projets.



Penser l'habitat dans la ville, aménager, construire, rénover des logements, loger les citoyens, accompagner les habitants dans leur parcours logement, sont des missions essentielles, parfois délicates.

Parce que bien se loger est devenu difficile, voire très difficile, les enjeux que recèlent ces missions sont nombreux et déterminants pour notre société : réussir l'habitat inclusif, rénover les centres-villes et les centres-bourgs, optimiser le foncier, le densifier, accompagner le vieillissement de la population, soutenir le développement économique, loger les salariés, les jeunes, produire et rénover des logements économes en énergie, sécuriser les parcours logement...

Que de défis enthousiasmants à relever ensemble ! Les savoir-faire et expertises développés par nos équipes depuis 70 ans permettent aujourd'hui aux élus d'accomplir tous leurs nouveaux projets de logements et d'aménagements, dans un esprit coopératif. Nos compétences s'articulent autour de plusieurs marques complémentaires dont les récentes réalisations sont présentées dans ce numéro.

Nous souhaitons un très beau mandat à toutes les nouvelles équipes municipales. Au plaisir de les rencontrer prochainement pour faire connaissance et leur présenter nos différents modes d'intervention.

**Jacques ROCHER et Damien MARTINEAU,**  
Président et Directeur Général de La Compagnie du logement

### À l'intérieur, l'information de nos filiales ...

Comment fonctionne la location-accession ? Comment améliorer la performance énergétique de son parc social ? Quels sont les engagements de La Compagnie du logement en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises ? Autant de questions auxquelles ce numéro d'Atout Logement souhaite vous apporter des réponses, au fil de ses pages.



LOCATION

ACCESSION SOCIALE

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

VENTE DE TERRAINS

# La Compagnie du logement labellisée « Entreprise RSE positive »

Engagée depuis plusieurs mois dans une démarche de **Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, La Compagnie du logement a été labellisée « **Entreprise RSE Positive** » en avril 2020. Rencontre avec Amélie CAILLAUD, Animatrice Qualité du Groupe, qui a coordonné le projet.



Amélie Caillaud, Animatrice Qualité de La Compagnie du logement.

## Pourquoi avoir entrepris une démarche RSE et choisi le Label Lucie ?

La Compagnie du logement était certifiée **ISO 9001** depuis plus de 20 ans. Nous étions déjà dans une démarche d'amélioration continue. Avec le **Label Lucie**, nous allons encore plus loin en appliquant concrètement des engagements liés à la **Responsabilité Sociétale des Entreprises**.

La RSE a un pouvoir formidable. C'est un sujet inter-marques, inter-métiers, qui permet à tous les collaborateurs de se sentir concernés tant la diversité des thématiques est large. Il faut savoir que le référentiel Lucie est une déclinaison de l'**ISO 26000**, socle de la RSE.

## Quelles ont été les grandes étapes pour obtenir ce label ?

Suite à une formation qui s'est déroulée en février 2019, les membres du Comité de Direction, aidés de leurs équipes respectives, ont été amenés à s'autoévaluer. Ils se sont appuyés sur un référentiel adapté au **logement social** qui nous a été proposé par le Label Lucie. Cela a permis à chacun de faire un diagnostic des différentes activités de La Compagnie du logement. Ce 1<sup>er</sup> travail d'analyse s'est terminé en novembre 2019.

En janvier 2020, une évaluatrice du Label Lucie a échangé avec nos différentes parties prenantes. En interne, elle a mené des entretiens auprès de nos collaborateurs, représentants du personnel et administrateurs. En externe, elle a rencontré des entreprises partenaires et des fournisseurs.

Guidés par les thèmes du référentiel, nous avons par la suite rédigé **nos Engagements** :

1. Promouvoir une **gouvernance responsable**
2. Respecter les **intérêts des clients**
3. Cultiver l'**éthique** dans les relations d'affaires
4. Préserver l'**environnement**
5. Développer des relations et des **conditions de travail responsables**
6. Respecter les **droits des personnes**
7. Viser le **développement local** et l'**intérêt général**



Ces Engagements sont en étroite corrélation avec les **Orientations Stratégiques 2025** de La Compagnie du logement.

En avril, notre « dossier de candidature », incluant notre autoévaluation, l'évaluation Lucie et nos Engagements, a été examiné par le Comité de Labellisation composé de professionnels de la RSE et d'indépendants du Label Lucie. Le 19 avril 2020, La Compagnie du logement a été officiellement labellisée « **Entreprise RSE Positive** ».

## Quelles sont les actions mises en place depuis cette labellisation ?

Nous avons inscrit nos Engagements dans une **Charte RSE** qui sera appliquée progressivement par chacune de nos marques, de nos activités et par nos différents métiers, et ce toujours en lien avec nos Orientations Stratégiques 2025.

Tous les 18 mois, le Label Lucie procédera à un état des lieux de nos Engagements et des échéances sur lesquelles nous nous sommes prononcés. La Compagnie du logement repassera en Comité de Labellisation à l'automne 2021 pour confirmer le maintien de la labellisation.

## Trois mots pour résumer la démarche RSE de La Compagnie du logement ?

### Engagement

C'est le maître-mot de cette démarche. Nous serons contrôlés régulièrement sur nos Engagements et nos échéances. La RSE est un engagement sur la durée, c'est ce qui nous a plu avec le Label Lucie.

### Parties prenantes

C'est l'une des raisons qui a motivé notre volonté de nous engager dans une démarche RSE. Nous souhaitons nous ouvrir et travailler davantage avec nos parties prenantes : clients, élus, prestataires, fournisseurs, partenaires financiers etc.

### Environnement

Ce thème revient régulièrement dans nos Engagements. C'est un sujet qui prend de l'ampleur dans notre société et qui tient une place forte dans notre activité de construction et de rénovation. La RSE va nous permettre d'aller plus loin dans nos démarches.

# Vendée logement engage 15M€ de travaux pour la rénovation énergétique de son patrimoine

Pleinement engagée pour l'amélioration de la **performance énergétique** de son parc social, **Vendée Logement esh** va rénover thermiquement 1700 maisons individuelles et appartements afin de lutter contre la précarité énergétique et le dérèglement climatique.

C'est dans le cadre de son **Plan Stratégique Énergétique** que Vendée Logement esh réalisera ces importants travaux de rénovation énergétique de ses logements. Vendée Logement esh s'appuiera sur des entreprises partenaires, tous corps d'état confondus. Différents spécialistes seront sollicités pour mener à bien les travaux planifiés : nouveaux équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire, isolations des murs, des toits et des combles, remplacement des menuiseries, installation de VMC...

## Rénover thermiquement plus de 400 logements par an en Vendée

D'ici fin 2024, **1700 logements** économes du parc de Vendée Logement esh profiteront d'une rénovation énergétique, à raison de 400 logements par an. Les travaux démarreront au 1er trimestre 2021 et s'échelonneront sur 4 ans. L'enveloppe budgétaire de ces importants travaux est estimée à **15M€**.

Ce programme, en adéquation avec la transition écologique des territoires, s'inscrit pleinement dans le plan gouvernemental de rénovation énergétique qui vise à réhabiliter 125 000 logements sociaux par an.

« Notre programme est ambitieux et offre la perspective à nos futurs partenaires d'un carnet de commande bien rempli pour les 4 prochaines années. Les entreprises sélectionnées seront en ligne avec les objectifs de qualité de travaux que nous nous sommes fixés » indique Yoan Belaud, Directeur du Développement et du Patrimoine de Vendée Logement esh.

## Des chantiers en faveur de l'emploi local

« Notre programme de rénovation thermique entend participer, au niveau vendéen, à la relance de l'activité et à la préservation des emplois du bâtiment. » souligne Yoan Belaud. Parallèlement, Vendée Logement esh a lancé un programme de Gros Entretien de son patrimoine pour un budget de 4M€ nécessitant les interventions de plombiers, électriciens, peintres, carreleurs...



## Des rénovations énergétiques qui profiteront aux locataires

Mobilisée contre la **précarité énergétique**, Vendée Logement esh a pour objectif de rénover 1700 maisons et appartements parmi son parc social de près de 7000 logements familiaux. Ces travaux sont la clé pour faire baisser les factures d'énergie de ses locataires occupant ses logements les plus anciens et considérés aujourd'hui comme économes.

Les logements concernés possèdent aujourd'hui une étiquette énergétique marquée E ou F. L'objectif d'élever ce marqueur l'étiquette D, voire C (référentiel 2019). La rénovation de ces biens devrait

permettre de réaliser des économies d'énergie de 40 % en moyenne (selon les usages des habitants).

« Les factures d'énergie de ces logements sont malheureusement trop élevées, nous en sommes conscients. La rénovation thermique de ces logements nous permettra de faire baisser les dépenses de nos locataires, d'améliorer leur confort de vie et contribuera à l'augmentation de leur pouvoir d'achat. Dans la période complexe que nous traversons, cet aspect financier revêt d'autant plus d'importance » explique Yoan Belaud.



## La rénovation thermique, un levier majeur de la transition écologique

L'amélioration de la **performance énergétique** de son patrimoine ancien constitue un enjeu majeur pour Vendée Logement esh. « Rendre nos logements existants plus performants énergétiquement est une priorité. Nos équipes y travaillent et s'y préparent depuis de longs mois. A travers ce plan stratégique énergétique, Vendée Logement affirme sa volonté de respecter les engagements de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO2 pris au niveau européen et de réduire la facture énergétique des vendéens » affirme Damien Martineau, Directeur Général de Vendée Logement esh.

## Elaboration et financement du plan stratégique énergétique

Le plan stratégique énergétique de Vendée Logement esh a été établi à l'issue d'un important travail mené en partenariat avec un cabinet d'ingénierie spécialisé dans la transition énergétique et écologique des bâtiments. Ce travail a permis d'identifier plus de 1700 logements considérés comme économes et de déterminer les scénarios et travaux de rénovation énergétique à mener. Le montant des travaux de ces chantiers énergétiques est estimé à 15M€ sur 4 années.

Pour les financer, Vendée Logement esh va se doter en fonds propres sous la forme de titres participatifs à hauteur de 10M€ grâce au nouveau dispositif de La Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts). Ce dernier, rendu possible grâce à la Loi ELAN, est destiné à financer des programmes d'investissement et s'adresse en priorité aux organismes de logement social, impactés par la RLS (réduction du loyer de solidarité).

# Comment fonctionne la location-accession chez Maisons Prim'Access ?

Créée en 2006, **Maisons Prim'Access** est une marque du groupe **La Compagnie du logement**. Maisons Prim'Access propose un dispositif social permettant aux ménages modestes à intermédiaires de devenir propriétaire de leur maison de façon progressive et sécurisée.

## Qu'est-ce que la location-accession ?

La **location-accession** est un dispositif d'**accession progressive à la propriété**. Il permet à des familles aux revenus intermédiaires (jeunes couples, familles monoparentales, locataires du parc social ...) de devenir propriétaire d'un logement neuf dans des conditions de sécurité optimales.

Après une phase locative de deux ans maximum, le locataire-accédant peut devenir propriétaire en levant l'option d'achat. Afin d'être éligibles au **Prêt Social en Location-Accession (PSLA)**, les candidats doivent respecter les plafonds de ressources imposés par l'état.

Exemple : M et Mme A signent le contrat de location-accession.



### Phase locative

Ils occupent le logement et versent une **redevance** composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue leur **épargne**. Cette redevance est similaire à la future mensualité de prêt. Cela permet aux locataires-accédants de « tester » leur capacité de remboursement.

### Phase acquisitive

Dans la limite d'un délai de 2 ans, ils peuvent devenir pleinement propriétaire de leur logement. A la levée d'option : les locataires-accédants bénéficient de 1% de remise sur le prix de vente par année de location. La phase épargne devient alors de l'apport personnel.

## À qui s'adresse la location-accession ?

Le dispositif de la location-accession s'adresse à tous les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds ci-dessous.

Nombre de personnes dans le foyer	Revenu fiscal de référence (N-2)
1	24 740 €
2	32 990 €
3	38 160 €
4	42 284 €
5 et plus	46 398 €

Plafonds mis à jour au 1er janvier 2020

## Qu'est-ce que le PSLA ?

Le **Prêt Social de location-accession (PSLA)** est un prêt conventionné qui permet de financer des opérations de Location-Accession. L'accédant peut cumuler le PSLA avec un autre prêt conventionné, par exemple le Prêt Aidé Social (PAS) ou le Prêt à Taux Zéro, pour financer l'acquisition du logement y compris en cas de transfert du PSLA à l'acquéreur. Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont également mobilisables (1% du logement).

## En quoi le PSLA peut-il équilibrer les disparités territoriales ?

De nombreuses collectivités constatent un écart important entre les revenus des ménages et le prix de l'immobilier. Le PSLA (Prêt Social Location Accession) permet de **diversifier les programmations** et ainsi de proposer aux familles modestes une gamme plus large de produits et des niveaux de prix en adéquation avec leurs ressources.

Le PSLA répond aux **enjeux d'habitat** et d'équilibre des territoires des collectivités. Il permet d'ouvrir les parcours résidentiels, permet la **mixité sociale** et est un produit attractif pour maintenir la population de jeunes ménages sur une commune.



Élus, vous souhaitez en savoir davantage sur la **location-accession** avec **Maisons Prim'Access** ?  
Contactez **Ophélie HILAIREAU** au 02 51 21 95 80 ou par mail [o.hilaireau@cie-logement.fr](mailto:o.hilaireau@cie-logement.fr)

# Un programme de 11 Maisons Prim'Access au coeur de Saint-Palais-sur-Mer



Architecte : Christophe Rivalland

C'est dans une impasse arborée de Saint-Palais-sur-Mer que ce programme va accueillir ses futurs locataires-accédants au printemps 2021. Idéalement situé, ce nouveau projet immobilier a été imaginé par Maisons Prim'Access et l'architecte Christophe Rivalland.

Ce programme neuf est composé de 11 maisons en location-accession commercialisées par Maisons Prim'Access. De plain-pied, toutes les maisons sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et répondent aux normes **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**. Elles sont certifiées RT 2012 pour davantage de confort et d'économie d'énergie.

Situées au calme d'une impasse à quelques minutes du centre-ville de Saint-Palais-sur-Mer et des plages, ces maisons disposent de tous les atouts pour assurer un vrai **confort de vie**. Cabinet médical, pharmacie, restaurants, commerces, écoles et collège... les nombreux services de proximité font de ce programme un lieu de vie idéal pour les ménages qui s'y installeront.

D'une superficie de 67 m<sup>2</sup>, les maisons T3 sont composées d'un salon ouvert sur le séjour de 27 m<sup>2</sup>, de deux chambres, d'une salle d'eau ainsi que d'un cellier. Elles sont également dotées d'une terrasse qui s'ouvre sur un joli jardin arboré de 70 m<sup>2</sup>. Quant aux maisons T4, elles possèdent une pièce à vivre de 36 m<sup>2</sup>, trois belles chambres et leur terrasse donne sur un jardin d'environ 100 m<sup>2</sup>. Chaque logement dispose d'une place de stationnement privative (deux places pour les T4).

Commercialisées selon le dispositif du Prêt Social Location-Accession (PSLA), les 11 maisons sont destinées aux primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du Prêt à Taux 0%.

Les futurs acquéreurs bénéficient ainsi des avantages de l'accession sociale :

- La **TVA à taux réduit** sur l'acquisition (5.5 %)
- L'**exonération de taxe foncière** pendant 15 ans
- Le Prêt à Taux 0%
- La garantie de rachat et de relogement
- Les frais de notaire réduits

Ce programme a vu le jour suite à un appel à projets lancé en 2018 par la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Son objectif était de proposer une nouvelle offre de **logements abordables** et ainsi répondre à une forte demande locale.

C'est la proposition de programme imaginé par Maisons Prim'Access et Habitat 17 qui a été retenue par les élus : un projet composé de 11 maisons en accession abordable et 11 maisons en locatif social, favorisant ainsi la mixité. Le programme de Saint-Palais-sur-Mer est l'un des premiers projets menés conjointement par Maisons Prim'Access et Habitat 17.

Complémentaires, les deux acteurs du logement social ont noué des liens forts pour de futurs projets qui seront menés en Prêt-

Social-Location-Accession (PSLA) et en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces deux dispositifs ont pour objectif de permettre aux primo-accédants ne disposant pas d'une épargne importante à consacrer à leur projet immobilier, notamment les jeunes ménages, d'accéder la propriété de façon sécurisée et aidée.

## ★ EN 3 CHIFFRES

# 161 700€

C'est le prix de vente d'une maison de type T3 avec 2 chambres et un jardin arboré.

# 13 500€

C'est l'économie moyenne réalisée par les locataires-accédants qui seront exonérés de taxe foncière pendant les 15 prochaines années à venir.

# 11

C'est le nombre de Maisons Prim'Access qui verront le jour au printemps 2021. 11 autres habitations locatives sociales construites par le bailleur Habitat 17 viendront compléter l'offre de logements abordables de la commune.

## ★ EN 3 MOTS



### Proximité

Situé avenue des Bruyères, le programme Maisons Prim'Access de Saint-Palais-sur-Mer est à proximité des nombreux commerces et services du centre-ville.



### Plages

Plage du Bureau, de Nauzan, du Platin... il ne faudra que quelques minutes aux habitants de ce programme pour profiter des plaisirs de la mer.



### Promenade

Qu'ils soient adeptes de longues randonnées ou de balades à vélo, les futurs résidents pourront découvrir la côte Atlantique en longeant le sentier des Douaniers. Cette promenade aménagée le long de l'Océan Atlantique offre un cadre dépaysant, naturel, aux senteurs iodées.

salut la compagnie !

## La Compagnie du logement se mobilise !

Du 5 octobre au 27 novembre, les « Compagnons » sont invités à participer à l'opération « 1km = 1€ ». Ce challenge interne vise à mobiliser les collaborateurs autour de grandes causes nationales, la lutte contre le cancer du sein et les cancers masculins, tout en favorisant la pratique d'une activité sportive entre collègues.

Le principe est simple : pour chaque kilomètre marché ou couru, La Compagnie du logement reversera 1€ à La Ligue contre le Cancer. Et si les collaborateurs effectuent le parcours en équipe, 50 centimes supplémentaires seront ajoutés à chaque kilomètre parcouru.

Tous les salariés sont invités à y participer librement. Le choix du parcours et de la distance sont libres.

Chaque participant permettra d'augmenter la cagnotte reversée à La Ligue Contre le Cancer à la fin du mois de novembre.

Une belle initiative à laquelle de nombreux collaborateurs ont déjà participé...



en compagnie de...



Chaque numéro d'Atout Logement est l'occasion de vous présenter des membres de l'équipe de La Compagnie du logement. L'occasion de découvrir nos différents métiers, nos multiples fonctions et des personnes engagées. Rencontre avec **Yoan Belaud**, Directeur du Développement et du Patrimoine.



Noémie Sachot, Yoan Belaud et Anaïs Lenoir (de gauche à droite).

**D**epuis septembre 2019, j'occupe le poste de Directeur du Développement et du Patrimoine chez Vendée Logement esh. Mon parcours professionnel me permet d'avoir aujourd'hui une vision globale de l'aménagement du territoire et du logement. Auparavant, j'ai travaillé dans le secteur privé et le secteur public, sur des thématiques similaires. Je suis basé à La Roche-sur-Yon, au siège social du Groupe, mais mon travail m'amène à me déplacer sur l'ensemble de la Vendée ainsi que dans les départements limitrophes, en partenariat avec les autres marques du groupe.

« Nous tâchons d'être acteurs de la cohésion territoriale. »

Mon rôle est d'assurer le déploiement de l'activité du Service Développement et Patrimoine. Il s'agit ainsi de proposer et d'appliquer les grandes orientations du Plan Stratégique de Patrimoine définies par le Conseil d'Administration de notre entreprise dans le respect de la réglementation. Quotidiennement, je rencontre « sur le terrain » des collectivités territoriales, propriétaires fonciers, prestataires, entreprises, gestionnaires... La maîtrise foncière devient un enjeu fondamental pour nos partenaires. Notre rôle est de les accompagner.

Je travaille étroitement au quotidien avec mes Responsables de Service : Noémie Sachot pour la Maîtrise d'Ouvrage Neuf et Anaïs Lenoir pour la Gestion du Patrimoine et des Établissements Spécifiques. Avec leurs équipes, nous œuvrons pour la stratégie de développement patrimonial, la gestion des programmes en neuf, la rénovation du parc social...

Nous apportons également notre expertise sur l'habitat sous toutes ses formes selon les différents marchés immobiliers vendéens avec ses nouveaux défis. Nous tâchons d'être acteurs de la cohésion territoriale. Notre métier de maître d'ouvrage de l'habitat solidaire est en pleine transformation dans une situation d'urgence climatique et d'aléas. Renforcés par les récents Engagements RSE du groupe, nos domaines d'intervention se diversifient pour anticiper la transition énergétique, environnementale, sociétale ainsi que celle du numérique.

Nous avons un atout formidable : La Compagnie du logement. Avec ses différentes marques, le groupe est en capacité d'accompagner ses clients, qu'ils soient locataires ou accédants, ainsi que les collectivités et partenaires institutionnels avec lesquels nous travaillons quotidiennement. Nous avons également la chance d'avoir localement une diversité d'acteurs dans les domaines du bâtiment, de l'environnement et du social qui nous permettent d'inventer chaque jour l'habitat de demain.

Ça me parle : *l'innovation*

Rassembler et innover afin d'offrir des logements durables pour tous, en réduisant notre impact environnemental.

Ça me plaît : *l'intelligence collective*

Nos partenaires de travail sont nombreux et diversifiés : cette intelligence collective des territoires est une richesse dans ce contexte de résilience.



La Compagnie  
du logement  
Coopérer pour mieux se construire.

Atout Logement est une publication gratuite éditée 3 fois par an par La Compagnie du logement.  
Directeurs de publication : Jacques ROCHER et Damien MARTINEAU. Conception : RC2C. Rédaction : Service Communication.  
Impression : Imprimerie Offset 5. Crédits photos : La Compagnie du logement, Jacques Auvinet, Virginie Barbé, Quentin Auger, Studio TOMA, Adobe Stock, Freepik, Shutterstock, Gettyimages.