



Les Villas de la Presqu'île à Crozon (29) © Collectif Architectes/Guy Fauvet



# Fenêtre sur...

Le journal d'information des locataires Espacil Habitat | N°18 | Octobre 2013

## Les programmes en location-accession :

**Ille-et-Vilaine :**  
Chavagne, Saint-Erblon, Châteaugiron, Vitré, Bruz, Cesson-Sévigné, Betton, Rennes, Saint-Grégoire.

**Finistère :** Brest, Ergué Gabéric, Crozon.

**Loire-Atlantique :**  
Treillières, Clisson, Machecoul, Sainte-Pazanne, Nantes et Sautron.

**Morbihan :**  
Ploemeur, Lanester, Locmiquélic, Belz, Vannes.

**Contact :**  
**Agence de Rennes :** ..... 08 20 82 53 66  
**Agence de Brest :** ..... 02 98 43 55 92  
**Agence de Bretagne Sud :** ..... 02 97 76 97 60  
**Agence de Nantes :** ..... 02 40 47 14 37

Retrouvez tous nos programmes sur [www.espacil.com](http://www.espacil.com)

## Les ventes HLM :

**Ille-et-Vilaine :** Domloup, Châteauboug, Redon...  
**Finistère :** Quimper, Rosporden, Quimperlé...  
**Morbihan :** Guidel, Vannes, Ploemel...  
et de nombreuses autres communes.

**Contact :**  
**Christian Geffroy :** ..... 06 87 80 86 85  
**Véronique Monnier :** ..... 02 99 27 49 60

## Devenir propriétaire ?

Pourquoi pas, grâce à la location-accession. Explications avec Sonia Dridi, conseillère commerciale.

Cette formule, réservée aux primo accédants, permet d'entrer dans un logement neuf comme locataire et d'en devenir ensuite propriétaire. Durant la première phase, d'une durée maximale de deux ans, le locataire accédant s'acquitte d'une redevance composée d'une part fixe (le loyer) et d'une part acquisitive (l'épargne). Dans cette période de deux ans, il peut acheter son logement.

### Quels sont les avantages ?

Un prix de vente nettement inférieur à celui du marché classique, une TVA à taux réduit, une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. De plus, il n'y a pas d'appels de fonds pendant la construction.

### Comment en bénéficier ?

Un conseiller commercial d'Espacil Habitat étudie votre projet : respect des plafonds de ressources, faisabilité financière... Votre demande est ensuite présentée en commission d'attribution avec la collectivité locale.

Autre moyen de devenir propriétaire : la vente HLM. Explications avec Christian Geffroy, conseiller commercial.



Résidence Les Vertes Rives à Beaucé (35)

Chaque année, Espacil Habitat propose à l'achat plusieurs dizaines de maisons avec terrain issues de son patrimoine HLM (Finistère, Morbihan, Ille-et-Vilaine). Cette formule permet au locataire occupant d'accéder à la propriété sans effort financier trop important.

Dans la mesure du possible, nous faisons en sorte que cet effort n'excède pas, en moyenne, 100 euros de plus par rapport au loyer.

### Comment procédez-vous ?

Avant chaque vente HLM, Espacil Habitat rencontre les maires pour recueillir leur avis. Une estimation est faite ensuite par les Domaines, représentant l'Etat. L'opération est soumise à autorisation du préfet. "Nous proposons en priorité l'acquisition au locataire du logement, explique Christian Geffroy, bien entendu, si celui-ci ne souhaite pas acheter, il conserve son statut de locataire. Si par contre, le logement se libère, nous passons une annonce par voie de presse". La vente est réservée d'abord aux autres locataires d'Espacil Habitat pendant deux mois. Elle s'ouvre ensuite aux autres personnes.

## Edito

### 19 999

C'est le nombre de logements gérés par Espacil Habitat en cette fin d'Octobre. A l'heure où vous lisez ces lignes, Espacil Habitat aura livré son 20 000<sup>ème</sup> logement. La crise du logement est toujours présente ; nous construisons environ 500 logements par an voire plus et nous investissons pour que les jeunes, actifs ou étudiants, et les personnes âgées aient un logement des plus décents et conformes à leurs besoins et attentes.

Dans ces 20 000 logements, ce sont près de 35 000 personnes logées dans des logements que nous avons construits durant ces 50 dernières années. Notre mission se concentre désormais pour l'essentiel dans la gestion de ces logements, dans leur entretien, dans l'amélioration du confort et du cadre de vie, et dans une proximité renforcée avec les habitants. En attendant un numéro de "Fenêtre sur" qui reprendra la genèse de ce parc de logements, nous nous attardons sur ce qui fait votre quotidien, un hall revisité, un jardin partagé...

**Jules Rault**  
Directeur



Visite le 26 juin des jardins partagés de Noyal-Châtillon

## Des jardins partagés au pied de l'immeuble

Le réaménagement des espaces verts et des abords de la résidence de la Vallée du Cast à Plélan-le-Grand (35) devenait nécessaire.

"Pour répondre à cette demande de restructuration, souhaitée par la municipalité, nous avons proposé aux résidents de tenter l'expérience du jardin partagé, explique Catherine Hallier, directrice de l'agence Rennes ouest. Une dizaine d'entre eux ont répondu à notre invitation. Non seulement cette formule réduit les charges d'entretien des espaces verts mais elle favorise les rencontres entre les habitants et crée des liens."

### Bientôt, le premier coup de pelle

Espacil Habitat est accompagné dans cette démarche par l'association Vert le Jardin qui a déjà réalisé des jardins partagés à Noyal-Châtillon et Bruz. "Des visites sur ces sites, en présence des élus et acteurs locaux ont permis aux locataires et aux collaborateurs d'Espacil de découvrir différents types de jardins." Une nouvelle rencontre a eu lieu le 12 septembre avec sept habitants. Prochaine étape : constituer le règlement intérieur du jardin sachant que les habitants ont opté pour des parcelles individuelles et une parcelle mutualisée. Un temps fort "premier coup de pelle" sera organisé pour préparer et délimiter le terrain avec le soutien de la commune. Un autre jardin partagé est en cours de création dans une résidence de Rennes. D'ores et déjà, Espacil Habitat étudie la possibilité d'étendre l'expérience à d'autres sites.

## Hall en couleurs

Une fresque est en cours de réalisation avec les habitants du 2 Place de Prague à Rennes, symbole de lien et d'unité à travers les cultures du monde.

Dans la tour se côtoient des résidents issus d'une vingtaine de pays différents. "Les travaux de réhabilitation se sont achevés fin 2012, confie Marion Contreras, agent de médiation Espacil, et nous avons eu l'idée d'une création collective pour égayer le hall de l'immeuble." Après consultation des habitants, c'est finalement la réalisation d'une fresque qui est retenue. La plasticienne Lore Kébé Escabasse a animé cinq ateliers proposés autour du lien intergénérationnel, l'interculturel, le respect, la convivialité. "Le plus important, confie l'artiste, est le travail mené en amont : que voulons-nous réaliser ensemble ? Pour qui ? Comment ? Pour dire quoi ? Avec qui ?"

### Arbre, symbole de vie

Un arbre se dessine, enraciné profondément dans le pays lointain et les savoirs transmis. Photos, dessins, idées, écrits, les mots de bienvenue déclinés dans toutes les langues, fleurissent le ramage. Georges Longo, résident, a tenu à participer "C'est important de montrer qu'il n'y a pas de racisme dans notre tour. Tout le monde se côtoie ici au-delà de nos diversités."

"On se croise, on partage chaque jour le même environnement, poursuivent Claudine Hamard et Michèle Juhel, résidentes. C'est une occasion pour partager ce qui nous anime. Chacun peut se sentir concerné et dire : je viens d'ailleurs mais nous avons ici un lieu où l'on peut se retrouver ensemble."

"Dans toutes les cultures, poursuit Lore, l'arbre est un symbole de la vie. Le but dans toutes les étapes de concertation, de conception, de réalisation est bien de (re) créer du lien."



Philippe Combes, directeur des agences de Brest et Lanester

## Nouvelle organisation de l'agence de Brest

L'agence de Brest se réorganise sur le modèle initié par l'agence de Lanester avec la création d'un nouveau métier : le chargé de Patrimoine. "Ce poste, explique Philippe Combes, directeur des deux agences, permet d'avoir une responsabilité globale sur l'ensemble des fonctions de la gestion locative, de l'accueil du résident, de sa vie dans le logement jusqu'à son départ. Les trois postes

existants (une chargée de clientèle et deux gérants immobiliers) sont devenus chargés de Patrimoine. Dorénavant chaque locataire aura un unique interlocuteur selon son secteur géographique." Après le constat très positif de l'expérience morbihannaise, poursuit Philippe Combes, l'année de fonctionnement sur ces nouvelles bases dans le Finistère se révèle tout aussi prometteuse.

## La Cavale Blanche à Brest : finalisation des travaux d'amélioration

Dans le cadre de la concertation avant travaux et en accord avec certains locataires dont les jardins avaient une extension côté rue, Espacil Habitat a pu aménager des places de parking supplémentaires afin de faciliter le stationnement.

De son côté, la Communauté Urbaine de

Brest a engagé les travaux de réfection de l'espace jeux. Les potelets ainsi que les coffrets électriques endommagés ont été également réparés.

Espacil Habitat remercie tous les acteurs (locataires, associations, service public, entreprises et maîtrise d'œuvre) pour leur implication.



## Enquête sur les ressources et l'occupation du parc social

Vous allez recevoir une enquête à renseigner et à compléter avec votre avis d'imposition 2013 sur les ressources 2012. Nous vous remercions d'y répondre impérativement. Les logements sociaux sont réservés aux personnes dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond de revenus. Pour ceux dont les revenus imposables dépassent ces plafonds, la loi du 6 mars 1996 contraint Espacil Habitat à appliquer un supplément de loyer de solidarité (SLS). Le montant de ce supplément sera indiqué sur la facture de loyer du mois de janvier 2014. Si vous ne répondez pas ou de façon incomplète à l'enquête sur les ressources et sur l'occupation du logement, Espacil Habitat sera contraint d'appliquer un supplément de loyer maximum (faute d'avoir connaissance de vos revenus), des frais de dossier et des pénalités.

Pour toute information, contactez le service SLS : 02 99 27 20 23.



### CAF : même si vous gagnez 0 €, faites passer l'info !

Quel que soit le montant de vos revenus, et même si vous n'en avez pas, vous devez remplir une déclaration et ensuite la transmettre à la Caisse d'allocations familiales. Elle pourra ainsi calculer le montant de votre aide au logement (APL).

## Qui sont les résidents d'Espacil Habitat ?

2012 voit se confirmer, cette année encore, la précarisation et la paupérisation des locataires entrants. Espacil Habitat entend remplir pleinement sa mission de bailleur social, et participer à la cohésion sociale des territoires.

- » Les ménages les plus représentés parmi les résidents et les entrants sont les personnes vivant seules puis les familles monoparentales ;
- » Les entrants sont de plus en plus jeunes : en 2012, 36 % ont moins de 30 ans ;
- » on note également une part croissante des plus de 60 ans : les plus de 60 ans représentent plus de 20 % des résidents ;
- » près de la moitié des locataires réside dans nos logements depuis plus de 6 ans, 10 % depuis plus de 20 ans ;
- » Moins de 50 % des résidents ont un emploi stable. La part des chômeurs, non-actifs et retraités atteint 41 %. Près de 60 % (contre 53 % en 2010) perçoivent des revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources, soit moins de 719 € pour une personne seule et 960 € pour un couple.

## Espacil à domicile : rompre l'isolement



Lutter contre l'isolement des personnes âgées : tel est l'objectif que se fixe l'équipe d'Espacil à domicile. Différentes animations sont ainsi proposées tout au long de l'année. On s'est retrouvé cet été pour partager quelques repas : "Nous ne pouvons pas partir, confient ces résidents. Ces repas proposés par Espacil à domicile... ce

sont nos vacances !" L'espace est ouvert toute l'année, sans interruption, le mardi matin, le jeudi après-midi et le samedi après-midi, 4 A rue Alexandre Lefas, quartier de Maurepas à Rennes.

## La Laverie Bosnie-Monténégro a ouvert ses portes

Voilà plusieurs années que la laverie résidentielle, au bas de l'immeuble du 9 square de Bosnie à Rennes, avait fermé ses portes. Grâce à l'implication d'une nouvelle équipe de bénévoles, elle propose à nouveau ses services.

