

Influx

Le
mag

Mars 2022

#46

MEDEF Grand Lille | Côte d'Opale | Sambre Avesnois

LE LOGEMENT L'HABITAT AU COEUR DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE



**LOGEMENT ET HABITAT :
QUELS ENJEUX ?**

Page 4

**LES BAILLEURS SOCIAUX
EN PREMIÈRE LIGNE**

Page 14

**DES TERRITOIRES
REVITALISÉS**

Page 20

4€

AUJOURD'HUI, UNE ÉQUIPE ENGAGÉE DEMAIN, UNE ENTREPRISE TRANSFORMÉE

Parce que nos clients entreprises ont, eux aussi, à cœur de s'engager dans la transition sociale et environnementale, nous leur proposons une gamme complète de produits et services, pour les accompagner et accélérer leur transformation : mesure de l'empreinte carbone, solutions d'économie d'énergie, offres de prêt dédiées*.



Crédit du Nord - S.A. au capital de EUR 890 263 248 - Siège Social : 28, place Rihour - 59000 Lille - 456 504 851 - RCS Lille - Société de courtage d'assurances immatérielle à l'ORIAS sous le n° 07 023 739. Photo : Getty Images - Photo retouchée.

* Deux prêts sont proposés et offrent des conditions avantageuses aux entreprises. Le prêt à impact positif, d'un montant supérieur à 500 000€, finance tout projet d'investissement sous réserve d'une évaluation de la maturité RSE de l'emprunteur. Le prêt transition environnementale, d'un montant inférieur à 2M€, permet de financer des initiatives respectueuses de l'environnement et du développement durable. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par votre banque.

Pour en savoir plus, contactez votre conseiller entreprise ou consultez notre site internet.

Crédit du Nord
Une banque du groupe Société Générale



Sommaire.

#1 LOGEMENT ET HABITAT : QUELS ENJEUX ?

- 5 Entretien avec Jean Bosvieux, spécialiste de la politique du logement
- 10 Constructeurs et promoteurs immobiliers face aux mêmes défis

#2 LES BAILLEURS SOCIAUX EN PREMIÈRE LIGNE

- 15 Erik Cohidon, Flandre Opale Habitat « *Notre mission première est de loger les salariés des entreprises* »
- 18 Vilogia ou comment réinventer l'habitat social par l'innovation

#3 DES TERRITOIRES REVITALISÉS

- 21 François Dutilleul, Rabot Dutilleul « *La transformation du secteur de la construction est en marche* »
- 24 Bien accompagner la mobilité professionnelle des salariés
- 26 A Saint-Omer, la revitalisation du centre-ville porte ses fruits
- 28 Ils nous ont rejoints
- 29 Rétrospectives
- 30 Eclairage avec Bertrand Declémy, Membre du Comité Régional Action Logement Hauts-de-France
- 32 Billet juridique
- 34 Portrait du mois : Pierre-Louis Carlier, architecte à Lille



Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées
www.pefc-france.org

INFLUX, le magazine du MEDEF Grand Lille, MEDEF Côte d'Opale et du Medef Sambre Avesnois - 40, rue Eugène Jacquet, 59708 Marcq-en-Barœul Cedex - Tél. 03 20 99 47 31 - Fax 03 20 99 24 06 - Directeur de Publication: Arnaud LEFORT - Rédacteurs en chef : Arnaud COUSIN et Marion SIGIER - Rédaction & conception graphique: Newsmaster France - Impression: La Presse Flamande, rue du Milieu, 59190 Hazebrouck - Régie publicitaire: La Voix Médias - 03 20 78 42 34 - contact@lavoixmedias.com - ISSN 1251-8549 - 4€



LE BILLET

Philippe LORBAN, Président du MEDEF Sambre Avesnois

En janvier 2019, le MEDEF et Action Logement annonçaient un plan massif de 9 milliards d'euros, avec des solutions très concrètes pour soutenir le logement et la mobilité des salariés les plus modestes. Ce plan ambitieux montrait l'extraordinaire mobilisation du monde patronal en faveur du pouvoir d'achat des salariés et leur implication dans la redynamisation des territoires.

Rappelons que l'histoire du logement social est indissociable de l'évolution économique d'un territoire. J'aime prendre l'exemple de La Sambre Avesnois, un « pays » que je connais bien. Ce territoire a été considérablement bouleversé au milieu du 19^{ème} siècle par son industrialisation, rendue possible grâce à la Sambre, une voie d'eau canalisée en 1836 qui a uni dans son lit notre territoire et celui de la Wallonie pour devenir le berceau identitaire du fer. D'autres activités économiques sont venues ensuite construire cette épine dorsale industrielle située entre Maubeuge et Fourmies, devenue terre des marbreries, de la céramique, du textile et de la glacerie. Ce développement industriel a engendré des besoins importants en main d'œuvre et la forte poussée démographique qui en a découlé, a entraîné la construction de nombreux logements. Cet exemple en est un parmi d'autres sur tous les Hauts-de-France.

“ **L'histoire du logement social est indissociable de l'évolution économique d'un territoire** ”

C'est au travers du CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) créé après-guerre que les entreprises participent depuis plus de 70 ans à l'effort de construction. C'est à cette époque également qu'en Sambre Avesnois, les instances patronales créent deux comités interprofessionnels du logement, l'un à Fourmies par le patronat du textile et l'autre à Maubeuge par le patronat essentiellement sidérurgique. Aujourd'hui, les CIL ont disparu au profit d'une seule entité nationale chargée de collecter la PEEC (Participation



des Employeurs à l'Effort de Construction, l'ex 1% Logement), c'est Action Logement Services, filiale du Groupe Action Logement. Si la gouvernance reste paritaire patronat-syndicats, il convient de préciser que les orientations stratégiques sont principalement définies par l'État dans le cadre de contrats pluriannuels.

Parmi ses missions, Action Logement Services assure le financement de la production et de la réhabilitation de logements, via des opérations immobilières menées tant par les propriétaires privés que par les bailleurs sociaux et grâce au soutien des politiques publiques. On citera notamment les programmes de rénovation urbaine (NPNRU) réalisés sur l'ensemble du territoire des Hauts-de-France au travers de 56 projets ou le programme national Action Cœur de ville, dont bénéficient 23 villes de la région dont Maubeuge et Saint-Omer.

Sur le territoire Sambre Avesnois, les principaux bailleurs sociaux que sont Partenord, Promocil et l'Avesnoise engagent en permanence des travaux de déconstruction de logements anciens et insalubres pour reconstruire des logements modernes et durables répondant aux exigences sociétales et environnementales. A ce titre, le montant des investissements consacrés à la construction et à la rénovation des logements sociaux est d'environ 100 millions d'euros par an et il génère de l'emploi à plus d'un millier de personnes. Preuve s'il en est que le dynamisme de cette économie locale contribue fortement à l'attractivité de notre territoire et à son développement.



LOGEMENT ET HABITAT : QUELS ENJEUX ?

Le logement est le premier poste de dépenses des ménages français. S'il revêt un enjeu politique majeur, il semble être le grand oublié de cette campagne électorale.

Pourtant, le sujet est assez vite posé : 1 français sur 5 est touché par la crise du logement, selon le 27^{ème} rapport sur l'état du mal-logement publié début février par la Fondation Abbé Pierre. 4,1 millions de personnes n'ont pas de logement ou sont mal-logées et plus de 2,8 millions vivent dans des conditions de confort très difficiles. Et pour les plus de 300 000 personnes sans-domicile, à la rue ou dans des hébergements d'urgence, la crise sanitaire est venue bousculer un système d'aide déjà fragile et sous tension. Problème : la production de logements s'est effondrée ces dernières années et l'offre ne parvient toujours pas à satisfaire la demande, notamment dans les grandes villes.

Le nombre de personnes sans domicile a doublé depuis 2012 et même triplé depuis 2001 en France et le rapport de la Fondation Abbé Pierre fait état d'une dégradation inquiétante de la situation : « Autour de ce noyau dur du mal-logement se dessine un halo beaucoup plus large de

personnes affectées par la crise du logement, de manière moins prégnante, mais avec de réelles répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois ».

Au-delà des situations les plus dramatiques, le logement est devenu un sujet transversal car il se rapporte également au contexte plus général de l'habitat, abordant à la fois le travail, la mobilité, la santé, l'environnement, l'éducation et l'intégration. Avec l'essor contraint du télétravail depuis le printemps 2020, les français se sont aperçus que leur logement n'était pas uniquement fait pour dormir, mais qu'il fallait pouvoir y vivre. Il a également mis en lumière qu'un logement sans balcon, sans espace extérieur, sans jardin, n'était pas, ou plus adapté aux conditions de vie actuelles.

Le logement représente la première dépense « contrainte » des Français, à hauteur de 30% à 40% de leur budget. À l'heure où la question du pouvoir d'achat domine les débats, l'enjeu est de taille...

JEAN BOSVIEUX, SPÉCIALISTE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

« LE LOGEMENT SOCIAL EST AUJOURD'HUI SOUMIS À DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES »



STATISTICIEN-ÉCONOMISTE DE FORMATION, JEAN BOSVIEUX A ÉTÉ DIRECTEUR DES ÉTUDES À L'AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR L'HABITAT (ANIL) DE 1997 À 2014. EN EXPERT DU MARCHÉ ET DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN FRANCE, IL NOUS LIVRE UNE ANALYSE FINE ET QUELQUES RÉFLEXIONS SUR LES ENJEUX ACTUELS DU MODÈLE FRANÇAIS.

Loger les personnes les plus pauvres tout en contribuant à la mixité sociale.

Depuis l'instauration le 5 mars 2007 de la loi DALO (Droit au Logement Opposable), les personnes logées dans des conditions précaires (expulsion, logement trop petit, local inadapté à l'habitation, absence d'eau courante ou d'électricité, etc.) ou sans logement (sans domicile fixe, centre d'hébergement, logement temporaire, etc.) peuvent faire valoir leur droit à un logement social ou un hébergement digne. *« Ces personnes sont en principe prioritaires pour un accès à un logement social or dans les faits ce n'est pas toujours possible. Dans certains départements, il y a peu de demandeurs DALO, dans*

d'autres il y en a pléthore, comme c'est le cas par exemple en Ile-de-France. C'est la mission des organismes de logement social d'attribuer des logements sociaux mais là où la pression est forte, il n'est pas toujours possible de répondre à cet enjeu ».

Soutenir la politique du « logement d'abord ».

Les personnes sans domicile sont de plus en plus nombreuses en France. Le plus souvent, elles sont accueillies temporairement dans des centres d'hébergement. C'est une population diversifiée qui, à l'exception des personnes en situation irrégulière,

Comprendre le marché du logement

Le marché du logement est défini selon 2 critères principaux :

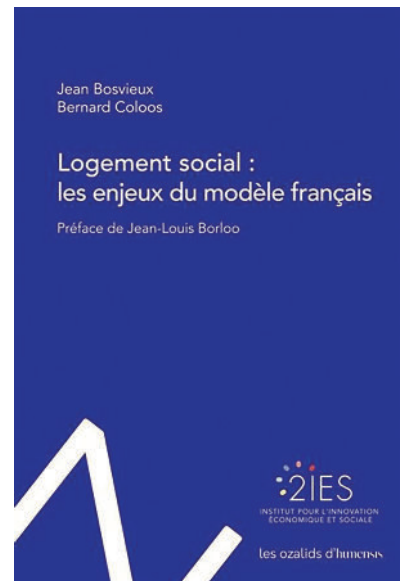
- **Le critère géographique** : il n'y a pas un marché national du logement mais des marchés locaux qui correspondent aux bassins d'habitat. Ceux-ci couvrent l'espace à l'intérieur duquel les ménages font leur choix résidentiel en tenant compte de l'exigence de localisation liée à leur travail, à l'utilisation des principaux équipements (écoles, salles de sport, etc.) et la proximité des biens et des services (commerces, cabinets médicaux, etc.). Les statistiques de l'INSEE indiquent que, s'agissant des actifs, la grande majorité des déménagements se font à courte distance y compris pour les personnes qui accèdent à la propriété. C'est une tendance de fond, une constante. Cela signifie que les actifs ne souhaitent pas trop s'éloigner de leur lieu de travail : le travail est donc l'élément principal qui conditionne le lieu d'habitation. Chez les retraités, on constate davantage un mouvement entre des grandes villes et des villes plus petites et notamment entre la région parisienne et la province.
- **Le statut d'occupation** : il est essentiellement constitué de propriétaires et de locataires. Le statut locatif est décomposé entre locataires d'un logement privé et locataires d'un logement social. La grande majorité des ménages aspire à la propriété, ce qui signifie que le statut de locataire est de plus en plus subi : à l'exception des ménages mobiles, il n'est pas le résultat d'un choix mais plutôt la conséquence d'un manque de moyens permettant d'accéder à la propriété. Les ménages mobiles sont essentiellement des jeunes pas encore ou pas suffisamment stabilisés dans la vie. On les trouve plutôt dans le parc locatif privé. Le parc social est mal adapté à leurs besoins, du fait de la longueur du processus d'attribution, mais il ne leur est pas théoriquement fermé.

“ Depuis la fin des années 70, on construit différemment : la politique urbaine poursuit un objectif de mixité sociale ”

bénéficie en principe du droit au logement. Le plan « logement d'abord » a pour ambition de leur permettre d'accéder à un logement sans passer par la case hébergement. Outre leur situation de grande précarité, certaines de ces personnes souffrent de problèmes psychologiques ou relationnels qui nécessitent un accompagnement social. « Plutôt que de les envoyer en urgence dans des hébergements provisoires, il vaut mieux en effet leur proposer un logement durable qui puisse leur permettre de se réinsérer plus facilement dans la société. Bien sûr, le parc locatif social est mis à contribution pour participer à cet effort mais il ne peut pas toujours y répondre car cela nécessite d'apporter une assistance, un accompagnement social, qui ne fait pas partie de la mission initiale des HLM qui est, je le rappelle, de construire et de gérer des logements ».

Préserver le rôle régulateur du parc social.

Le logement social fait partie de l'ensemble du parc locatif français, à ce titre il contribue à l'offre locative globale. Le fait de construire des logements sociaux et d'augmenter l'offre locative a donc un impact sur le marché des logements privés. Depuis une quinzaine d'années, la production de logements sociaux a atteint un niveau élevé. Pourquoi ? Parce que la situation financière des organismes s'est améliorée en raison notamment de la baisse des taux d'intérêt, ce qui leur a permis d'avoir des capacités d'autofinancement plus conséquentes. Rappelons que le financement du logement social est assuré par l'État (essentiellement via des aides fiscales), par les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune...), par la Caisse des dépôts et consignations, par les employeurs via Action Logement (ex 1% logement) et par le bailleur lui-même sur ses fonds propres. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et les lois de finances de 2018 et 2019 doivent permettre une relance de la construction par un « choc de l'offre » en construisant « plus, mieux et moins cher ». Mais elles imposent également aux organismes de logement social une baisse des loyers pour leurs locataires à bas revenus



Le parc locatif social français, un modèle sous tension

Le logement social représente une part conséquente des résidences principales, part qui s'est accrue après la 2^{ème} Guerre mondiale, surtout à partir de la fin des années 50, époque au cours de laquelle on a commencé à construire en masse : c'est l'époque des grands ensembles immobiliers. Depuis la fin des années 70, on construit différemment : la politique urbaine poursuit un objectif de mixité sociale. Dans son dernier ouvrage « *Logement social : les enjeux du modèle français* », Jean Bosvieux affirme que « le logement social est aujourd'hui soumis à des injonctions contradictoires : il s'agit de loger de plus en plus de ménages pauvres, tout en restant ouvert au plus grand nombre et en tenant compte de l'impératif de la mixité sociale. Dans les années 60, le logement social s'est développé pour faire face à la pénurie de logements, pour loger les familles de salariés et c'est ce à quoi il a servi. Petit à petit, la population et les occupants de ces logements sociaux se sont paupérisés. Ceux qui en avaient les moyens ont accédé à la propriété : ils ont été remplacés par des personnes aux parcours professionnels différents, avec parfois des périodes de chômage. Ces dernières sont pour la plupart restées dans leur logement. Depuis quelques années, on constate que les nouveaux bénéficiaires de logements sociaux sont de plus en plus modestes or tous ces logements ne sont pas au même niveau de loyer. Les logements construits dans les années 60/70 sont les moins chers mais ce sont souvent les logements des grands ensembles, ces fameuses passoires thermiques. Il semblerait naturel de proposer aux plus pauvres les logements les moins chers, or ça revient à les concentrer dans les mêmes quartiers, à la « ghettoïser » avec le résultat que l'on connaît »...

Délégation de crédits aux collectivités

Cette pénurie de logements est aujourd'hui résorbée et les besoins en logements sont de plus en plus évalués localement en fonction de la pression de la demande. La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a introduit la possibilité de déléguer les crédits d'aide à la pierre aux EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes) et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Agence nationale de l'habitat - Anah). La délégation des crédits donne ainsi aux EPCI et départements les outils pour développer l'offre de logements. Pour cela, ils doivent évaluer leurs propres besoins et définir des programmes locaux de l'habitat, condition nécessaire pour pouvoir en bénéficier.

“ **Les politiques locales en matière de logement sont sous la responsabilité des intercommunalités, mais le découpage administratif n'épouse pas toujours les limites du découpage des bassins d'habitat** ”

avec la réduction du loyer de solidarité (RLS). « Grâce à ce dispositif, l'État entend réaliser des économies sur les aides personnelles au logement, ce qui revient à opérer une ponction sur les marges des organismes publics avec le risque à terme d'obérer leurs capacités de financement. La solution suggérée par l'État serait qu'une partie de ces logements sociaux soit mis en vente. Encore faut-il trouver des acheteurs et sans avoir à les brader ! ».

Adapter le parc à l'évolution de la société.

Au cours des vingt dernières années, la demande en logements a évolué. « Cette évolution, qui apparaît clairement dans les statistiques de l'INSEE et de l'Ined, le monde du logement social en a-t-il pris pleinement conscience ? L'évolution sociologique de la population est marquée par deux tendances fortes : l'allongement de l'espérance de vie et la diminution de la taille moyenne des ménages. Or ce parc est composé à 84% de logements de 3 pièces et plus, alors que la demande émane majoritairement de ménages constitués d'une ou deux personnes. Pour satisfaire cette demande, des petits ménages sont logés dans les logements plus grands et donc plus chers,

Loi SRU, loi ALUR et « zones tendues »

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi SRU était une réforme phare du gouvernement Jospin. Elle a profondément modifié les règles d'urbanisme en France, notamment sur le droit de rétractation, le logement social et la copropriété. Ses objectifs : renforcer la démocratie et la décentralisation, favoriser le développement durable et privilégier la mixité sociale. À ce titre, l'article 55 de la loi SRU modifiée en 2012 oblige les communes à respecter certaines règles et notamment à disposer de 20% au moins de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales.

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 va plus loin en demandant aux municipalités d'atteindre le seuil de 25%. Les villes qui ne respectent pas cette règle doivent s'acquitter d'un prélèvement important pour chaque logement manquant. « Cette loi a donné lieu à des vives polémiques entre les élus, elle a été contestée mais elle a fini par être acceptée. Objectif : favoriser la mixité sociale à l'échelle d'une agglomération », commente Jean Bosvieux.

La loi ALUR a introduit le concept de zones tendues pour les endroits « où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements » entraînant des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Conséquence : les prix d'achat et les loyers y sont élevés. On retrouve ces zones essentiellement en Ile-de-France et dans les grandes agglomérations, dont la métropole lilloise. C'est là que se manifestent avec le plus d'acuité les besoins en logement social. « Les politiques locales en matière de logement sont sous la responsabilité des intercommunalités, mais le découpage administratif n'épouse pas toujours les limites du découpage des bassins d'habitat. C'est le cas de la région parisienne qui voit de plus en plus de personnes travailler à Paris mais vivre hors de l'agglomération parisienne ou même de l'Ile-de-France. Cela ajoute un facteur de complexité qui devrait, selon moi, inciter les collectivités à travailler davantage ensemble », conclut-il.

mais sans pour autant que l'aide personnelle augmente avec la taille du logement. Les demandeurs qui relèvent du « logement d'abord » ont de faibles ressources : leur proposer un logement surdimensionné alors qu'ils ont des petits moyens est un non-sens. Un des enjeux principaux du logement social est donc de réorienter la construction neuve en augmentant la part de petits logements (d'une ou deux pièces) et de restructurer le parc existant en convertissant des grands logements en logements plus petits pour en offrir plus et à un coût moins élevé ».

Jean Bosvieux en bref

Statisticien-économiste de formation, Jean Bosvieux a été directeur des études à l'Agence nationale pour l'information sur l'habitat (ANIL) de 1997 à 2014, puis directeur des études économiques à la FNAIM (syndicat des professionnels de l'immobilier) de 2015 à 2019. Il a créé le blog Politiquedulogement.com et co-écrit en 2021 le livre « Logement social, les enjeux du modèle français », préfacé par Jean-Louis Borloo.



Université du Réseau des Référents Handicap

Construire durablement l'entreprise inclusive

#URRH2022

#activateur
de progrès
EMPLOI & HANDICAP

agefiph-universite-rrh.fr

Faciliter le logement dans les Hauts-de-France

Clésence, 3F Notre Logis et Flandre Opale Habitat, ensemble ils vont plus loin !

Mobilité, emploi, reconversion des friches industrielles, prise en compte des enjeux forts de rénovation énergétique du parc immobilier, développement de nouveaux programmes immobiliers vertueux...

Les défis à relever par la région Hauts-de-France sont autant d'opportunités pour le secteur du logement social de se réinventer, d'innover et de répondre pleinement à sa mission d'utilité sociale.

Parallèlement, la région Hauts-de-France représente 180 000 familles en attente d'un logement, 232 760 projets de recrutement* et 170 000 navetteurs, soit, la 1ère région pour les déplacements domicile / travail.

C'est dans ce contexte, et pour répondre aux besoins des territoires, des habitants et des salariés d'entreprises que Clésence, 3F Notre-Logis et Flandre Opale Habitat, 3 filiales du groupe Action Logement, se sont associées à travers des partenariats forts visant l'accélération de la construction dans le Nord et le Pas-de-Calais.

Grâce à cette approche partenariale, les 3 filiales du groupe Action Logement se démarquent avec une production de logements neufs significative dans un contexte où les objectifs fixés peinent à atteindre.

Avec plus de **1 300 logements** dont **plus de 250 en travaux** et **plus de 1 000 en études**, **6 programmes déjà livrés**, à Tourcoing, Lomme, La Chapelle d'Armentières et Arras **et près de 200 millions d'investissements**, **« construire ensemble » est une belle illustration des bénéfices de la coopération au service des territoires et de ses habitants.**

Arnaud Delannay,
Directeur général
de 3F Notre Logis :

« Ces partenariats nous permettent d'être rapides, réactifs mais également pragmatiques. Ils nous permettent de travailler ensemble sur des opérations concrètes qui peuvent être produites rapidement au service de nos clients. »

Christophe Vanhersel,
Directeur général
de Flandre Opale
Habitat :

« L'objectif de ces partenariats est d'accélérer la réponse que porte Action Logement à la demande de logements dans les Hauts-de-France et particulièrement sur le Pays d'Artois et sur la Métropole Européenne de Lille. »

Eric Efraïm Balci,
Directeur général
de Clésence :

« Il faut avoir une véritable stratégie hybride dans les territoires des Hauts-de-France. Cette stratégie hybride permet de satisfaire les besoins des zones tendues où il faut doubler notre production et des territoires détendus où il y a un véritable besoin en centre-ville avec des actions fortes ciblées pour les seniors ou les jeunes actifs. »

Joël Le Ny,
Directeur régional,
Action Logement
Services Hauts-de-
France :

« Avec Clésence, 3F Notre Logis et Flandre Opale Habitat nous partageons l'ambition de l'utilité sociale, l'ambition de l'accompagnement sur le lien emploi-logement et l'ambition de proposer des logements de qualité en centre-ville aux salariés des entreprises »



Novalys

A titre d'exemple, à Oignies (62), Clésence et FOH développent 6 programmes dans le cadre de leur partenariat dont 4 sont en travaux et 2 en études. Cela représente un total de 240 logements disponibles d'ici fin 2024.

Parmi ces programmes, 2 sont développés avec le promoteur public Territoires 62 (SEM), pour un total de 60 logements. 4 autres projets sont en cours avec les promoteurs locaux Pierreval et Novalys.

A Tourcoing, Clésence et 3F Notre Logis ont programmé 5 projets dont la Résidence Brigitte Fossey livrée en 2019. 3 autres sont en travaux et 1 en étude. Cela représente un total de 231 logements.

Ces opérations de construction s'inscrivent dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) défini par la Métropole Européenne de Lille dont l'objectif est de proposer un habitat plus durable, mixte et solidaire.



Le programme développé par **3F Notre Logis et Flandre Opale Habitat est situé à Lille Sud**, dans la ZAC Arras Europe, un espace en pleine transformation. Le projet au cœur du quartier végétalisé a un aspect design très urbain. L'ensemble immobilier est constitué de 2 immeubles en R+3 et les logements sont proposés en location-accession. Certains d'entre eux intègrent le dispositif Bail Réel Solidaire qui permet d'allier tous les avantages d'un programme neuf et d'une accession sécurisée à un prix cassé.



TAG Atelier d'Architecture

CONSTRUCTEURS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS FACE AUX MÊMES DÉFIS

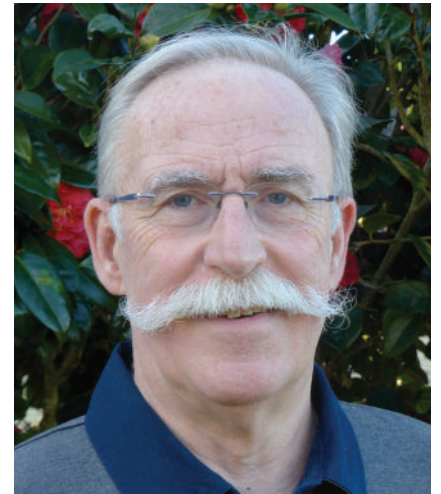
FRANÇOIS DELHAYE A ÉTÉ RECONDUIT EN DÉCEMBRE 2020 À LA PRÉSIDENTENCE DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (FFB) DES HAUTS-DE-FRANCE. JEAN-MICHEL SÈDE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LOGER HABITAT, A PRIS QUANT À LUI EN SEPTEMBRE 2021 LA PRÉSIDENTENCE DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI) DES HAUTS-DE-FRANCE. LES DEUX HOMMES PORTENT UN REGARD CROISÉ SUR LES ENJEUX ACTUELS ET À VENIR DE LA FILIÈRE BÂTIMENT.

L'activité du bâtiment représente plus de 5% de l'économie française ce qui en fait un moteur vital. La santé du secteur est en outre garante d'une offre suffisante en logements, essentielle au bon fonctionnement de toute l'économie. Quelle est la situation conjoncturelle de vos secteurs respectifs en ce début 2022 ? L'activité s'annonce-t-elle prometteuse dans les Hauts-de-France ?

François Delhaye. : « Nous connaissons une belle dynamique régionale qui nous donne des raisons d'être optimistes. Au 31 décembre 2021, dans les Hauts-de-France, les mises en chantier pour les logements neufs étaient en hausse de 8% par rapport à l'année précédente, contre +1,5% au niveau national. S'agissant des permis de construire, le nombre d'autorisations est en hausse de +28%

(+6% au national). Nous nous attendons à une belle embellie de l'activité sur le logement neuf : c'est d'ailleurs la construction individuelle qui semble tirer l'activité. Le non-résidentiel neuf est en revanche un secteur particulièrement touché par la crise : les mises en chantier ont baissé de -26% en Hauts-de-France (-13% au national), les autorisations de permis de construire ont chuté de -30,6% (-9,7% au national). Enfin, la rénovation reste un segment d'activité très dynamique et évidemment d'avenir : il connaît une croissance de +2% dans la région ce qui correspond à la moyenne nationale. L'aide gouvernementale à la rénovation énergétique, MaPrimeRénov, y contribue fortement : la région Hauts-de-France est d'ailleurs la 2^{ème} région en termes de primes accordées : 77 000 en 2021 pour un montant moyen de travaux de 10 000€ ».

Jean-Michel Sède : « Les chiffres du Centre d'études de la conjoncture immobilière (CECIM) confirment cette belle reprise. Cet observatoire suit la production, le nombre de réservations et de mises en commercialisation des opérations neuves sur notre territoire. Alimenté notamment par des promoteurs-constructeurs, des aménageurs-lotisseurs, des bailleurs sociaux, des syndicats professionnels et des experts de l'immobilier, il nous livre une lecture assez fine du marché. 2021 a été une année de rebond, si je la compare aux années 2019 et 2018 qui, contrairement à l'année 2020, ont été des



François Delhaye

“ Plus que la qualité de la construction, je dirais que c'est la disponibilité de logements, la réflexion sur l'urbanisme, la facilité de déplacement, l'accessibilité et les communications avec les grandes métropoles, et bien sûr toute l'offre de services proposée autour du logement qui sont réellement des leviers d'attractivité pour le territoire ”



Jean-Michel Sède

L'année 2022 marque l'entrée en vigueur, sur le résidentiel, de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, pour les logements dont les permis de construire seront déposés postérieurement au 1^{er} janvier.

années complètes. En 2021, 5 800 contrats ont été signés, dont 1 400 vendus à des bailleurs sociaux dans le cadre de ventes en bloc, c'est-à-dire dans sa totalité et en une seule fois, et 4 400 à des particuliers, soit à des utilisateurs soit à des investisseurs, qui représentent 60% des ventes. Avec 3 500 réservations à elle-seule, la métropole lilloise pèse 70% de la production régionale malgré la difficulté croissante à trouver des opportunités foncières. Le marché est porté par des taux d'intérêt très attractifs et des dispositifs incitatifs comme le prêt à taux zéro (PTZ) de l'État et certains dispositifs locaux. C'est le cas par exemple du prêt à taux zéro de la MEL, créé dans le cadre du plan métropolitain de relance économique, qui a été reconduit d'un an jusqu'en septembre 2023 pour l'aide à l'achat d'un logement neuf dans la métropole lilloise ».

F.D. : « Je voudrais toutefois faire part des risques auxquels le secteur du bâtiment, et particulièrement la construction, est actuellement exposé. Nous faisons face à une hausse importante des coûts des matériaux, avec un impact estimé entre 15 et 25% sur le coût des travaux, selon les corps d'état. Les difficultés dans l'approvisionnement des matières premières nous empêchent également de livrer des chantiers dans les temps avec des risques importants portés à la viabilité de nos structures, notamment les plus petites. Enfin, la hausse des coûts de l'énergie impacte sensiblement notre activité même si nous pensons qu'elle peut aussi constituer à terme une opportunité en nous aidant à développer le marché de la rénovation énergétique ».

Le bâtiment est aujourd'hui au cœur de la transition énergétique et doit faire face aux nombreux enjeux du développement durable. Construire différemment va-t-il coûter plus cher ?

F.D. : « Le bâtiment doit effectivement faire

face aux nombreux enjeux du développement durable, notamment celui de diminuer sa propre empreinte écologique et ses émissions de gaz à effet de serre. Nous le faisons en choisissant des matériaux de construction plus écologiques, en travaillant sur la réduction des nuisances sur nos chantiers, sur le traitement des déchets, etc. Le gouvernement a décidé d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments et d'en faire une priorité nationale. La FFB estime qu'il y a près de 20 millions de logements à rénover d'ici à 2050, ce qui représente un marché potentiel de 14 milliards d'euros de travaux par an jusqu'en 2050. En tant qu'acteurs du bâtiment, nous devons nécessairement évoluer avec la transition énergétique et être dans l'innovation. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vise à massifier la rénovation des bâtiments et c'est une bonne chose. Elle devrait accélérer l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier français en incitant les propriétaires de constructions anciennes à rénover leur habitat sur le plan énergétique. Cette amélioration est déjà portée dans la construction neuve par la RT2012 puis la RE2020. Toutefois, avec la réforme du DPE, 800 000 logements vont basculer en catégorie « passoire thermique ». Comment l'État va-t-il accompagner le secteur, et notamment les bailleurs sociaux qui vont devoir engager massivement des travaux de rénovation ? ».

Cet enjeu environnemental est-il également une préoccupation forte du secteur de la promotion immobilière ?

J-M.S. : « La Convention citoyenne a en effet donné lieu à la loi Climat et résilience. Il convient d'établir un parallèle entre le travail sur cette loi et les confinements de 2020 qui ont accentué la perception du public sur la nécessité de préserver notre environnement. Il me semble qu'avec la crise de la Covid-19 cette prise de conscience a été accélérée. Nous sommes des professionnels de la promotion mais nous sommes avant tout des citoyens et il est de notre responsabilité d'accompagner et d'amplifier ce mouvement. La loi Climat et résilience impose le zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050, dans le but de préserver la biodiversité et l'environnement en ne consommant plus de terres agricoles. Un premier palier nous oblige à réduire d'ici à 2030 de moitié notre consommation foncière. Cela se traduit immédiatement dans les documents d'urbanisme des collectivités avec pour nous une restriction forte des opportunités. Bien sûr qu'il faut reconstruire la ville sur la ville

Ce que représente le secteur du bâtiment

Le secteur de la construction est un gros pourvoyeur d'emplois en France avec 1,5 million d'actifs, dont 1 155 000 salariés et 386 400 artisans, selon les chiffres de la FFB au 31 décembre 2021.

La construction représente :

- La moitié de l'industrie
- 2 fois les activités de banque et assurance
- Soit 8% du PIB national.

Dans les Hauts-de-France, c'est :

- Environ 10% des salariés du privé
- 142 000 actifs occupés
- 20 000 nouveaux entrants chaque année

Et de manière générale :

- 1 jeune sur 6 y trouve son 1^{er} emploi
- Les 2/3 des entreprises sont des artisans sans salarié

Le secteur de la promotion immobilière a généré en 2020, selon le rapport de Branche des promoteurs immobiliers 2021, un volume d'activités de 36,6 milliards d'euros HT principalement en immobilier résidentiel et en bureaux, soit 2% du PIB. Elle représente 40 000 emplois directs en France mais génère beaucoup d'emplois indirects.

et nous le faisons depuis plusieurs années, mais cet objectif de zéro artificialisation nette pourrait rapidement restreindre l'offre de terrains à bâtir avec pour conséquence une inflation du prix des terrains disponibles. Pour rappel, le coût du foncier représente 20 à 30% du coût total d'une opération. Les évolutions réglementaires seront de plus en plus nombreuses : la RE2020 qui s'applique à tous les permis de construire depuis le 1^{er} janvier 2021 va dans le sens du bas carbone mais elle représente un coût qui se répercute forcément sur les prix de vente ».

F.D. : « Concernant la RE2020, les estimations qui découlent des travaux réalisés par les unions et syndicats des métiers avec les EGF (Entreprises Générales de France) indiquent un impact financier de l'ordre de 8% pour un logement neuf. Avec la hausse de matériaux, toutes les projections sont à revoir. Nous nous attendons donc à un impact plus important. La REP Bâtiment qui devait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2022 et dont la mise en œuvre a été reportée en 2023, ce dont nous nous félicitons, est une contrainte de plus. Le dispositif contribuera certainement à développer de l'économie circulaire ce qui sera créateur d'emplois mais il va engendrer des coûts qu'il faudra répartir entre les clients, les entreprises du bâtiment et les industriels qui devront faire face à de nouvelles responsabilités. Nous assistons à une révolution culturelle dont il faut que tout le monde s'empare. J'insiste sur la responsabilité des distributeurs de matériaux lorsqu'ils nous vendent des matériaux étrangers : comment va-t-on imposer nos réglementations aux fabricants étrangers ? C'est une grande question ! Qui va en prendre la responsabilité ? Le poseur ou le distributeur ? Les vrais enjeux sont là également ! ».

J-M.S. : « En plus des règles nationales, nous voyons apparaître au niveau local des chartes ou des pactes, comme le « Pacte Lille Bas Carbone » signé en juin 2021 entre la Ville de Lille et plus d'une centaine de professionnels parmi lesquels des promoteurs, des bailleurs sociaux, des aménageurs, des architectes, des entreprises de construction, etc. Ce Pacte qui vise à accélérer et à densifier la transition écologique de la ville, nous l'avons accompagné en concertation avec la ville. Il va un peu au-delà de la réglementation actuelle avec des performances supérieures en termes d'obligations thermiques, l'obligation de travailler davantage des matériaux biosourcés, de travailler aussi

sur la biodiversité y compris sur les centres urbains. On ne peut pas être en désaccord sur le fond mais ces engagements ont un coût et ne doivent en aucun cas ralentir nos délais de production. C'était le « deal » et sur ce point nous établirons un premier bilan à la fin de l'année. Toutes ces nouvelles mesures font obligatoirement augmenter le prix du foncier. Or, par exemple, sur le territoire de la Métropole européenne de Lille, le besoin de nouveaux logements est en moyenne de 6 000 par an, et de nombreuses personnes sont sur liste d'attente pour des logements sociaux. Le vieillissement de la population et les évolutions sociétales (plus de divorces, plus de familles monoparentales, moins de familles nombreuses, etc.) entraînent par ailleurs une diminution du nombre de personnes par foyer. Ce sont de nouveaux enjeux dont nous devons également tenir compte ».

Nous entendons de plus en plus souvent des élus dire : « Arrêtons de construire dans nos villes afin de préserver notre environnement ! ». Qu'en pensez-vous ?

J-M.S. : « Lors des dernières élections municipales, de nombreux maires ont fait campagne sur ce thème-là. Derrière cela, il y a cette notion d'acceptabilité de l'acte de construire. On entend souvent dire que construire de nouveaux logements dans une ville amène de nouveaux arrivants et des nuisances potentielles. Nous combattons cette idée-là car l'acte de construire est nécessaire. Une ville qui ne construit plus est une ville morte. Quand on construit, on

La FFB en bref

- 1^{ère} organisation du bâtiment en France
- Créée en 1904 à l'initiative de 5 fédérations régionales du BTP (Paris, Bordeaux, Épinal, Lyon et Rennes) qui s'associent pour créer une fédération nationale.
- La FFB assure au quotidien la défense de plus de 50 000 entreprises du bâtiment adhérentes, dont 35 000 de taille artisanale.
- Le rôle des fédérations régionales consiste à mutualiser et coordonner les expériences terrain menées au niveau départemental et à définir des politiques régionales en matière de salaires, de formations et d'environnement.
- www.ffbatiment.fr



amène des services. Au rez-de-chaussée des nouveaux projets, il y a par exemple toujours des commerces de proximité. Amener des habitants dans un quartier, cela permet aussi de maintenir les écoles. Tout cela dynamise la ville. Mais il faut le faire accepter par les habitants. Quand on construit, on ne se contente pas de faire une opération de logement plantée au milieu d'un quartier, on travaille en concertation avec l' élu qui connaît bien sa population et on essaie d'apporter du service : une crèche, un cabinet médical, de petits espaces de co-working en pied d'immeubles, etc. D'ailleurs, les opérations mixtes en termes d'usage se multiplient. Tout cela doit nous amener à faire comprendre aux gens que construire est un plus pour la ville, pour eux, pour le long terme et que ce n'est pas une nuisance. Notre profession doit aujourd'hui communiquer davantage sur la qualité de nos projets, qui améliorent en règle générale le cadre de la ville. Et systématiser le travail de concertation auprès de la population, via les réunions publiques, pour mieux présenter, expliquer et défendre les projets ».

Dans quelle mesure la construction de logements de qualité permet-elle de renforcer l'attractivité des bassins d'emploi et donc des territoires ?

F.D. : « Plus que la qualité de la construction, je dirais que c'est la disponibilité de logements, la réflexion sur l'urbanisme, la facilité de déplacement, l'accessibilité et les communications avec les grandes métropoles, et bien sûr toute l'offre de services proposée autour du logement qui sont réellement des leviers d'attractivité pour le territoire ».

J-M.S. : « Pour ma part, je ne suis pas certain que tous les élus établissent un lien entre activité économique et production de logements même s'ils essaient de mixer de



La FPI en bref

- L'unique organisation professionnelle représentative de la promotion immobilière.
- La FPI compte plus de 660 entreprises adhérentes représentant 80% du marché, parmi lesquelles une quarantaine dans les Hauts-de-France.
- Un réseau de 18 chambres régionales couvrant l'ensemble du territoire.
- Sa mission consiste à défendre les intérêts de ses adhérents et d'être l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des territoires dans leurs décisions d'aménagement.
- <https://fpifrance.fr>

l'activité tertiaire à du logement. Dans les zones peu tendues, ce n'est pas le logement qui va attirer l'activité, c'est l'emploi. Il faut des locomotives en termes d'emploi. Prenez l'exemple de Toyota à Onnaing. Quand le constructeur a annoncé sa décision de s'implanter, une démarche de construction de logements a été lancée en parallèle de la construction du site. Le groupe Toyota avait réalisé à l'époque un travail de concertation en amont pour mesurer la demande de logements, finalement elle a été faible car le recrutement a été essentiellement local. Autre exemple : la métropole lilloise a une population qui ne baisse pas mais qui augmente très peu, contrairement au solde migratoire de la région qui est plutôt négatif ou limite stable. Pourquoi la MEL fait-elle figure d'exception ? Parce qu'elle est le moteur tertiaire de la région, elle est portée par l'attractivité de l'emploi ».

F.D. : « Prenons un autre exemple, celui de Beauvais : au début des années 60, la ville a refusé l'implantation d'une zone industrielle qui pouvait générer de nombreux emplois et dynamiser la ville et ses alentours. Dans son offre, le gouvernement de l'époque proposait de mettre Beauvais à moins d'une heure de route de Paris avec une voie rapide et à moins d'une heure de train avec l'électrification d'une voie ferrée. La commune a refusé cette opportunité et c'est sa voisine Senlis, située à une cinquantaine de kilomètres, qui a bénéficié du projet. Aujourd'hui, Beauvais est bien à 1h14 de Paris, mais 60 ans se sont écoulés... ».

J-M.S. : « Il y a selon moi deux tendances qui se confrontent : d'un côté, les enjeux environnementaux et la nécessité d'avoir un besoin de nature et d'espace, qui nous inciteraient plutôt à se dire que c'est le retour de villes moyennes en périphérie des grands centres urbains. Et en même temps,

la population sait, et on le voit actuellement, qu'un des moyens d'être économe et de gagner en pouvoir d'achat, c'est d'être dans un périmètre court et de trouver une qualité d'habitat en ville. La crise sanitaire a accentué cette demande forte de la population, c'est pourquoi il me semble nécessaire aujourd'hui d'intégrer des espaces de respiration urbain dans les territoires ».

Face à la pénurie de main-d'œuvre et dans le contexte d'accélération de la rénovation énergétique, le recrutement est-il plus que jamais un défi majeur pour le secteur ?

F.D. : « Aujourd'hui, 80% des entreprises du BTP se disent en difficulté de recrutement alors que depuis 2016 il y a une hausse continue, de l'ordre de 10% par an, des effectifs salariés et intermédiaires, et cela malgré l'arrêt de l'activité en 2020. Dans les Hauts-de-France, 15 000 projets de recrutement ont été détectés par Pôle Emploi ces derniers mois, ce qui nous a conduit à former des conseillers bâtiment dans leurs agences pour être au plus près de besoins de recrutement et orienter les publics vers le bâtiment. Vous allez me parler de la concurrence de la main-d'œuvre low-cost venant des pays de l'Est ? Le Covid a mis un coup de frein pendant quelques mois à la sous-traitance étrangère. Mais nous sommes en Europe et à partir du moment où les lois sont respectées, on ne peut pas s'y opposer. J'ai moi-même formé plus de 600 apprentis et demandeurs d'emploi au cours de ma vie professionnelle et je vous assure que l'emploi reste coûte que coûte la première préoccupation des chefs d'entreprise du bâtiment ».

J-M.S. : « Comme vous l'aurez constaté, nous avons sensiblement les mêmes contraintes et les mêmes enjeux que ceux de la FFB, et cet enjeu est en effet problématique pour l'ensemble du secteur du bâtiment ».

En chiffres

- La France compte 4,8 millions d'habitations classées « très énergivores », notées F ou G au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - 7 millions de logements seraient mal isolés
 - 14% des français ont froid dans leur logement
- Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021, la réforme du DPE a pour objectif de rendre ce diagnostic plus fiable, plus lisible et d'inciter les propriétaires à rénover leur logement.

Source : Ministère de la Transition Écologique



#2

©Vilogia

LES BAILLEURS SOCIAUX EN PREMIÈRE LIGNE

Plus de 2 millions de ménages français attendent un logement HLM, or la production de logements ne suit pas : seul un demandeur sur cinq voit aboutir son dossier chaque année.

Il y a un an, en février 2021, la ministre du Logement Emmanuelle Wargon avait lancé un défi ambitieux, « construire 250 000 logements sociaux en deux ans », soit un tiers de plus qu'en 2020, année marquée par la paralysie des chantiers au moment du premier confinement. On est bien loin du compte : 92 700 autorisations à construire du logement social ont été délivrées par les préfets de département en 2021, selon les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat (USH) communiqués début 2022. Un chiffre certes supérieur aux 87 300 agréments de 2020 mais très loin des 125 000 agréments qui auraient été nécessaires pour tenir l'engagement gouvernemental. Déplorant que « le nombre d'agréments de logements sociaux reste très insuffisant », la confédération des bailleurs sociaux s'est mobilisée en ce début d'année en lançant une campagne de communication intitulée « La France a besoin de toits »

et en interpellant chacun des candidats à la présidentielle afin qu'ils se positionnent sur le sujet.

Dans sa brochure « HLM, nos convictions », l'USH entend redorer l'image et la mission du logement social. Avec près de 5 millions de logements, les HLM accueillent aujourd'hui 11 millions de personnes. « *Vivre en HLM n'est pas une exception : 1 français sur 2 vit ou a vécu en HLM. Promouvoir le logement social, penser à son avenir, c'est penser à l'avenir de toutes celles et ceux qui un jour pourraient en avoir besoin. Le mouvement HLM ne perd jamais de vue l'avenir* », lit-on.

Dans les Hauts-de-France, le secteur du logement social représente un quart du parc existant et un tiers des logements construits chaque année sur le territoire régional*. Nous en avons interrogé deux d'entre eux, Flandre Opale Habitat et Vilogia. Ils nous exposent les défis auxquels est actuellement confronté le secteur HLM et les réponses qu'ils apportent.

*Source : Union Régionale pour l'Habitat (URH) Hauts-de-France

« NOTRE MISSION PREMIÈRE EST DE LOGER LES SALARIÉS DES ENTREPRISES »



Erik Cohidon

FILIALE IMMOBILIÈRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT ET ACTEUR SOCIAL DE L'HABITAT DANS LES HAUTS-DE-FRANCE, FLANDRE OPALE HABITAT GÈRE UN PATRIMOINE DE PRÈS DE 18 000 LOGEMENTS. ENTRETIEN AVEC ERIK COHIDON, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS JUIN 2021.

Flandre Opale Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH). Quelles sont ses missions et diffèrent-elles de celles d'un organisme public ?

Une Entreprise Sociale pour l'Habitat est en effet un organisme privé de logements sociaux. Sa vocation est de répondre à une mission d'intérêt général qui est de proposer un meilleur accès au logement pour les personnes les plus modestes. Notre ancrage territorial très marqué nous permet certainement de répondre de manière plus précise aux besoins du territoire en tenant compte de ses spécificités. Flandre Opale Habitat est soutenue par deux actionnaires, l'un au niveau national, le Groupe Action Logement et l'autre local, le MEDEF Côte d'opale. A ce titre, nous portons un engagement fort pour faciliter l'accès au logement des salariés des entreprises du territoire : 52% de nos attributions concernent d'ailleurs des salariés des entreprises que nous accompagnons tout au long de leur parcours résidentiel. Des référents mobilité entreprises sont mobilisés pour accompagner au mieux les salariés dans leur mobilité professionnelle et leur apporter une solution logement en locatif ou en accession à la propriété. Tous les salariés sont concernés, c'est pourquoi nous répondons à toutes les demandes, et si nous ne trouvons pas la réponse dans notre parc, nous les orientons vers un autre bailleur social, en priorité au sein du groupe Action Logement. Par ailleurs, un salarié qui part à la retraite est un retraité salarié, il reste donc pour nous prioritaire dans l'attribution de son logement. Ainsi, nous apportons une réponse à toutes les étapes de la vie d'un salarié.

Le logement est-il un levier d'attractivité territoriale ?

En matière d'attractivité territoriale, nous savons que la pénurie de logements sur un territoire peut constituer un frein à l'implantation ou au développement d'une entreprise. En Allemagne par exemple, la mobilité des salariés est beaucoup plus importante car l'offre en logements y est beaucoup plus forte. Le MEDEF a un rôle à jouer vis-à-vis des entreprises pour qu'ensemble nous développiions le logement afin qu'il ne soit plus un frein à la mobilité des salariés et des entreprises. L'ambition de Flandre Opale Habitat est d'être un acteur local engagé sur le territoire auprès des communes, auprès des collectivités pour répondre à cet enjeu.

Comment contribuez-vous, aux côtés des acteurs locaux et de vos partenaires, à développer et à améliorer l'offre de logements sociaux, notamment sur le territoire des Hauts-de-France ?

Nos équipes ont constamment une démarche proactive : elles sont sur le terrain pour rencontrer les élus, les collectivités territoriales, les entreprises et nos partenaires afin d'identifier les besoins en logement. Les exemples récents ne manquent pas. Que ce soit l'arrivée de la gigafactory de batteries bas carbone de Verkor (2,5 milliards d'euros d'investissement, 2 000 emplois directs et 5 000 indirects), la construction de deux nouveaux EPR de nouvelle génération à Gravelines ou encore l'installation de l'usine belge Clarebout Potatoes à Bourbourg, nous n'attendons pas la pose de la première pierre pour agir et se demander comment nous allons accueillir

“ En tant qu'acteur majeur de l'habitat social, nous devons proposer des solutions de logement adaptées, innovantes et répondant aux enjeux sociétaux de demain ”

“ **Innover, c'est aussi trouver de nouvelles voies de développement pour l'entreprise** ”

les quelque 2 500 nouveaux salariés. Ces personnes qui vont arriver, il faudra bien les loger ! Le travail de nos équipes consiste donc à trouver du foncier et à mettre en place des programmes immobiliers avec les communes concernées. Nous avons aussi des terrains en stock et des opérations en cours dont on accélère la réalisation.

Dans certaines zones dites « tendues », le foncier devient rare et cher. La pénurie de terrains à bâtir vous impacte-t-elle ?

C'est exact, du foncier il faut en trouver pour pouvoir construire. Nous avons des m² en stock qui ne sont pas encore construits. Mais pour acheter du foncier, nous dépendons des communes et de leur souhait de libérer ou pas des terrains. Nous travaillons étroitement et très en amont avec ces dernières. Avec la loi Climat et résilience qui impose le zéro artificialisation nette, nous regardons de plus en plus du côté des friches urbaines. Et le plan de relance gouvernemental nous aide à faire évoluer nos métiers vers un travail plus spécifique de requalification du milieu urbain.

Quels sont les principaux enjeux auxquels vous êtes aujourd'hui exposés et comment y répondez-vous ?

Notre mission première est de loger les salariés de nos entreprises. Pour nous, il est essentiel de proposer des logements adaptés à chaque étape de la vie. A ce titre, pour répondre aux problématiques du vieillissement de la population par exemple, nous sommes fortement engagés dans des opérations d'habitat inclusif en faveur



des séniors et des personnes en situation de handicap. Ces problématiques-là, nous devons y répondre immédiatement. Comment ? En activant plusieurs leviers. L'adaptation des logements, l'innovation dans nos projets ou encore l'accompagnement de nos clients sont les premiers. Nous menons également des partenariats locaux comme avec les Papillons Blancs ou l'Apahm.

Quand j'ai pris la présidence de Flandre Opale Habitat il y a un peu moins d'un an, j'ai fixé trois objectifs prioritaires. Le premier est d'atteindre une programmation de 1 000 logements en 2022, ce qui est un objectif très ambitieux. Le deuxième est de maintenir un haut niveau de qualité de service : 80% de nos locataires ont une opinion favorable de nos services, c'est bien mais nous pouvons faire mieux. Améliorer la qualité de service passe par une humanisation et une personnalisation de notre service au client. Si nous utilisons la digitalisation de nos process pour faciliter les échanges administratifs, nous avons à cœur de préserver le lien social, de maintenir une relation humaine en cas de problème dans un logement, de garder nos visites de courtoisie chez nos locataires. Enfin, nous devons diminuer notre vacance « naturelle », celle liée à l'entretien et à la réhabilitation de nos logements et la vacance dite « de transition »

qui survient entre la sortie d'un locataire et l'entrée d'un nouveau.

Comment, selon vous, repenser l'habitat social par l'innovation ?

Le logement est le reflet de notre société et de ses évolutions. Il est par conséquent fortement impacté par l'évolution de nos modes de vie. Aujourd'hui, on veut des bâtiments moins énergivores, plus connectés, mieux sécurisés. On parle d'habitat inclusif, d'habitat intergénérationnel. En tant qu'acteur majeur de l'habitat social, nous devons proposer des solutions de logement adaptées, innovantes et répondant aux enjeux sociétaux de demain.

La prise de conscience environnementale et les nouvelles réglementations qui en découlent nous incitent aussi à construire autrement. Chez Flandre Opale Habitat, nous sommes engagés dans la transition énergétique avec une démarche volontariste : nous menons des opérations pilotes comme c'est le cas avec un projet de construction en briques de lin, nous utilisons la fibre de bois en guise d'isolant et des matériaux locaux en circuit court pour nos modes constructifs. Ces innovations dans les process de construction doivent permettre à nos locataires de réduire leurs charges énergétiques. Nous travaillons également avec eux sur l'amélioration des usages du logement. C'est en étant connectés à la réalité sociétale et à notre environnement que nous parvenons à tirer nos logements vers le haut. En interne, nous avons nommé un responsable « qualité et RSE » qui vient questionner les différents services pour impulser les démarches d'innovation au sein de l'entreprise.

Innover, c'est aussi trouver de nouvelles voies de développement pour l'entreprise. Ainsi, chaque année, dans le cadre des « ventes HLM », nous concluons avec nos locataires

Flandre Opale Habitat en bref

- Flandre Opale Habitat est née en 2018 de la fusion de deux ESH, toutes deux filiales du Groupe Action Logement, Logis 62 (Boulogne-sur-Mer) et La Maison Flamande (Dunkerque), pour répondre aux obligations de regroupement des bailleurs sociaux voulues par la loi ELAN.
- Président : Erik Cohidon
- Directeur général : Christophe Vanhermel
- Patrimoine : 18 000 logements répartis sur le Littoral Pas-de-Calais, le Dunkerquois, la Flandre Intérieure, l'Artois, l'Audomarois et l'Arrageois.
- 260 collaborateurs



l'achat d'une centaine de logements. Ce dispositif permet d'une part de rendre propriétaire le locataire ce qui constitue une vertu digne et encouragée par le MEDEF. Il nous permet également de dégager du financement pour continuer à investir et construire de nouveaux logements : un logement vendu nous permet ainsi d'en construire deux à trois nouveaux. C'est une belle brique au parcours résidentiel du locataire et c'est bénéfique pour l'entreprise. En tant qu'acteur social du territoire, nous devons également être capables de prendre du recul. C'est pourquoi le 4 mars dernier nous avons réuni l'ensemble de nos parties prenantes afin d'échanger sur l'avenir de nos métiers : ensemble, nous réfléchissons à l'avenir !

PETIT LEXIQUE UTILE DU LOGEMENT SOCIAL

Office Public de l'Habitat (OPH)

Avant 2007, il existait en France deux types d'établissements publics d'habitations à loyer modéré : les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM). En pratique, ils exerçaient des activités très proches. La loi du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement », a fusionné les OPAC et les OPHLM dans une structure unifiée : l'office public de l'habitat (OPH), un établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à une collectivité locale ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)

Sociétés anonymes de statut privé qui gèrent du patrimoine locatif social au même titre que les OPH (anciennement OPAC).

Logement intermédiaire

Créée par le gouvernement le 1^{er} janvier 2014, à l'initiative de CDC Habitat, l'offre de logement locatif intermédiaire constitue le chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel. Les logements intermédiaires répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues. Ce sont des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15% à ceux du marché.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ a succédé en 1995 au prêt aidé pour l'accession à la propriété (prêt PAP) et à la déduction des intérêts d'emprunt. En 1995, le PTZ était réservé aux logements neufs. Il était considéré comme un dispositif de soutien à la construction. En 2005, il a été étendu à l'ac-

quisition de logements anciens sans travaux et est devenu un dispositif d'aide à l'accession à la propriété par la solvabilisation des ménages.

Prêt Social de Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné délivré au bailleur pour la construction d'un logement qui fera l'objet d'un contrat de location-accession avec un locataire accédant. Avec le contrat de location-accession, le locataire accédant entre dans les lieux en tant que locataire et son loyer est constitué d'une part de loyer plafonné et d'une part acquisitive qui lui permet de se constituer un apport personnel et qui viendra en déduction du prix de vente.

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

Financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, les logements PLAI sont attribués aux locataires en situation de grande précarité qui se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement.

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Financés par le Prêt Locatif à Usage Social, les logements PLUS correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLS est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au prêt locatif à usage social (PLUS), dans des zones au marché tendu. Il vise à développer l'offre locative en résidence principale. Il facilite également l'accès au neuf pour des personnes aux revenus modérés ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

AGC

Your Dreams, Our Challenge



AGC Glass Europe est la branche européenne d'AGC (Japon), leader mondial du verre plat.

Le groupe AGC compte 200 sociétés dans plus de 30 pays, emploie plus de 50 000 personnes et est centré sur 3 segments principaux : le Verre, l'Electronique et la Chimie.

AGC Glass Europe produit, transforme et commercialise du verre plat à destination des secteurs de la construction, de l'automobile et de plusieurs industries (transport, solaire et high tech).

L'usine de Boussois, fondée en 1898, fait partie du Groupe AGC - premier verrier mondial. Avec ses deux lignes de verre produisant un total de plus de 400 000 tonnes de verre par an, c'est un des sites les plus importants du Groupe en Europe.

www.agc-glass.eu

100 rue Léon Gambetta - BOUSSOIS

RÉINVENTER L'HABITAT SOCIAL PAR L'INNOVATION

L'HISTOIRE DE VILOGIA A DÉBUTÉ DANS LES HAUTS-DE-FRANCE ET C'EST D'AILLEURS LÀ QUE SE CONCENTRE ENCORE AUJOURD'HUI 65% DE SON PATRIMOINE. DEPUIS TOUJOURS, L'ESPRIT D'INNOVATION EST LE MOTEUR DE VILOGIA, ANCRÉ DANS SON ADN. UN ADN D'ENTREPRENEUR QUI LUI PERMET D'ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DES DÉFIS DE L'HABITAT SOCIAL.

« *Nous sommes les entrepreneurs de l'habitat social* », rappelle d'emblée Philippe Rémignon, président du directoire du bailleur nordiste né du monde de l'entreprise, directement lié à Entreprises & Cités. Premier bailleur de la Métropole européenne de Lille et implanté partout en France grâce à l'obtention en 2004 d'un agrément national, Vilogia entend remettre l'entrepreneuriat au cœur de la problématique du logement social. « *Un entrepreneur repense sans cesse son modèle. L'innovation c'est une façon très entrepreneuriale de faire face aux défis qui arrivent* », poursuit-il. Parce que le monde HLM a souvent une longueur d'avance sur le monde immobilier en général, Vilogia innove à grande échelle. Innover pour réinventer le logement social, innover pour « *entreprendre pour le pouvoir d'habitat* », lit-on dans le rapport d'activité 2020.

Innover pour construire autrement.

Pionnier, Vilogia a toujours expérimenté des solutions de construction disruptives. Il a été le premier bailleur à initier en France la démarche EnergieSprong, une méthode industrielle et numérique d'innovation énergétique des logements venue des Pays-Bas et déployée en France en 2016. En 2018, 10 premiers logements ont ainsi été réhabilités à Hem selon cette démarche. Objectif : atteindre, après rénovation, un niveau Énergie Zéro (E=0). Fort de cette réussite, la réhabilitation de 160 maisons à Wattrelos a été lancée dans la foulée et vient de se terminer. Vilogia déploie désormais cette méthode à plus grande échelle et son application à du logement collectif est là encore une première nationale. Au total, plus de 650 logements EnergieSprong seront construits d'ici 2025. « *Le secteur du bâtiment est un des premiers*

émetteurs de gaz à effet de serre. Notre feuille de route vise des constructions neuves de plus en plus exemplaires, de moins en moins gourmandes en énergie. Depuis 5 ans, nous avons construit près de 600 logements passifs. Cette préoccupation n'est pas nouvelle chez Vilogia puisque déjà en 2007, nous nous étions dotés, d'un véritable « Plan Marshall » de 46 millions d'euros financé en fonds propres pour aller plus loin dans nos efforts de rénovation. Cette stratégie a porté ses fruits : aujourd'hui l'étiquette énergétique moyenne de nos logements est D quand la moyenne du parc français est en E. Nos locataires en sont les premiers bénéficiaires », se félicite Philippe Rémignon.

Innover pour se développer durablement.

En 2018 toujours, lorsque le gouvernement a imposé aux organismes HLM une réduction des loyers pour compenser la baisse des APL, le bailleur nordiste a su trouver un nouveau modèle économique en s'orientant vers de nouvelles formes de financements alternatifs. Objectif pour Vilogia : diversifier ses sources de financement et mutualiser des compétences avec d'autres opérateurs de logements sociaux. Le bailleur s'est tourné vers des agences de notation financière et a développé des partenariats avec des acteurs du secteur, comme CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts et consignations dont la mission principale est la gestion du patrimoine immobilier public. Enfin, dans le cadre de la loi ELAN, la filiale Vilogia Logifim s'est rapprochée de Terre d'Opale Habitat pour créer une société de coordination (SAC) donnant naissance à Opalogia Habitat. Inaugurée en septembre 2021, la nouvelle structure



©Frédéric Lovino

Philippe Rémignon



©M. Dufour

doit notamment permettre l'accélération de projets générateurs de bien-vivre : aménagement, réhabilitations innovantes, renouvellement urbain, etc.

Innover pour attirer les talents.

« Notre secteur ne jouit pas d'une attractivité fabuleuse : le HLM ne fait pas rêver ! », assume Philippe Rémignon qui évoque une bataille des compétences très difficile à gagner. Pour faire face à ce défi des compétences, Vilogia et Lille Métropole Habitat se sont constitués en GIE pour créer en septembre 2019 l'Université des compétences Habitat, un centre de formation qui propose un panel complet de formations en alternance. Agréé Centre de Formation des Apprentis (CFA) en 2020, l'UCH assure également la formation initiale des futurs talents de l'immobilier, notamment ceux de l'immobilier social. « À la rentrée prochaine, nous accueillerons plus de 200 apprentis. Un monde HLM qui propose des formations initiales est un monde qui devient tout d'un coup plus attractif », assure-t-il.

Innover c'est bien, le faire savoir c'est mieux !

En septembre 2021, Vilogia a inauguré Station V sur la Grand Place de Lille. Ce « spot » de l'habitat de demain, vitrine en quelque sorte de l'innovation by Vilogia, est accessible à tous, grand public et professionnels. Si le lieu permet à Vilogia de présenter son offre en accession sociale à la propriété, il se veut surtout un endroit de réflexion, d'expérimentation et d'échanges autour de l'innovation dans l'habitat. Son ambition ? Sensibiliser le public autour des grands enjeux de l'habitat et changer son regard sur l'habitat social. « Pendant longtemps, l'innovation n'a été qu'une façon parmi d'autres de communiquer. Chez Vilogia aujourd'hui, c'est bien plus que cela, c'est un état d'esprit collectif, une façon d'agir face

aux défis auxquels nous sommes confrontés pour mieux les anticiper. Il fallait l'ancrer dans les habitudes culturelles du groupe et c'est chose faite aujourd'hui », se satisfait Philippe Rémignon.

Le Groupe Vilogia en bref

- 1^{er} organisme HLM de la métropole lilloise et le 4^{ème} des Hauts-de-France
- Présent dans 7 zones tendues : Lille Métropole, Paris Métropole, Grand Est (Nancy, Strasbourg), Lyon Métropole, Grand Sud (Marseille et Nice), Bordeaux Métropole, Nantes Métropole
- Plus de 75 000 logements en France
- Plus de 156 000 personnes logées
- Plus de 2 000 logements neufs livrés par an, dont 500 dans les Hauts-de-France
- Près de 2 000 réhabilitations lancées par an, dont 500 dans les Hauts-de-France
- Plus de 450M€ d'investissements réalisés par an
- 437M€ de chiffre d'affaires réalisés en 2020
- 1 200 collaborateurs

Le Groupe Vilogia propose une offre globale en immobilier social au travers de 5 sociétés spécialisées :

- Vilogia S.A : bailleur, constructeur et aménageur
- Vilogia Logifim : développement du patrimoine et gestion immobilière dans les Hauts-de-France, hors métropole lilloise
- Vilogia Premium : construction et commercialisation de logements neufs ou anciens en accession sociale à la propriété
- Vilogia Services : solutions de logements et de services pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors
- Vilogia Privilège : production et gestion de logements intermédiaires



DES TERRITOIRES REVITALISÉS

L'attractivité résidentielle est liée à l'attractivité économique : il faut bien loger les salariés (et leurs familles) qui viennent sur un territoire pour y travailler. « *C'est la disponibilité de logements, la réflexion sur l'urbanisme, la facilité de déplacement, l'accessibilité et les communications avec les grandes métropoles, et bien sûr toute l'offre de services proposée autour du logement qui sont réellement des leviers d'attractivité pour le territoire* », rappelle François Delhaye, Président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) des Hauts-de-France.

Le logement est un facteur d'attractivité et de compétitivité économique et les territoires ont bien perçu l'enjeu qu'il représente. Tout comme les entreprises cherchant à recruter de nouveaux collaborateurs ou à s'implanter sur un territoire. Le logement est devenu, au même titre que le salaire et les avantages sociaux, un critère essentiel pour le recrutement et la fidélisation des salariés. Les employeurs ont pris conscience que le sujet du logement pouvait impacter les choix professionnels de leurs salariés. Aujourd'hui, les emplois qui se concentrent de plus en plus dans des grandes villes aux loyers élevés sont souvent hors de portée pour certains d'entre eux. Quand ce ne sont pas des projets de recrutement qui se voient freinés voire stoppés par des contraintes de mobilité.

Faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi, c'est la mission portée par Action Logement grâce à une implantation territoriale au plus près des entreprises et des salariés. Et si chaque année, il est demandé aux entreprises du secteur privé de plus de 50 salariés de verser une participation à l'effort de construction représentant 0,45% de leur masse salariale, rappelons que c'est pour aider TOUS les salariés du privé à se loger.

En s'engageant par ailleurs dans le programme national Action Cœur de Ville, Action Logement se mobilise en faveur de tous les territoires. Ce programme national qui vise la redynamisation de 222 villes moyennes est financé à hauteur de 1,5 milliard d'euros par Action Logement, dans le cadre d'un cofinancement global de 5 milliards d'euros sur cinq ans. En Hauts-de-France, 23 villes sont concernées, soit 10% du programme national. Grâce à des liens forts avec les élus et acteurs du territoire, la région est la 1^{ère} de France en termes d'opérations engagées : 137,5 millions d'euros en trois ans pour une offre nouvelle de 2 606 logements, soit plus de 6 000 personnes qui reviennent vivre en centre-ville, à proximité des équipements, services et commerces des villes moyennes du territoire.

« LA TRANSFORMATION DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EST EN MARCHÉ »

ACTEUR GLOBAL DE LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION, RABOT DUTILLEUL BÉNÉFICIE D'UN MARCHÉ RELATIVEMENT DYNAMIQUE. MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE, L'INVESTISSEMENT EN FRANCE EST RESTÉ SOUTENU ET LE PLAN DE RELANCE EST VENU SOUTENIR À LA FOIS DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION. EN CE DÉBUT D'ANNÉE, DE GRANDS PROJETS ANIMENT LE GROUPE FAMILIAL ET CENTENAIRE. ENTRETIEN AVEC FRANÇOIS DUTILLEUL, SON PRÉSIDENT.



François Dutilleul

Rabot Dutilleul s'est fixé pour objectif de construire et de réhabiliter des bâtiments qui soient performants sur les plans économique, social et environnemental. Quelle est aujourd'hui la part de la rénovation versus celle de la construction neuve ?

En réalité, le distinguo entre construction neuve et rénovation est de moins en moins marqué, car tous les projets urbains que nous menons depuis quelques années contiennent à la fois l'un et l'autre. Nous avons toujours été positionnés sur la rénovation des bâtiments, ce n'est pas nouveau, mais il est vrai que nous en faisons de plus en plus : la plupart du temps, il s'agit de reconstruire la ville sur la ville. Nous sommes donc amenés à travailler sur des sites qui sont déjà urbanisés, dans le cadre de projets qui visent à recréer de la valeur d'usage pour les occupants. Ce sont souvent des travaux très significatifs, plus vertueux en termes de performance énergétique,

et nous démontrons généralement que ces investissements sont créateurs de valeurs.

Le secteur de la construction est confronté à de nombreux défis et notamment celui de l'évolution des usages. L'aviez-vous anticipé ?

Depuis sa création en 1920, Rabot Dutilleul a toujours veillé à s'adapter aux évolutions du secteur, à se former à de nouveaux métiers, à anticiper les évolutions et les nouveaux usages. La production de logements bénéficie de moteurs structurels et sociologiques. Indéniablement, nous constatons une diminution de la taille moyenne des ménages et une augmentation de l'espérance de vie. Par conséquent, il nous faut produire aujourd'hui deux fois plus de logements pour loger les Français ! A cet enjeu-là s'ajoute en effet celui de l'évolution des usages. Les usages changent, c'est un élément notable et il faut en tenir compte. Nous nous inspirons d'ailleurs des pratiques du design en la matière. Chez Rabot Dutilleul, nous pensons que nous ne sommes qu'aux prémices de ce courant parce que le développement d'outils digitaux va, dans un avenir proche, complètement modifier les usages. On ne parle plus de domotique mais d'immotique. Ascenseurs intelligents, chauffage pilotable à distance, accès de plus en plus sécurisés : que ce soit à la maison ou au bureau, ces nouveaux outils s'installent dans nos lieux de vie et apportent encore plus de confort au quotidien. Avec le co-living, on voit apparaître de nouveaux modes de vie basés sur la mise en commun de surfaces et la mixité des usages.

“ C'est en proposant, en expérimentant et en intégrant des technologies nouvelles que nous parviendrons à rendre les ouvrages plus confortables pour les occupants, plus durables pour la planète et plus économiques pour nos clients ”

Les attentes des habitants changent avec pour conséquence à court terme une obsolescence accélérée des logements les plus anciens.

À l'échelle mondiale, il semblerait que le secteur de la construction soit l'un des principaux responsables des émissions de gaz à effet de serre. Comment appréhendez-vous la contrainte de l'impact carbone et ses conséquences sur votre activité ?

Le sujet de l'impact carbone est en effet devenu un sujet majeur. Le secteur de la construction est un grand utilisateur d'énergies fossiles et participe à la carbonation du monde. L'enjeu de la réduction de la consommation d'énergie carbonée par le secteur du BTP est donc primordial. Rapidement, nous avons bâti une stratégie de décarbonation de notre activité qui s'est concrétisée fin 2021 par la rédaction d'un Manifeste bas carbone. Bien avant cela, nous nous sommes intéressés au bilan carbone de nos activités avec la réalisation en interne de deux bilans carbone sur 3 années en 2011, 2012 et 2013. Cette démarche sera prochainement renouvelée en tenant compte des évolutions récentes.

Cela vous incite-t-il à construire autrement ?

Notre priorité est d'une part de rénover le

parc historique afin qu'il consomme moins d'énergie ; d'autres parts, d'utiliser des process constructifs moins consommateurs de carbone. Demain il faudra privilégier les solutions « composites » qui font intervenir plusieurs matériaux. C'est la combinaison intelligente des matériaux qui apporte les meilleures propriétés à un bâtiment. Prenez le béton qui est un matériau dont le bilan carbone est historiquement très mauvais. Nous voyons arriver de nouvelles formulations de béton, de nouvelles manières de le produire qui sont plus vertueuses. Pour être dans l'anticipation, nous devons innover constamment. D'ailleurs, l'innovation fait partie de l'histoire de l'entreprise dont la genèse même repose sur une invention, celle du béton armé. Chez Rabot Dutilleul, l'innovation est une dynamique globale et collaborative. C'est en proposant, en expérimentant et en intégrant des technologies nouvelles que nous parviendrons à rendre les ouvrages plus confortables pour les occupants, plus durables pour la planète et plus économiques pour nos clients.

Transition écologique, transformation numérique, nouveaux procédés constructifs, bâtiment du futur... la transformation du secteur de la construction est en marche et impacte toutes les étapes de l'acte de construire. Au niveau de notre entreprise, elle nécessite une ingénierie forte car nous

“ Transition écologique, transformation numérique, nouveaux procédés constructifs, bâtiment du futur... la transformation du secteur de la construction est en marche et impacte toutes les étapes de l'acte de construire ”

LES GRANDS PROJETS EN COURS

Rabot Dutilleul contribue à la transformation durable et à la revalorisation des territoires en participant à la construction de grands projets urbains parmi lesquels :



Les Grands Moulins de Paris, à Marquette-lez-Lille

Laissé à l'abandon depuis sa fermeture en 1989, le site de cette ancienne minoterie inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques est en train de reprendre vie grâce à un projet de réhabilitation pharaonique. Il y a 3 ans, Histoire et Patrimoine a confié à Rabot Dutilleul la réhabilitation en tous corps d'état du site dont le monument historique qui accueille 245 logements. « Les silos, classés à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ont été conservés et nous leur avons trouvé un usage : l'un sert d'escalier, l'autre d'ascenseur ».

Histoire et Patrimoine a également confié à Rabot Dutilleul le projet de requalification de la Brasserie Motte-Cordonnier à la Chapelle d'Armentières. Le gros œuvre a démarré en septembre 2021. La première phase de réhabilitation des bâtiments de la brasserie et de la malterie accueillera fin 2022 près de 90 logements.



devons procéder à une révision globale de la programmation et de la conception des bâtiments. Dans les prochaines années, nous devons également trouver de nouveaux moyens pour développer nos capacités d'investissement, sans doute en développant une approche plus partenariale, comme celle que nous avons menée avec le groupe EDF pour la rénovation industrialisée de logements.

En quoi l'industrialisation peut-elle être une solution face à la complexité des enjeux à venir, et notamment de la massification de la rénovation énergétique ?

L'industrialisation doit nous permettre de multiplier des rénovations énergétiques plus ambitieuses en ayant une vue globale de la programmation, de la conception et de la réalisation elle-même. Les enjeux sont devenus tellement globaux et tellement complexes que la juxtaposition non intégrée des compétences ne permet plus d'apporter la bonne réponse. Nous voulons développer des contrats globaux dans lesquels nous intervenons si possible dès la programmation avec notre propre ingénierie et avec des bureaux d'études, d'architectes et de maîtrise d'œuvre en mode partenariat pour avoir une vraie vision globale du projet. C'est, sans être péjoratif, l'inverse de

l'artisanat. Compte-tenu de la massification programmée et annoncée de la rénovation énergétique, la vraie réponse ne peut être selon moi qu'industrielle. Rénover coûte cher et l'industrialisation peut nous aider à faire baisser les coûts de production. Avec l'entrée en vigueur du nouveau DPE, les volumes d'investissement annoncés par les bailleurs sociaux sont gigantesques. C'est en constituant des consortiums industriels sur l'ensemble de la chaîne de valeur que nous pourrons bâtir des offres et atteindre des volumes suffisants pour faire baisser les coûts. Nous voyons apparaître des méthodes de construction hors site avec des usines qui vont produire des sous-ensemble de bâtiments qui seront ensuite assemblés sur le chantier. Nous travaillons en partenariat avec des industriels pour la construction. C'est une réponse à la massification et c'est aussi une manière de réduire les impacts environnementaux avec une meilleure optimisation des transports, la diminution des nuisances sonores, pour un impact environnemental et carbone meilleur. Aujourd'hui, ce sont des expérimentations. Le bouleversement de la filière se fera sur la durée, il faudra franchir des paliers. En proposant des solutions innovantes et concrètes, Rabot Dutilleul veut jouer un rôle majeur dans la transformation du secteur.

Rabot Dutilleul en bref

- Date de création : 1920
- Acteur global de la chaîne de valeur de l'immobilier et de la construction.
- Implanté en France (Hauts-de-France, Ile-de-France, Grand Est) et en Belgique (Les entreprises Louis de Waele)
- 900 collaborateurs dont 700 en France
- Chiffre d'affaires = 350 M€ en 2021
- www.rabotdutilleul.com



Synesens, Parc Jean-Baptiste Lebas, à Lille

L'ancien collège de jeunes filles Jean Macé, symbole du patrimoine lillois, construit en 1890, est en cours de métamorphose profonde. Défi architectural alliant histoire et modernité, le chantier verra la construction de 174 logements, de plus de 800m² de commerces dont une halle gourmande, de plus de 650 m² de bureaux et d'une résidence hôtelière de 10 suites pour Loger Habitat, Projectim et Oria Promotion. « Ce projet urbain qui sera livré courant 2023 verra la naissance d'un nouveau lieu de vie qui va transformer et sublimer ce quartier du centre de Lille ».



La Cité administrative de Strasbourg

Après le chantier de rénovation de la résidence universitaire Paul-Appell de Strasbourg (1 600 chambres pour le CROUS), Rabot Dutilleul s'est vu confier les travaux de conception et de rénovation de la Cité administrative de Strasbourg dite « Cité Gaujot ». Le projet porte sur la rénovation des onze bâtiments historiques et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux qui accueilleront les nouveaux agents des services de l'État. « Les travaux ont démarré fin 2021 pour une durée de 27 mois et consistent notamment à optimiser les performances énergétiques et le confort des lieux de travail de chaque bâtiment ».

BIEN ACCOMPAGNER LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE DES SALARIÉS

SELON UNE ÉTUDE RÉALISÉE EN 2020 AUPRÈS DE 50 CABINETS DE RECRUTEMENT FRANÇAIS, 20% DES CANDIDATS DÉMÉNAGENT DANS UNE AUTRE RÉGION POUR PRENDRE UN NOUVEAU POSTE. CETTE MÊME ÉTUDE RÉVÈLE ÉGALEMENT QUE 44% DES CANDIDATS REFUSENT UN POSTE EN COURS DE PROCESS SI CELUI-CI IMPLIQUE UN DÉMÉNAGEMENT. PARMIS LES RAISONS INVOQUÉES, UNE NOUVELLE VIE À RECONSTRUIRE DANS UN LIEU INCONNU. DES ACCOMPAGNEMENTS À LA MOBILITÉ, COMME LA RELOCATION, EXISTENT POUR AIDER LES SALARIÉS DANS LEURS DÉMARCHES D'INSTALLATION ET D'INTÉGRATION, EN FRANCE COMME À L'ÉTRANGER.

Un service très utilisé dans les pays anglo-saxons, encore mal connu en France.

Nées aux États-Unis et fortement développées dans les pays anglo-saxons, les « relocation agency » fournissent de la logistique et du conseil autour de la réinstallation des salariés en mobilité. Elles sont souvent utilisées par les grandes entreprises qui envoient leurs salariés à l'international et qui souhaitent externaliser le processus de réinstallation, quand elles ne disposent pas elles-mêmes d'un service de gestion de la mobilité en interne. Les entreprises qui les utilisent le font essentiellement pour répondre à 3 objectifs : faciliter l'intégration des salariés dans leur futur pays d'accueil, minimiser leur temps d'indisponibilité et favoriser ainsi leur productivité dans les nouvelles tâches qui leur sont confiées. Le plus souvent associée à la recherche d'un logement, la relocation s'avère utile aussi bien pour une famille préparant son expatriation ou son retour d'expatriation que pour le DRH d'une entreprise qui organise la mission d'un collaborateur à l'international.

Victoria Relocation, facilitateur de mobilité depuis 20 ans.

Que l'on déménage pour une autre région ou que l'on parte en expatriation à l'autre bout du monde, la liste des tâches à accomplir avant le départ est souvent longue et peut s'avérer stressante pour le salarié concerné. Pour sa famille également qui doit reconstruire ailleurs une nouvelle vie sociale : le conjoint qui

doit trouver le cas échéant un travail et les enfants une école, des activités périscolaires et de nouveaux copains. Sylvie Coursières est à la tête de Victoria Relocation depuis 6 ans. La société avait été créée en 2002 par Brigitte Lebel qui avait été sollicitée par une entreprise souhaitant loger ses salariés en expatriation. Une mission en amenant une autre, c'est ainsi qu'elle créa sa propre agence de relocation. « *Trouver un logement à la location ou à l'achat, faire les démarches administratives, les inscriptions à l'école, prendre contact avec un club de sport, s'occuper de l'échange de permis ou d'une inscription à la sécurité sociale pour les étrangers, bref tout ce qui induit un changement de résidence, nous l'assurons de A à Z pour notre client* », indique Sylvie Coursières. Les donneurs d'ordre sont essentiellement les employeurs. « *Le plus souvent, c'est l'entreprise qui nous mandate. Nous prenons contact avec le collaborateur, nous essayons de comprendre qui il est, comment il vit, quelles sont ses aspirations et celles de sa famille. Puis on se met en recherche de logements susceptibles de lui convenir. On peut aussi proposer une opération séduction d'une ville. Bref, tout est possible, c'est une prestation à la carte* », poursuit-elle.

Un « plus » pour la marque employeur.

A l'heure où la marque employeur est devenue un levier d'attractivité pour les entreprises, ce service a de quoi séduire. « *Le marché de l'immobilier est tellement*



Sylvie Coursières

“ **Le fait d’avoir systématiquement un référent francophone est un vrai pont entre deux cultures. Nos clients trouvent un interlocuteur qui les comprend au sens propre du terme** ”

tendu que trouver un logement dans une grande ville que l’on ne connaît pas est quasiment mission impossible. Et puis dans un contrat d’embauche, un accompagnement réalisé par un cabinet de relocation, peut constituer un plus : le salarié se sent gratifié, il sent que l’employeur veut prendre soin de lui », assure la professionnelle. A ceux qui pensent que « faire appel aux services d’une agence de relocation ne s’adresse qu’aux cadres sup », Sylvie Coursières répond le contraire, en toute transparence : « Il faut compter environ pour une prestation de recherche d’un logement 1800€ HT soit 1 mois de smic chargé, ce qui n’est pas complètement hors d’atteinte. Entre la personne qui ne s’intègre pas, qui n’est pas opérationnelle tout de suite, qui va payer des nuits d’hôtel en attendant de trouver un logement ... et les 1800€ déboursés, le calcul est vite fait ! En réalité, vous ne savez pas ce que peut vous apporter un service de relocation tant que vous ne l’avez pas expérimenté ».

Un réseau francophone dans 30 pays.

Membre fondateur du réseau « Bienvenue ! The French-Speaking Relocation Network » créé il y a 3 ans et demi, Sylvie Coursières s’appuie sur des partenaires internationaux composés uniquement d’indépendants. « Dans chaque pays où nous sommes présents, nous travaillons avec un cabinet de petite taille ce qui garantit une prestation sur-mesure. Le fait d’avoir systématiquement un référent francophone est un vrai pont entre deux cultures. Nos clients trouvent un interlocuteur qui les comprend au sens propre du terme ». Ces professionnels sont souvent polyglottes, habitués à travailler dans des contextes multiculturels, ils ont parfois vécu eux-mêmes plusieurs déménagements. Leur expertise est un atout. « Je n’attends pas seulement une obligation de résultats, j’attends également une obligation de moyens avec une qualité de service irréprochable. Nous sommes dans l’empathie, dans l’écoute, parfois il y a une charge émotionnelle à gérer chez certains clients qui sont un peu perdus, parfois très angoissés de ne pas savoir où ils vont habiter. Nous sommes là pour les guider, les rassurer et parfois même les materner ». Sylvie Coursières poursuit sur le ton de la confiance : « Quand on nous dit : Je me sens déjà beaucoup mieux, merci !, c’est pour nous la plus belle des récompenses ! ». Et le signe que la mission a été accomplie...

Victoria Relocation en bref

- Date de création : 2002
- Implantée dans la métropole lilloise, Victoria Relocation accueille et accompagne les collaborateurs en mobilité professionnelle
- Membre fondateur d’un réseau francophone de correspondants indépendants implanté dans 30 pays
- www.victoria-relocation.com
- www.bienvenuerelo.com

L’aide MOBILI-PASS® d’Action Logement

Cette aide financière est destinée aux salariés d’une entreprise du secteur privé non agricole d’au moins 10 salariés, contraint de changer de résidence principale ou de prendre un second logement sur le territoire français suite à une embauche, une mutation ou au déménagement de son entreprise. L’aide ne peut pas être accordée aux salariés qui changent d’emploi de leur plein gré, par exemple pour suivre leur conjoint. L’aide MOBILI-PASS® prend en charge les frais d’accompagnement à la recherche d’un logement en location par un professionnel, une partie des dépenses liées à la mobilité (double charge du logement, etc.) ainsi que certains frais annexes. Elle est distribuée sous forme d’une subvention allant jusqu’à 2 200 € et/ou d’un prêt au taux de 1% d’une durée maximum de 36 mois, pour financer une partie des dépenses liées à la mobilité professionnelle.

Pour en savoir plus : <https://www.actionlogement.fr/financement-mobilite>

À SAINT-OMER, LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE PORTE SES FRUITS



LE 2 JUILLET 2018, UNE CONVENTION PARTENARIALE ACTANT LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ÉTAIT SIGNÉE PAR FRANÇOIS DECOSTER, MAIRE DE SAINT-OMER, LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER ET LES SERVICES DE L'ÉTAT. QUATRE GRANDS AXES STRATÉGIQUES ÉTAIENT DÉFINIS : LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET LA REQUALIFICATION DES FRICHES ; LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LE SOUTIEN AUX NOUVELLES MOBILITÉS ; LA REVALORISATION DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DU CŒUR DE VILLE ; ENFIN, L'INVESTISSEMENT DANS LA VALEUR PATRIMONIALE.

Animé par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure, le dispositif Action Cœur de Ville a pris forme en mai 2019 par la définition du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). « *La force du dispositif réside autour de la mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire autour d'un diagnostic et d'une stratégie partagée. Cette mobilisation est de nature à fluidifier et à accélérer la mise en œuvre des opérations* », a rappelé François Decoster, maire de Saint-Omer depuis 2014.

La question du logement est un enjeu majeur de la démarche Action Cœur de Ville. Les documents de planification élaborés à l'échelle du territoire, notamment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prévoient la création de 1 000 logements en une quinzaine d'années sur le cœur de ville, dont 500 par la réhabilitation du parc ancien en cœur historique et 500 par la réhabilitation des friches dans le cadre d'un vaste projet urbain autour de la gare. Quatre ans plus tard, la démarche

semble porter ses fruits avec un regain démographique sensible : la population est ainsi passée de 14 788 habitants en 2015 à 15 559 en 2021. Depuis les années 2000, alors que le territoire de la communauté d'agglomération connaissait une croissance de la population, le centre-ville de Saint-Omer observait une érosion démographique liée notamment à la dégradation du bâti ancien patrimonial et une faible production de logements neufs. Grâce à la mobilisation des outils de défiscalisation soutenant la dynamique d'investissement sur le parc ancien notamment, le marché immobilier a retrouvé une réelle dynamique.

Un lien entre cadre de vie et attractivité

Des politiques de soutien aux commerces ont par ailleurs été mises en place permettant d'enrayer la perte des commerces notamment sur le périmètre marchand le plus dense. Une nouvelle dynamique s'est ainsi emparée du centre-ville qui a vu s'installer des boutiques indépendantes. En 2021, la designer Nelly Biche de Bere à la tête de l'emblématique marque de prêt-à-porter



François Decoster

Le dispositif Action Cœur de Ville

Lancé en décembre 2017, le plan national Action Cœur de Ville est un plan d'investissement public de grande ampleur. Son ambition est double : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. 222 collectivités en France en sont bénéficiaires, dont 23 dans les Hauts-de-France.



LE CHIFFRE

5 milliards d'euros

sur 5 ans pour dynamiser le commerce de centre-ville, restaurer les logements et encourager l'innovation dans 222 villes moyennes.

française a fait le choix de Saint-Omer pour y ouvrir deux boutiques dédiées au recyclage, Le Placard et Upcycled. La designer envisage désormais la création d'un atelier de confection textile dans le quartier du quai du Commerce, un secteur situé entre la gare et le centre historique et visé par un grand projet de transformation urbaine.

« Action Cœur de Ville est une démarche concertée de redynamisation dont l'intérêt est la transversalité. C'est bien l'approche globale de la ville, permettant de croiser les enjeux de réhabilitation et de production de logements, de qualité des espaces publics, de mobilité, d'offre culturelle et de loisirs et de développement économique, qui fonde le cadre de vie et donc l'attractivité », assure François Decoster. Le maire a été soucieux de porter une attention particulière à la requalification des espaces publics : les trois places du cœur de ville ont été rénovées, le plan « zone 30 » permet une meilleure cohabitation des différents modes de transport et de nombreuses actions sont menées en faveur du renforcement de la nature en ville et de la promotion de la pratique du vélo.

Des friches patrimoniales réhabilitées

L'action culturelle constitue également un élément structurant de la stratégie. Des friches patrimoniales ont été réhabilitées en lieu de diffusion du spectacle vivant, comme la Chapelle des Jésuites ou Le Moulin à Café. La création de « La Station » par la réhabilitation de la gare a permis le développement en cœur de ville d'un espace d'innovation numérique intégrant un fablab et des espaces de coworking. Enfin, la mise



Le 15 novembre 2019, la gare métamorphosée a rouvert après huit ans de fermeture. Après une transformation spectaculaire, La Station est aujourd'hui un lieu dédié à l'innovation, à la collaboration, et à l'entrepreneuriat.

en œuvre du programme Action Cœur de Ville a permis d'enrichir la stratégie initiale par de nouveaux axes comme le déploiement d'un plan des mobilités actives et d'un plan nature et biodiversité ou encore l'amélioration du service aux usagers. Dans le cadre du projet de « Ville intergénérationnelle », un plan d'actions « Ville Amie des Enfants » a été également défini et des initiatives pour l'adaptation de la ville au grand âge ont été renforcées. Quatre ans après la signature de la convention, Saint-Omer et ses habitants perçoivent ainsi dans leur quotidien les effets concrets de cette stratégie ambitieuse de revitalisation de leur centre-ville.

“ Action Cœur de Ville est une démarche concertée de redynamisation dont l'intérêt est la transversalité ”

L'ORT en bref

Créée par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'Opération de Revitalisation de Territoire est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, et lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Ils nous ont rejoints.



ALLIANCE EMPLOI AGENCE DE ST OMER Angélique Buczkowski Directrice d'agence

Engagé au service du territoire pour concilier besoins flexibles et emploi durable, Alliance Emploi propose des solutions RH innovantes depuis 2018. Pour encore plus de proximité en Flandre Audomarois, une nouvelle agence a ouvert ses portes à St Omer.

www.alliance-emploi.org



ALTERNA R&D

ALTERNA R&D Marjorie Meunier

Socio-anthropologue, fondatrice

Nous sommes un cabinet d'accompagnement spécialisé dans l'écoute et la mobilisation des collaborateurs et des clients pour créer une communauté qui vise à co-construire le développement de l'entreprise.

www.alterna-workdifferrant.com



ANIMATIONS SEMINAIRES LOISIRS Vincent Delbaere - Gérant encadrant

ASL, cohésion de groupe via le jeu ludique. Site réceptif du Mont des Cats, une salle intimiste au vert et le kota des Cats, bbq grill pour un repas convivial pour 12-15 participants. Animations sur site extérieur également.

www.asl-nord.fr



CAISSE D'ÉPARGNE HAUTS-DE-FRANCE Bertrand Sgard - Directeur du Centre d'Affaires Flandre-Littoral

La Caisse d'Épargne Hauts-de-France contribue aux multiples enjeux économiques et sociaux de la région. Le Centre d'Affaires Flandre-Littoral, basé à Dunkerque, Calais, Boulogne et Saint Omer, accompagne les PME, ETI, Institutionnels et Collectivités. Nos actions se traduisent par l'accompagnement de projets qui favorisent l'emploi, le développement du territoire et les services à la population.

www.caisse-epargne-hautsdefrance.fr



FIDAL

Jean-Luc Pauchet - Directeur associé, directeur du bureau « Nord de France »

FIDAL, cabinet d'avocats, regroupe plus de 100 avocats et juristes sur 7 bureaux (Abbeville, Amiens, Arras, Boulogne, Lille, Saint-Omer, Valenciennes) dans les Hauts-de-France. Nous apportons un accompagnement stratégique et opérationnel aux entreprises leurs dirigeants, et aux collectivités locales, contribuant ainsi au développement de cette région dynamique et attractive, située au carrefour de l'Europe.

www.fidal.com



FURET DU NORD Bénédicte Delahaye

Directrice Ressources Humaines

Le Furet du Nord forme avec Decitre et Decitre Interactive le 1er groupe français de librairies multi-enseignes sous le nom de Nosoli. Le Groupe est également leader sur le BtoB ainsi qu'un acteur majeur omnicanal employant 750 collaborateurs.

www.furet.com



PR DEVELOPPEMENT / DC PILOT

Pascal Robert - Gérant

DC Pilot met à disposition des dirigeants, un directeur commercial en temps partagé. Je pilote, avec vous, l'ensemble des outils, méthodes, moyens et actions à mettre en œuvre pour le développement de votre chiffre d'affaires et de vos marges. Avec DC Pilot vous bénéficiez de toute l'expertise et les compétences d'un directeur commercial opérationnel sans les contraintes salariales.

www.dc-pilot.com



ROGER AGENCEMENT

Yves Riquet - Directeur Général

Menuisier Agenceur depuis plus de 100 ans l'entreprise Roger, a su garder le savoir-faire et l'expertise de l'artisan tout en utilisant des outils de production industriels modernes. Notre métier fait appel à une synergie de compétences dans un objectif commun qui est la marque de fabrique de la société : L'excellence de nos réalisations ! En fonction du besoin exprimé et dans le respect des prescriptions des architectes, des budgets et des délais, notre réponse réunit l'étude, le dessin technique, la fabrication, les finitions (laquage et vernis) et la pose d'ouvrages d'agencement. Nous sommes structurés pour répondre aux demandes unitaires comme aux séries.

www.roger-agencement.com



SARL LE MIDDEL HOUCK MH RECEPTIONS

Martin Morez - Gérant

Traiteur d'événements, organisation de repas, cocktails, congrès, séminaires, et prestations connexes. Réalisation sur demande de prestation sur mesure. Depuis 1989, 21 personnes aux services des particuliers, entreprises, collectivités.

www.mh-receptions.com



VALEURS&VALEUR

Amélie Fenzy - Fondatrice

Valeurs&Valeur est une société de conseil en développement et en transformation Humaine, Organisationnelle et Culturelle. Nous accompagnons les actionnaires, directions et opérationnels à mieux travailler ensemble avec SENS, ÉPANOUISSEMENT & PERFORMANCE - en France et à l'étranger.

www.valeursetvaleur.com



CENTRE D'INNOVATION
ET D'ESSAIS TECHNOLOGIQUES

VALUTEC

Bertrand Canaple - Directeur Général

Filière de l'Université Polytechnique Hauts-de-France, sise à Valenciennes, nous assurons la valorisation des moyens et compétences des laboratoires de Recherche et nous assurons l'exploitation d'un Centre d'Essais Mécaniques.

www.valutec.fr

À l'approche des élections présidentielles 2022, le MEDEF national a souhaité peser sur la campagne. Depuis octobre, des débats réunissant des entreprises se sont tenus dans l'ensemble des régions afin de faire émerger les attentes et les idées des entrepreneurs. Le lundi 24 janvier, le MEDEF a ainsi publié 50 propositions « en faveur d'une croissance responsable » à l'attention des candidats.

«FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE SUR NOS TERRITOIRES».

RETROUVEZ LES PROPOSITIONS LIÉES :

■ Plus de logements sur tous les segments de la demande.

- Augmenter la production de logements abordables, intermédiaires et libres (pas seulement sociaux) : nécessité de produire 500 000 logements/an pour rattraper le différentiel entre l'offre et la demande accumulé durant la dernière décennie, et produire une offre qui corresponde aux capacités financières des français.
- Poursuivre la mutation des friches industrielles et urbaines en faveur du logement.
- Développer une politique d'offre foncière nationale à prix maîtrisés, particulièrement dans les zones tendues.
- Réduire la pression fiscale sur l'immobilier (taxes foncières, droits de mutation, impôt sur la fortune immobilière...).
- Favoriser la mobilité des salariés dans les bassins de réindustrialisation :
 - en levant les freins en matière de logement selon les spécificités territoriales : produire plus si nécessaire, réhabiliter en priorité le parc vacant, faciliter les ventes de logements des salariés qui souhaitent quitter un territoire pour un autre... ;
 - en développement des formations dédiées selon les bassins de compétences locaux ;
 - en associant les filières concernées, notamment pour anticiper les évolutions en matière de sous-traitance et en accompagnement les développements ou les difficultés selon les cas.
- Favoriser l'accès au logement des jeunes, en faisant mieux connaître les dispositifs d'accompagnement existants, lors des inscriptions dans les formations et lors des contacts avec les structures de suivi dans l'emploi (exemple : Pôle emploi).
- Préserver Action Logement et la spécificité de ses missions au service du lien emploi-logement en tenant compte des réalités et besoins des territoires.

■ **Anticiper « l'après-covid » et les mutations liées au télétravail en menant une véritable stratégie pour soutenir l'attractivité et le renouveau des villes petites et moyennes** : en effet, la crise sanitaire a conduit au desserrement de l'habitat de certains ménages en zones tendues, traduit par l'acquisition d'une nouvelle résidence (principale ou secondaire) dans un rayon de 100 km autour des métropoles, dans des territoires bien desservis. Ces ménages, dont l'installation est liée à l'essor du télétravail, posent

aux villes d'accueil deux défis : celui de leur intégration et celui de la pérennisation de leur installation.

Or, leur arrivée est stratégique puisqu'elle stimule la demande locale et apporte de nouvelles compétences locales, qui pourront alimenter d'autres relocalisations d'activités. Pour rendre ce mouvement démographique bénéfique à toutes les parties, il est déterminant de :

- Continuer à **soutenir le renouveau des villes petites et moyennes** et le rayonnement des périphéries, en développant les services d'accès aux soins, l'éducation, l'offre sportive et culturelle, la couverture numérique du territoire ;
- Accompagner les mutations professionnelles observables localement, en construisant une réponse aux besoins en formations/qualifications dans les territoires, adaptée aux attentes des entreprises ;
- **Développer les infrastructures de transport et les services de proximité.**

■ **Des collectivités davantage motivées par la construction de nouveaux logements**, en adaptant leur fiscalité et leurs perspectives de recettes budgétaires (DCF) en conséquence, dans le sens préconisé par le récent rapport Rebsamen.

■ Sur le logement social, **réduire les quotas de réservation dont disposent les pouvoirs publics** pour mieux les affecter aux salariés des 1^{re} et 2^e lignes.

■ Des logements plus économes en énergie

- Renforcer les dispositifs en faveur de la performance énergétique des logements et densifier les zones urbaines desservies par les transports en commun.
- Accroître les rénovations face à la dégradation du parc existant en pérennisant le budget de 2 milliards d'euros affecté annuellement à MaPrimRénov' et en doublant les enveloppes dédiées au financement des rénovations globales, notamment dans les zones tendues, là où le parc est le plus dense.

Retrouvez l'ensemble des propositions et le replay de l'audition des candidats sur le site www.medef.fr

BERTRAND DECLEMY,

Membre du Comité Régional Action Logement Hauts-de-France

“ **Le groupe a plus que doublé le montant de ses aides en faveur des salariés** ”

Grâce à son implantation territoriale au plus près des entreprises et de leurs salariés, le groupe paritaire Action Logement facilite l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Retour sur une année 2021 intense qui a vu dans la région Hauts-de-France l'accélération de la production de logements et des aides attribuées aux salariés.

La participation des entreprises au logement des salariés (ex 1% logement) est inscrite dans l'histoire d'Action Logement depuis sa création. Sous quelle forme se concrétise-t-elle aujourd'hui ?

« Rappelons que le 1% logement est né en 1943 à l'initiative d'un chef d'entreprise roubaisien, ancien patron de la Lainière, Albert Prouvost et du maire de Roubaix Victor Provo, pour répondre à la pénurie de logements pour les salariés du textile. Ce fonds était constitué à partir d'une cotisation des entreprises à forte main d'œuvre d'un montant de 1% de la masse salariale. C'était un gros pari ! Aujourd'hui, la Participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) s'applique aux entreprises de plus de 50 salariés qui doivent consacrer au minimum une quote-part de 0,45% des rémunérations versées l'année N-1 sous la forme d'investissements en faveur de la construction de logements à effectuer avant le 31 décembre de l'année en cours. Le dispositif permet d'aider tous les salariés du secteur privé quelle que soit la taille de leur entreprise. Dans les Hauts-de-France en 2021, Action Logement Services a engagé 237,5 M€ pour délivrer 68 589 aides et services aux salariés et des jeunes de moins de 30 ans, dont plus de 11 000 ménages logés. A titre de comparaison, en 2019, Action Logement avait délivré moins de 43 000 aides et services pour 39 M€ d'investissement, 56 000 en 2020 pour plus de 104 M€. Ce bilan s'explique par les aides exceptionnelles mises en place dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 et de ses avenants (Plan d'Investissement Volontaire et Plan de reprise), visant à agir très concrètement sur le pouvoir d'achat et la qualité de vie des salariés ».

Quelles sont les actions concrètes menées par Action Logement afin d'améliorer la qualité de vie des salariés ?

« Notre priorité est d'agir sur le pouvoir d'achat et la qualité de vie des salariés pour

accompagner la reprise. Le Groupe Action Logement s'est montré très réactif face à la crise sanitaire qui a fragilisé certains salariés. Plusieurs mesures ont été prises dans l'urgence pour aider au maintien dans le logement comme des aides à la prévention des loyers impayés : en 2020, dans la région, plus de 11 500 salariés modestes ont pu en bénéficier. Action Logement a également délivré des aides à la mobilité ainsi que l'aide « mon Job mon logement », sous la forme d'une prime de 1000 € pour faciliter l'installation des salariés modestes à proximité de leur emploi : en 2021, 11 400 salariés modestes ont pu en bénéficier. Nous avons également lancé la Garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) qui permet à tous les jeunes de moins de 30 ans, aux salariés modestes ou salariés en situation de mobilité professionnelle de bénéficier de la caution d'Action Logement pour accéder plus facilement à un logement locatif : 11 255 cautions ont été signées en 2020, 16 891 en 2021. En 2021, le Groupe a plus que doublé le montant de ses aides en faveur des salariés et intensifié ses financements pour construire des logements abordables : nous pouvons dire qu'il a été au rendez-vous de la relance ! »

Comment le groupe Action Logement soutient-il le dynamisme de construction des logements dont notre territoire a tant besoin ?

« En 2021, Action Logement Services a engagé



Bertrand Declémy

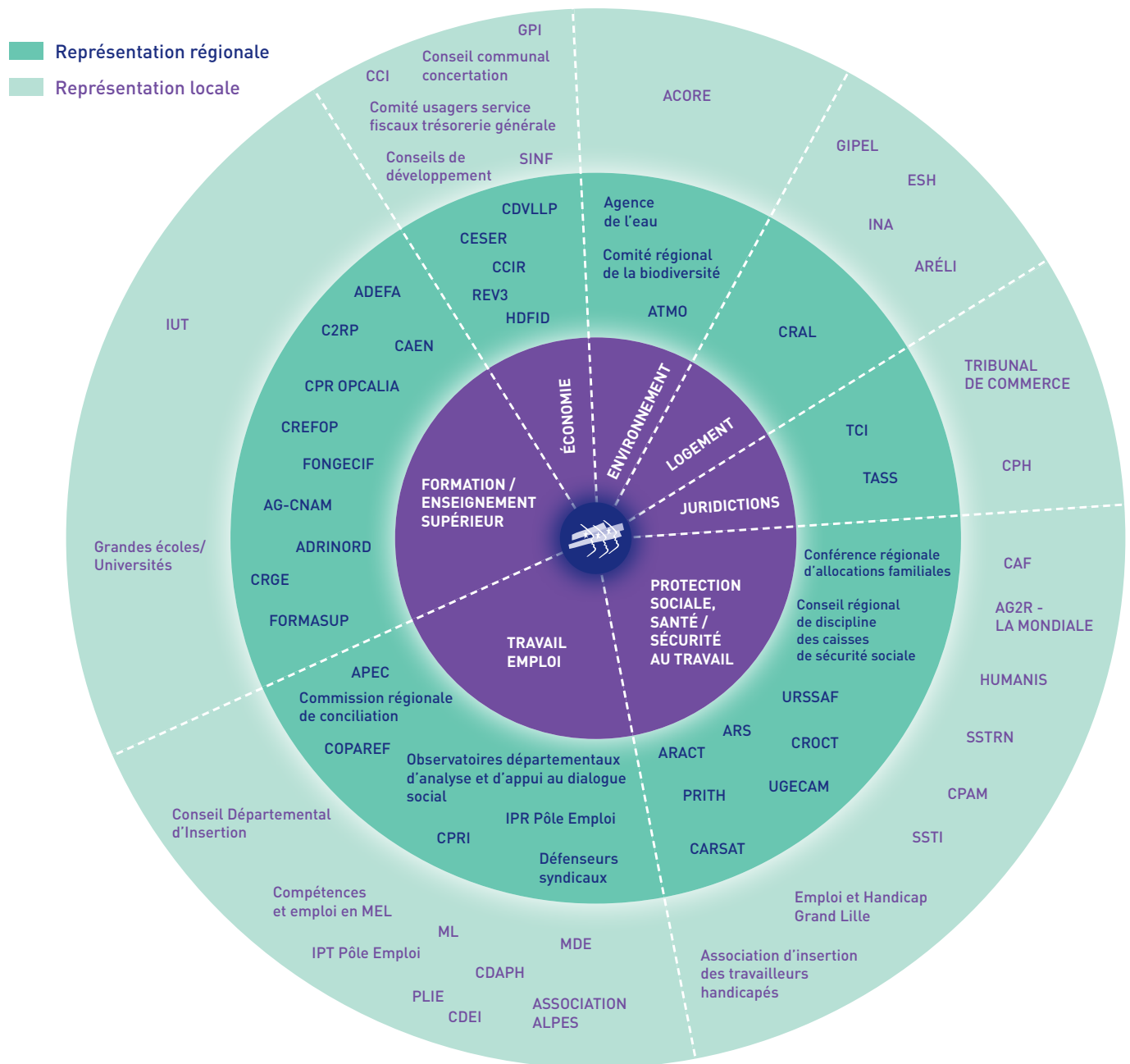
142,2 M€ pour financer tous les bailleurs sociaux de la région. sans distinction entre les ESH du groupe, les ESH hors groupe, les offices publics HLM et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Dès lors qu'un projet répond à une véritable demande, Action Logement agit en équité. Dans la région, nos trois filiales immobilières (3F Notre Logis, Flandre Opale Habitat et Clésence) ont particulièrement contribué à l'effort de production de logements abordables, avec une augmentation continue depuis 3 ans des agréments dans les Hauts-de-France, qui sont passés de 32,5% de l'ensemble de la production régionale, à plus de 38% entre 2019 et 2021. Ces chiffres témoignent d'une mobilisation forte du Groupe.

Nous sommes aussi particulièrement fiers de la qualité des logements proposés aux salariés, gage de fidélisation et d'attractivité pour nos entreprises. C'est dans cet objectif, qu'Action Logement se mobilise pour la réhabilitation du parc de logements abordables. Enfin, soutenir la vitalité des territoires est l'une des priorités d'Action Logement, avec un engagement fort des partenaires sociaux inscrit dans les priorités de la Convention Quinquennale 2018-2022. Nous portons l'ambition de contribuer au développement économique et à l'équilibre des territoires, en renforçant le lien étroit qui existe entre le logement et l'emploi. C'est dans notre ADN et au cœur de notre mission d'Utilité Sociale ».

Le Groupe Action Logement en bref

- Date de création : 1953, avec des premières initiatives patronales dès 1943 à Roubaix
- Deux missions principales : accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle ; construire et financer des logements sociaux et intermédiaires.
- Une structure faitière de pilotage, Action Logement Groupe (ALG), et des Comités Régionaux (CRAL) qui sont la représentation, en régions, de la gouvernance politique du Groupe, selon une gouvernance paritaire, issue des organisations patronales et syndicales.
- Deux filiales principales :
 - Action Logement Services qui a pour principales missions :
 - . La collecte et la Gestion de la PEEC.
 - . La distribution des aides et services auprès des salariés et autres bénéficiaires.
 - . Le financement de la production et de la réhabilitation de logements, et des politiques publiques (ACV, NPNRU).
 - Action Logement Immobilier qui :
 - . Met en œuvre la stratégie immobilière du Groupe.
 - . Détient des titres de participations de l'ensemble des filiales immobilières, dont 46 ESH sur le territoire français.
 - . S'assure des équilibres financiers et de gestion pour l'atteinte des objectifs du Groupe en matière de production et réhabilitation.

ATLAS DE LA REPRÉSENTATION DES MANDATS EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE



DÉCLARATION OBLIGATOIRE D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS (DOETH) EN 2022

Toute entreprise privée quel que soit son effectif (même une entreprise de moins de 20 salariés) doit déclarer dans la déclaration sociale nominative (DSN), le nombre de travailleurs handicapés qu'elle emploie. Chaque entreprise d'au moins 20 salariés doit employer des personnes handicapées à hauteur de 6 % de son effectif. L'entreprise ne remplissant pas cette obligation d'emploi doit verser une contribution financière aux organismes de sécurité sociale concernés.

En 2021, afin d'accompagner les entreprises dans leur formalité pour la première année de mise en œuvre de la réforme de l'OETH, un report de la déclaration obligatoire d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH) avait été appliqué.

Les sites des Urssaf et de net-entreprises ont indiqué, le 26 janvier 2022, un report de deux mois de l'exigibilité de la déclaration obligatoire d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH).

Il est ainsi prévu que, pour simplifier leur gestion par les entreprises, la DOETH et le paiement de la contribution seront désormais à effectuer, par toutes les entreprises de 20 salariés et plus, sur la DSN d'avril, exigible le 5 ou 15 mai, au titre de l'obligation d'emploi de l'année précédente.

Cette information laisse supposer que ce report s'appliquera également les années suivantes, sous réserve d'une modification de l'article D. 5212-8 du code du travail.

Pour l'obligation d'emploi de 2021, la DOETH et le paiement de la contribution seront à réaliser auprès de l'Urssaf sur la DSN d'avril 2022 exigible le 5 ou 16 mai 2022.

L'Urssaf calculera et mettra à disposition des entreprises, avant le 15 mars 2022, au titre de l'exercice annuel 2021 :

- l'effectif d'assujettissement à l'OETH (effectif moyen annuel ou effectifs permanents conformément à l'article D. 5212-1 du code du travail) ;
- le nombre de bénéficiaires de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés devant être employés au titre de l'OETH de l'année (niveau d'obligation d'emploi de travailleurs handicapés) ;
- l'effectif des bénéficiaires de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés employés par l'entreprise au titre de l'OETH de l'année ;
- l'effectif de salariés employés par l'entreprise relevant d'un Ecap (emploi exigeant des conditions d'aptitudes particulières).

L'Urssaf précise enfin que les entreprises qui déposent un accord pour agrément doivent le transmettre à l'autorité administrative compétente (DDETS/DGEFP) au plus tard le 31 mai de la première année de mise en œuvre du programme. Elles pourront ainsi prendre en compte les derniers éléments constitutifs de la dernière déclaration en DSN.



La Cité des Entreprises vous informe, accompagne, forme et vous conseille dans la sécurisation et l'optimisation des processus de paie : le bulletin de paie et le calcul des cotisations sociales ; conformité aux prescriptions légales, réglementaires et conventionnelles ; la DSN mensuelle et les DSN évènementielles.



Christophe TORCZYNOWICZ
conseiller en droit social expert paie
ctorczynowicz@citeonline.org



Communiquez dans le prochain magazine «Influx» et touchez directement les chefs d'entreprise PME et PMI, les acteurs économiques ainsi que les décideurs des 6 territoires : Lille Métropole - Armentières - Douai - Saint-Omer - Côte d'Opale Sambre Avesnois



**15 000 EXEMPLAIRES
DIFFUSÉS À CHAQUE PARUTION**



**PROCHAINE PARUTION :
7 JUILLET 2022**

Contact : contact@rosselconseilmedias.fr - 03 20 78 42 34



LA VOIX MÉDIAS DEVIENT ROSSEL CONSEIL MÉDIAS HAUTS DE FRANCE



*Échange avec Erwan Tannai -
Directeur Général de Rossel
Conseil Médias Hauts de France
(Ex-La Voix Médias)*

Pourquoi ce changement de nom ?

Dans un monde en perpétuelle évolution, où l'actualité s'accélère, où les usages des consommateurs changent, il était incontournable que **La Voix Médias se transforme** également afin de mieux répondre à ces enjeux.

Rossel Advertising France a choisi de rassembler ses 4 agences conseil médias (La Voix Médias, Picardie Médias Publicité, Global Est Médias et Normandie Conseil Médias) autour d'une nouvelle marque : **Rossel Conseil Médias**.

Un nouveau nom qui réaffirme nos liens avec le Groupe Rossel, symbole de rayonnement et de pérennité. Un nouveau nom qui cultive une approche locale avec la volonté de renforcer notre présence sur l'ensemble de nos territoires (Normandie, Hauts-de-France, Picardie et Est).

Qui dit changement de nom dit changement d'identité visuelle ?

Effectivement, pour accompagner cette transformation, nous avons conçu une nouvelle identité visuelle : une identité forte, commune et identifiable pour parler d'une seule voix sur tous nos territoires tout en conservant nos spécificités locales. C'est finalement pour nos annonceurs l'opportunité de toucher une audience plus large mais tout aussi affinitaire.

Pour vos annonceurs d'aujourd'hui et de demain, cela change quoi concrètement ?

Ce changement de nom s'inscrit pleinement dans l'évolution de notre positionnement vis-à-vis de nos annonceurs. Rossel Conseil Médias Hauts de France tout comme les autres entités du Groupe est devenue une véritable agence conseil. Ce choix stratégique affirme le rôle et la posture d'accompagnement que nous adoptons avec nos clients. La **dimension conseil** est pour nous fondamentale et exprime pleinement la place que nous souhaitons avoir à leurs côtés. Nos conseillers travaillent désormais des stratégies de communication complètes. Nous partons de leurs besoins/objectifs qu'ils soient d'image, de notoriété, de génération de trafic ou de leads, leur proposons le mix médias adéquat mais également le

contenu adapté que nous pouvons traiter en interne grâce notamment à notre structure NewsMaster. Il ne s'agit donc plus seulement d'amplifier une campagne mais bien d'intervenir sur toute la chaîne de valeurs.

Bien plus qu'un changement de nom ou d'identité, c'est une traduction concrète de notre posture !



ROSSEL CONSEIL MÉDIAS
8, place du Général de Gaulle
CS 10549 - 59023 Lille Cedex
03 20 78 40 40

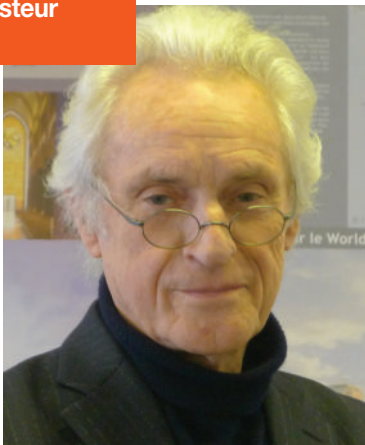


Portrait du mois.

Pierre-Louis Carlier, Architecte spécialisé dans la construction, l'urbanisme, et la réhabilitation. Lauréat concours : Réhabilitation et résidentialisation de 210 logements collectifs groupe pasteur à Tourcoing - Vilogia & Septalia

Votre chanson du moment ?

Impossible de se limiter à une chanson. Alors je pense à Brassens, Brel, Trenet, Dutronc, Gainsbourg, Souchon... Les messages qu'ils délivrent sont consistants et ils s'expriment en français. Les Beatles, David Bowie ou Sting me conviennent aussi parfaitement. Tous ces enchanteurs de la vie devraient se promener plus souvent sur nos lèvres.



Votre livre de chevet ?

Le plaisir de lire, relire ou découvrir, pour certaines, les Fables de La Fontaine. Plaisir que je tente de transmettre à mes petits fils. La nostalgie de l'époque où nous devions les apprendre par cœur. C'est une leçon de vie permanente. Durant l'étrange période que nous avons traversée, j'ai relu la Peste... Coïncidence ? Je lis actuellement « Vie du Chien Horla » de Renaud Camus. Et je caresse l'espoir d'un temps où je pourrai découvrir tous les ouvrages qui m'ont manqués.

Le mot qui vous caractérise le mieux ?

On m'attribue une certaine pugnacité. Elle m'a sans doute permis de résister à 52 ans d'une activité professionnelle parfois éprouvante. Puisse-t-elle m'accompagner encore quelques temps.

Votre œuvre préférée ?

La terre entière est couverte d'œuvres absolues. J'ai cependant une prédilection pour les châteaux forts. L'un d'entre eux m'a beaucoup impressionné. Il s'agit du Castel del Monté près de Bari dans les Pouilles. Construit par Frédéric II de Hohenstaufen en 1240. Il est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. A ce propos, j'aime aussi la Reine des Citadelles... A Lille.

Le personnage qui vous inspire le plus ?

J'ai la plus grande considération pour Claude PARENT, un architecte que j'ai eu la chance de rencontrer alors que j'étais étudiant et chez qui j'ai effectué mon premier stage. Il a réalisé de remarquables projets. Il est le théoricien de la fonction oblique. Puisse-t-il inspirer les générations à venir.

La question du logement est au cœur des débats politiques actuels. Quelle est la situation du logement dans notre région ?

Selon la F.P.I, il y a un manque de logements neufs dans la Métropole. Le besoin est estimé à 6000/an ; on en construit seulement 4500... avec difficulté. Ce sont les maires qui délivrent les permis de construire. Certains d'entre eux sont de plus en plus réticents à les accorder même s'ils sont conformes au règlement (Plan Local d'Urbanisme). Là où le PLU prévoit un R+3+attique, le pétitionnaire est aimablement prié de supprimer un niveau ! Ce sera bientôt la règle du R+attique ... Les maires subissent l'influence de leurs administrés, arrivés dans la commune il y a quelques années et qui n'entendent pas être dérangés par de nouveaux voisins ! Les terres agricoles ne sont plus accessibles et la densification urbaine est souvent remise en cause. Conséquence : pénurie et donc renchérissement de terrains au détriment parfois de la qualité architecturale car les prix de vente sont forcément limités. Sans oublier les nouvelles réglementations qui elles aussi contribuent à une augmentation sensible des coûts de construction. Il faut qu'un dialogue vertueux s'instaure au plus vite entre les pouvoirs publics et les acteurs de l'immobilier. J'aurai aussi une petite pensée pour la qualité de l'environnement mise à mal dans nos campagnes. Nous traversons fréquemment des villages défigurés par des lotissements sans harmonie, où les maisons sont construites sans aucun souci esthétique. C'est l'enlaidissement programmé. En parallèle, de belles maisons villageoises souvent livrées à l'abandon et l'âme du village disparaît.

Comment se passe la conception d'un projet immobilier ? Quelles sont les contraintes que vous pouvez rencontrer et comment les solutionnez-vous ?

Ce que l'on conçoit bien s'énonce clairement disait Boileau ! Il faut donc en premier lieu un bon programme et un bon Maître d'Ouvrage. Et pour l'Architecte un peu de bon sens ... et d'intuition. Les contraintes sont généralement d'ordres réglementaires, techniques, environnementales. Il faut composer avec chacune d'entre elles. Les contraintes réglementaires sont souvent essentielles comme les plus insupportables, on a alors tendance à blâmer ceux qui les ont écrites mais elles s'avèrent parfois nécessaires. Les contraintes techniques sont les plus enrichissantes, elles ouvrent la porte à l'innovation et installent un dialogue constructif avec les ingénieurs. Les contraintes environnementales se révèlent elles aussi intéressantes. Ce sont elles qui vont permettre la bonne intégration d'un bâtiment dans son environnement. A contrario, sa non-intégration peut parfois se révéler positive et donner lieu à la réalisation d'un événement architectural. Lorsque j'ai dessiné les viaducs du Boulonnais ou le viaduc du métro boulevard de l'Ouest à Villeneuve d'Ascq, le programme évoquait à chaque fois l'intégration de l'ouvrage dans le site. La façade de la Cathédrale de Lille relève de la même réflexion, intuition..., elle est contemporaine mais d'inspiration gothique dans le style de l'édifice. Nous l'avons réalisé grâce au concours de Peter RICE, ingénieur et homme d'exception. Ce type d'aventure procure les plus grandes satisfactions.

Un réseau pour faire entendre la voix des entreprises

2 500

entreprises
adhérentes
dont 80% de PME

1 800

mandats
portés par
1 400 mandataires

qui vous accompagne dans le développement
de votre activité et vous guide
dans la transformation de votre entreprise



Ressources
humaines



Formation
professionnelle



Droit
social



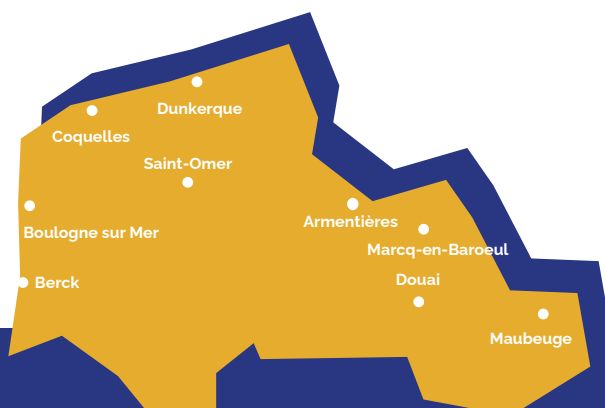
Transition
écologique



Digital et
IA



Prévention, santé,
sécurité



5 MEDEF territoriaux
Agir ensemble pour
une croissance responsable

MEDEF Lille Métropole
Sandra AYALA
Responsable Développement
03 20 99 47 60



www.medef-lille-metropole.fr

MEDEF Douais
Sébastien BASILE
Délégué Général
03 27 08 10 70



MEDEF Flandre Audomarois
Aude DUTILLY
Délégué Général
06 07 14 88 73



MEDEF Sambre Avesnois
Sabine NOEL
Déléguée Générale
03 27 66 49 29



MEDEF Côte d'Opale
Franck HELIAS
Délégué Général
03 21 85 51 73



www.medef-cote-opale.fr

LORBAN TP



VRD : Voiries et Réseaux divers



- Aménagement et Infrastructure Routière
- Assainissement
- Adduction en Eau Potable



Déconstruction et Dépollution



- Désamiantage
- Dépollution de sols
- Déconstruction



Production de Matériaux



- Tri et Valorisation des déchets
- Production d'Enrobé
- Production de Béton