

● ● ● À LA UNE // ÉTUDE D'IMAGE

Logement social : la fin des clichés

Moselis se réjouit des résultats du premier baromètre d'image du logement social publié par l'Union Sociale pour l'Habitat le 28 avril dernier*.

Il révèle que les Français ont une bonne perception des logements HLM et qu'ils investissent les acteurs du secteur de missions essentielles au mieux-vivre ensemble.

Projet de réalisation de 39 logements à Knutange (AEA architectes).

Construction, rénovation, économies d'énergie... : les Français attendent beaucoup du logement social. Investi de longue date dans la réduction de la consommation énergétique (axe prioritaire pour 73 % des Français), la construction d'une offre locative nouvelle (69 %) et la rénovation de son patrimoine (68 %), Moselis trouve dans ce premier baromètre d'image toutes les raisons de poursuivre sa mobilisation en faveur du logement des ménages mosellans. Principal enseignement de l'étude, ce sont les progrès réalisés et une forme de normalisation de l'image qui dominent : 74 % des répondants estiment ainsi que les HLM sont « des lieux de vie comme les autres » ; 72 % qu'ils ont beaucoup évolué sur le plan architectural et 58 % déclarent en avoir une bonne image. Le logement social est perçu comme un élément incontournable de la cohésion sociale, au profit de tous – et pas seulement des plus démunis. Une immense majorité (92 %) pense que les HLM sont indispensables, 80 % estiment qu'il n'y a pas assez de logements sociaux en France et la moitié juge que leurs enfants en auront un jour besoin. Enfin, les organismes HLM sont perçus comme des gestionnaires et bâtisseurs assumant une large palette de responsabilités. Ils se voient même reconnaître une légitimité particulière, largement devant le secteur privé, dans trois axes au cœur de leur mission sociale : les attributions (pour éviter toute discrimination), la gestion locative (pour maîtriser la progression des quittances) et la maîtrise d'ouvrage (pour construire là où les besoins sont les plus importants).

*Enquête réalisée par TNS Sofres du 5 au 14 avril 2011 auprès d'un échantillon de mille personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus et d'un suréchantillon de 200 locataires HLM.



**ÉCLAIRAGES
LA CONVENTION
D'UTILITÉ SOCIALE
DE MOSELIS
EST SIGNÉE.
PAGES 2/3**

**LE POINT SUR...
PRÉSENTATION DU
NOUVEAU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
DE MOSELIS.
PAGES 4/5**

**DE VOUS À NOUS
NOS NOUVEAUX
LOCATAIRES SATISFAITS.
LE MÉTIER DE CHARGÉ(E)
DE CLIENTÈLE.
PAGES 6/7**

**GRAND ANGLE
PAVILLONS
SENIORS :
MOSELIS RÉPOND
À LA DEMANDE.
PAGE 8**



● ● ● ÉDITO

UNE STRATÉGIE CONFORTÉE

Le premier baromètre du logement social réalisé au niveau national a produit des résultats qui méritent que l'on s'y attarde. Contrairement aux idées reçues, le logement social recueille un avis largement positif dans l'esprit des Français. Compte tenu des orientations prises depuis plusieurs années par les acteurs du logement social, cela n'étonne qu'à moitié les responsables, élus et professionnels au plan national.

Localement, la politique de restructuration et de réhabilitation des quartiers dans laquelle les bailleurs sociaux sont largement impliqués, la mise en place d'une enquête triennale de satisfaction, la réalisation d'une enquête auprès des néolocataires, l'engagement pour la qualité de service sont des indicateurs auxquels Moselis participe très activement. La Convention d'Utilité Sociale qui vient d'être signée par Monsieur le Préfet, recense, outre les éléments stratégiques de développement, tous ces outils qui ont un objectif commun : l'amélioration de la qualité de vie de nos locataires. Désormais, les logements construits par Moselis s'inscrivent pleinement dans le Grenelle de l'Environnement ; ils n'ont plus rien à voir avec ceux produits il y a 30 ou 40 ans, qui doivent également faire l'objet d'interventions soutenues pour apporter un meilleur confort et une quittance réduite à nos locataires.

Notre nouveau Conseil d'Administration vient d'être installé pour une période de 3 ans. Composé quasi exclusivement des membres déjà en place avant ce renouvellement, il sera à même de poursuivre, par la mise en œuvre de la Convention d'Utilité Sociale, les axes stratégiques qui ont guidé notre action lors du mandat précédent. Dans un contexte économiquement de plus en plus contraint, Moselis s'attache à traiter, de manière homogène, la construction neuve, la réhabilitation du patrimoine ancien et le service aux locataires. Pour cela, fidèle à ses pratiques, Moselis entend développer et renforcer le partenariat avec ses interlocuteurs habituels, élus locaux, départementaux et régionaux.

Bernard Schaefer,
Directeur Général de Moselis

● ● ● BOURSE PROJET JEUNES

Mission « propreté »



Le respect de l'environnement et la propreté du cadre de vie sont des objectifs prioritaires de la politique de proximité de Moselis. Rien d'étonnant dès lors que le bailleur ait choisi de récompenser l'association Passages, de la Côte-des-Roses à Thionville, pour son initiative « *Je m'investis pour mon quartier* », dans le cadre de la Bourse Projet Jeunes 2010. Celle-ci s'est concrétisée le 4 mai au pied de la tour du Chevreuil. Tandis que la Ville se chargeait de l'enlèvement des encombrants et du nettoyage des espaces verts, l'association Passages, aidée de jeunes habitants, s'est attelée au ramassage des papiers et débris, Moselis assurant le nettoyage haute pression des abords ainsi que le décapage des escaliers et du hall de l'immeuble. En fil rouge, un stand extérieur présentait une exposition sur les économies d'énergie, avec la participation des services propreté, hygiène et des ambassadeurs du tri. But ultime de cette journée de sensibilisation, les enfants du quartier ont fait du porte-à-porte pour mener une enquête pratique et faire adhérer les locataires à la « *Charte du citoyen responsable – La propreté c'est aussi mon affaire* ». Réceptifs à cette mobilisation, les nombreux signataires se sont vu remettre un autocollant « Je m'investis pour mon quartier » à apposer sur leur porte d'entrée. Couronnée de succès, cette brillante mission « propreté » a été renouvelée le 25 mai tour de la Bécasse et le 22 juin barre de la Perdrix.

● ● ● PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Moselis à l'heure européenne

Le 9 mai, à l'occasion de la Journée de l'Europe, Moselis a hissé le drapeau de l'Union européenne sur trois chantiers de réhabilitation à Morhange, Faulquemont et Sarrebourg (135 appartements au total). Prévus pour s'achever fin 2011, ces programmes ont en commun de développer un fort volet énergétique, l'objectif étant de ramener tous les logements de la classe E à la classe C. C'est à ce titre que Moselis a bénéficié de 312 000 € de subventions européennes dans le cadre de l'objectif « Compétitivité régionale et emploi »,

en complément d'une aide « développement durable » de la Région. La Communauté européenne a ainsi pris en charge 25 % des dépenses d'économies d'énergie comprises dans les travaux engagés par Moselis. Isolation par l'extérieur, installation de chaudières individuelles centralisées, remplacement des menuiseries extérieures... : plusieurs procédés ont été mobilisés en fonction de la configuration des immeubles, pour livrer aux locataires des logements nettement plus économes en énergie.



● ● ● CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

Moselis sur tous les fronts

La Convention d'Utilité Sociale liant Moselis à l'État a été signée le 11 avril dernier après une phase d'élaboration de près d'un an. Elle fixe à Moselis des engagements de performance chiffrés dans un contexte de fragilisation des populations logées et de raréfaction des aides de l'État.

« **D'** un côté, il nous faut assumer et renforcer notre mission sociale, voire très sociale. De l'autre, il nous faut produire une offre nouvelle qualitative tout en renforçant l'entretien et la mise à niveau de notre patrimoine existant », résume Patricia Colin, directeur général adjoint de Moselis. « Nous maintenir et progresser sur ces deux créneaux est un véritable enjeu, à l'heure où l'on demande de plus en plus aux organismes HLM d'être en capacité de s'autofinancer. »

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée le 11 avril lie Moselis et l'État pour la période 2011-2016. Dans une optique globale de qualité de service rendu au locataire, et sur la base d'un état des lieux très précis, Moselis s'y engage sur 26 indicateurs de performance quantitatifs. Ces derniers concernent essentiellement la politique patrimoniale (construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation, entretien) et la politique de gestion sociale (vente aux



● Dans le cadre de la CUS, Moselis s'est notamment engagé sur une offre nouvelle de 120 logements par an, avec une présence renforcée sur le sillon Metz-Thionville, où le marché locatif est le plus tendu et où les loyers du privé sont les plus élevés.

locataires, parcours résidentiel, droit au logement, prévention des expulsions...). Un point d'étape est prévu tous les deux ans.

Projet d'entreprise

Fixant la stratégie de l'organisme pour les six années à venir, la CUS incarne un « véritable projet d'entreprise, cohérent avec la politique nationale du logement social et tenant compte des enjeux locaux du secteur ». Avec un fil rouge : le développement durable. En effet, en termes de gestion sociale, il est impératif de développer une offre de logements à très faible quittance,

dans le cadre d'une stratégie de diminution des charges énergétiques. Au sens de la gestion patrimoniale, les offices HLM doivent également mettre en œuvre une politique qualitative pour se conformer au Grenelle de l'Environnement, en accélérant le traitement des logements les plus énergivores. « Bien sûr, tout cela représente des volumes d'investissement conséquents, mais Moselis adopte de ce point de vue une démarche d'amélioration résolument positive », conclut Patricia Colin. « Sous réserve, bien sûr, que les règles du jeu n'évoluent pas en cours de partie », nuance-t-elle.

● ● ● JARDINS FAMILIAUX À HAYANGE

Les idées poussent aux Grands Bois

En ville, les espaces verts sont essentiels. Et quand les locataires d'un quartier peuvent se les approprier en toute convivialité, c'est encore mieux ! À Hayange, le quartier des Grands Bois n'abrite que des logements Moselis. L'idée a germé, en collaboration avec le CCAS, le club de prévention, l'Udaf et les animateurs de la Ville, de créer des jardins familiaux. Sur un terrain mis à disposition par Moselis, une vingtaine de bacs à planter ont été créés et attribués à des familles volontaires. Les premières plantations ont eu lieu mi-avril. Depuis, fleurs, fruits, légumes mais aussi sympathie pour ses « voisins de jardin » s'épanouissent au pied des immeubles. Afin de guider ces apprentis jardiniers, un atelier gratuit leur est proposé tous les mercredis matin sur place, animé par un jardinier communal. Économies d'eau, techniques de plantation, paillage... : ce dernier leur délivre de précieux conseils pour transformer leur lopin de terre en corne d'abondance durable. Ces jardins familiaux ont aussi une visée pédagogique. Objectif : responsabiliser davantage les habitants du quartier et créer du lien en favorisant une gestion associative de cet espace par les utilisateurs eux-mêmes.



● ● ● Le point sur...

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA MOSELLE (EN SON SEIN)



Jacky Aliventi
Conseiller Général,
Maire de Boulanges



Claude Bitte
Conseiller Général,
Maire de Vallerange



Jean François
Vice-Président
du Conseil Général



Jean Karmann
Conseiller Général,
Maire de Rouhling



Fernand Lormant
Conseiller Général,
Maire de Dieuze



Jean-Pierre Spreng
Conseiller Général,
Maire de Réding

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LES ORGANISMES ET INSTITUTIONS



Jean Kuen
Caisse d'allocations
familiales



Daniel Trarbach
Union départementale des
associations familiales (UDAF)



Maurice Hertzog
Comités Interprofessionnels
du Logement



Bernard Simon
Union départementale
Confédération Générale
du Travail (CGT)



Anatole Heidelberger
Union départementale
Confédération Française
Démocratique du Travail (CFDT)

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA MOSELLE



● Jacques Formery
Chef de service à
l'Établissement Public
Foncier de Lorraine (EPFL)



● Maurice Grunwald
Président de la commission
« Développement
économique et emploi »
du CES de Lorraine



● Henri Hasser
Vice-Président de la
Communauté d'Agglomération
de Metz Métropole &
Maire du Ban-Saint-Martin



● Alain Hethener
Chargé d'études
en urbanisme



nouveau
membre

● Benoît Aubert
Directeur de la Maison
Départementale des
Personnes Handicapées
de la Moselle (MDPH 57)



● Mireille Septon
Fédération Seniors
Moselle



● Julie Vaudemont
Conseillère communautaire
de la Communauté
d'Agglomération Portes
de France-Thionville



○ Patrick Joubert
Président de l'association
Espoir (Forbach)



Myriam Marczak
Le Phalanstère
de Moselle



François Glen
CLCV (Confédération
de la Consommation,
du Logement et du
Cadre de Vie)



Jean Scherer
Le Phalanstère
de Moselle



Michèle Soudière
CGL (Confédération
Générale du Logement)

LÉGENDE ● Personnes qualifiées ○ Membre désigné par la collectivité de rattachement, en qualité de représentant d'une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

23 administrateurs au service du logement social en Moselle

Le nouveau Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Moselis s'est réuni pour la première fois le 12 mai dernier. Présentation de ses membres et de sa feuille de route pour 2011-2014 avec son Président réélu, Jean-Pierre Spreng.

● ● ● 3 QUESTIONS À...

JEAN-PIERRE SPRENG, PRÉSIDENT DE MOSELIS

Le Conseil d'Administration renouvelé compte en son sein un seul nouveau membre sur les 23 qui le composent. Quel avantage cela représente-t-il pour Moselis ?

Notre mandat est court, trois ans seulement, puisqu'un nouveau Conseil d'Administration sera désigné dès 2014. Reconduite dans sa quasi-totalité, l'équipe en place connaît son sujet, les dossiers, les projets, et pourra ainsi, dans les trois années de travail supplémentaires qui s'ouvrent devant elle, inscrire son action dans la durée et la continuité, ce qui est très important dans notre métier.

Votre feuille de route pour 2011-2014 sera donc marquée par une certaine stabilité ?

Tout à fait, mais dans le sens noble du terme. Moselis s'est doté depuis plusieurs années d'outils organisationnels qui lui

permettent de mettre son action en perspective, à court, moyen et long terme. Le Plan d'Action Stratégique et le Plan Stratégique de Patrimoine, pour ne citer qu'eux, sont certes affinés et réorientés au besoin chaque année, mais ils incarnent un véritable projet d'entreprise sur lequel s'appuient l'ensemble des collaborateurs de Moselis, qui, au quotidien, travaillent pour satisfaire nos clients locataires ainsi que l'ensemble de nos partenaires, dans un contexte où nos marges de manœuvre ne font que se resserrer.

Quels seront les fondamentaux de l'action de Moselis ces trois prochaines années ?

Comme nous nous y sommes notamment engagés dans le cadre de la CUS (convention d'utilité sociale) signée récemment par le Préfet, Moselis

compte accentuer sa production de logements neufs et la rénovation de ses logements anciens en veillant à répondre aux critères environnementaux toujours plus stricts. Cela, bien sûr, en plaçant plus que jamais l'humain au centre de ses préoccupations. De ce point de vue, nous allons, entre autres, poursuivre notre action afin de modérer les quittances de loyers, continuer à nous mobiliser pour offrir le meilleur des services de proximité, et veiller à rendre les parcours résidentiels toujours plus fluides. Enfin, dans un contexte réglementaire complexe et financièrement tendu, Moselis se tient prêt à répondre à toutes les sollicitations de ses partenaires, et à se mobiliser à leurs côtés, afin de mailler durablement la Moselle de logements locatifs sociaux de grande qualité.



Autour du Président Jean-Pierre Spreng (de haut en bas et de gauche à droite) :
1^{er} rang : MM. Joubert, Simon, Heidelberger, Scherer, Hasser, Schaefer, François et Valentin (représentant le Préfet).
2^e rang : MM. Aubert, Trarbach, Formery.
3^e rang : MM. Glen, Aliventi, Hethener.
4^e rang : MM. Hertzog, Spreng, Grunwald.
5^e rang : M^{mes} Colin, Soudière, Vaudemont, Marczak.
Étaient excusés : M^{me} Septon, MM. Bitte, Karmann, Kuen, Lormant.

● ● ● ZOOM SUR...

LE BUREAU

- Jean-Pierre Spreng, Président de Moselis
- Jean François, Vice-Président de Moselis
- Claude Bitte
- Jacques Formery
- François Glen
- Myriam Marczak
- Julie Vaudemont

● ● ● TERRITOIRES
CONSTRUCTION NEUVE

Nouvelle résidence durable à Marly



Moselis achèvera cet été un programme labellisé Habitat & Environnement à Marly, rue des Garennes, à proximité de la base aérienne de Frescaty. Il s'agit de la seconde implantation de Moselis sur la commune. D'un coût total de 2,5 M€, cette opération a été rendue possible grâce à l'intervention de l'EPFL, qui a acquis le terrain et l'a revendu à Moselis. Financé en PLUS et en PLAI, ce programme permet à la commune de Marly de réduire son déficit en logements sociaux et de répondre aux besoins d'un ensemble plus large de candidats locataires. La résidence se compose de 3 bâtiments R + 2 ; elle offrira à la location 8 T2, 15 T3 et 11 garages à l'automne 2011. 21 places de parking complètent le programme. Les immeubles bénéficieront d'une isolation thermique et phonique performante, garantie par le label H&E. Tous les logements en rez-de-chaussée seront adaptables aux personnes handicapées et disposeront d'une terrasse ; les locataires des appartements situés en étage disposeront quant à eux d'un balcon.

● ● ● NOUVEAUX LOCATAIRES

La satisfaction au rendez-vous

Le premier rapport annuel de l'enquête « néoloc » a été remis en février à Moselis. Synthétisant les résultats des enquêtes mensuelles réalisées de mai à décembre 2010, ses conclusions sont très encourageantes. Avec 56,9 % de clients satisfaits et 36,2 % de locataires enchantés, la satisfaction globale des nouveaux entrants est très bonne.

Désireux d'apporter le meilleur service à ses locataires, Moselis s'est doté en mai 2010 d'un nouvel outil d'évaluation. « *Nous souhaitons analyser la perception de nos nouveaux clients, identifier les points forts et faibles de notre organisation, et dégager les pistes d'amélioration afin de maintenir un bon niveau de performance tout en optimisant le service rendu* », souligne Michel Bertoli, directeur de la clientèle.

● Concernant le premier thème analysé, **les relations avec Moselis avant d'entrer dans le logement**, 93 % des néo-locataires se disent satisfaits à très satisfaits de l'adéquation de la proposition de logement avec leurs attentes ; ce chiffre atteint 94,7 % pour la qualité de l'information fournie lors de la recherche de logement.

● Second thème étudié : **la visite du logement**. Là encore, 96,6 % des clients plébiscitent la qualité de l'accueil et 94,5 % notent la facilité à prendre rendez-vous avec Moselis.

● L'étape de **la signature du bail** recueille également tous les suffrages, avec un taux de satisfaction de 99 % pour la présentation du guide de bienvenue ou encore de 91 % pour la qualité des informations données sur le bail et ses annexes.

● Concernant **l'entrée dans le logement**, l'étape de l'état des lieux donne pleine satisfaction (autour de 90 %) mais des efforts restent à faire en matière de qualité des finitions des logements neufs et de leurs abords, et de propreté des logements.

● La perception de la propreté est également analysée par le menu dans le cadre du 5^e et dernier thème de l'enquête :

le quotidien depuis l'emménagement.

Il est en effet normal que Moselis s'y attarde car il s'agit d'une composante essentielle de la qualité de vie. Le taux de satisfaits et très satisfaits atteint ainsi 91 % pour la propreté des espaces extérieurs de l'immeuble, 81,6 % pour celle des points de stockage des déchets ménagers et 79 % environ pour les sous-sols, locaux communs, le hall et la cage d'escaliers.

Pour Moselis, les résultats de l'enquête « néoloc » sont précieux. « *Ce premier bilan valide nos choix organisationnels, notamment les efforts consentis en matière de proximité*, commente Michel Bertoli. *Il nous fournit par ailleurs une analyse précise des différents critères observés, avec des résultats affinés par type de patrimoine (neuf ou ancien) et par secteur géographique.* » Chaque agence Moselis connaît ainsi la perception exacte de « ses » propres clients et peut, avec une grande précision, mettre en place les plans d'actions nécessaires afin que tous les indicateurs passent au vert.

Tous les mois, les nouveaux locataires Moselis sont enquêtés par le cabinet indépendant Praxis.



● ● ● CHARGÉES DE CLIENTÈLE

Des interlocutrices de proximité par excellence

Les douze chargées de clientèle Moselis accompagnent les clients à chaque étape clé de leur parcours résidentiel, dans un cadre réglementaire de plus en plus complexe. Un métier délicat, pivot de la politique de proximité poursuivie par Moselis.

Elles sont « le » premier visage de Moselis. Celles qui reçoivent les demandes et rendent visite aux candidats locataires, analysent leur situation, cherchent le logement le mieux adapté à leurs besoins, présentent leur dossier en commission d'attribution, puis les accompagnent tout au long de leur parcours en tant que locataires Moselis. Première de leur mission : satisfaire les demandes de logement social. Ce volet clé dans l'organisation de proximité de Moselis demande rigueur, disponibilité, grande faculté d'écoute ainsi qu'une excellente connaissance du patrimoine et des communes d'implantation. Objectif : rapprocher l'offre de la demande, c'est-à-dire trouver le logement disponible (vacant ou en résiliation) qui correspondra aux attentes du candidat et à ses facultés

contributives. « Cette mission est essentielle, souligne Cathy D'Amato, responsable de la gestion locative et sociale chez Moselis. Comme dans toute relation, il est primordial que la relation bailleur/locataire démarre du bon pied. Un locataire entrant satisfait aura toutes les chances de le rester par la suite. »

Un suivi individualisé

Durant son parcours chez Moselis, le client retrouvera régulièrement les chargées de clientèle. En effet, ce sont elles qui gèrent la mobilité des clients et leur assurent un parcours résidentiel cohérent. Elles gèrent aussi les demandes de mutation – ou bien les suggèrent en cas de sur ou de sous-occupation des logements par exemple. Un rôle qui peut parfois s'avérer délicat. « Nos chargées de clientèle doivent satisfaire des demandeurs de

plus en plus exigeants, répondre à des situations de plus en plus diversifiées, le tout, dans un cadre réglementaire qui se complexifie. » Ainsi aujourd'hui, l'exercice de leur métier est-il une fois de plus impacté par la mise en place du fichier unique de la demande. Dans ce contexte, le mode de fonctionnement qui prévaut chez Moselis en matière de demande de logement et d'accompagnement des locataires est un véritable atout. « Même si les procédures évoluent, nous capitalisons sur une longue tradition de suivi étroit, d'étude personnalisée et de traitement des demandes au cas par cas, rassure Cathy D'Amato. La création du fichier national, dont l'objectif principal est de faciliter et d'accélérer les démarches des demandeurs, nous apparaît comme une opportunité supplémentaire de mener à bien notre mission sociale. »

Patricia Bendel,
chargée de clientèle
à l'agence de Forbach.



Moselis a acquis deux nouveaux immeubles à Yutz (en haut) et à Woippy (ci-dessus).

● ● ● TERRITOIRES - ACCROISSEMENT DE PATRIMOINE Immeubles anciens à Yutz et Woippy

Moselis est devenu propriétaire de deux immeubles à Yutz et Woippy au 1^{er} décembre 2010. À Yutz, il s'agit d'un immeuble de 7 logements avec locataires en place, dont 1 T2 avec entrée individuelle et 1 T4 duplex avec entrée et jardin privatifs. Pour Moselis, déjà présent sur Yutz, ce programme est intéressant à plus d'un titre : présentant une belle qualité de bâti, réhabilité en totalité à partir de 2004, il bénéficie d'une excellente localisation géographique, en centre-ville, à proximité des commerces et des services. À Woippy également, Moselis a investi le centre, du village cette fois, en se portant acquéreur d'un immeuble ancien bien entretenu et entièrement occupé. Celui-ci propose un garage, une épicerie ainsi que 7 logements sur 3 niveaux dont 1 T3 duplex avec cour privative. Implantés en secteur prisé, ces appartements offrent à leurs locataires les meilleurs accès aux commerces de quartier, au centre-ville de Metz, aux transports en commun ainsi qu'à toutes les infrastructures routières et autoroutières. Chacune de ces acquisitions a fait l'objet d'un portage par l'EPFL. Elles représentent un budget global de 1 191 000 €.

● ● ● LE BAROMÈTRE MOSELIS

Moselis construit actuellement **164** logements répartis sur **7** communes ainsi que **3** projets en conduite d'opération : **2** EHPAD et **1** immeuble. Il mène **11** chantiers d'acquisition-amélioration et de réhabilitation totalisant **189** logements.

Grand angle ●●●●●●



© ABSOLUT - FOTOLIA.COM

●●● DIVERSIFICATION ET SAVOIR-FAIRE

Des pavillons seniors accessibles

Le maintien à domicile des personnes âgées est un sujet d'actualité que chaque commune est aujourd'hui amenée à prendre en compte. Moselis met son savoir-faire à leur service et construit des maisonnettes adaptées à ce segment de clientèle tout en veillant à garantir des loyers de sortie à la portée du plus grand nombre.

Aujourd'hui, la demande en termes de logements seniors est de mieux en mieux identifiée; de plus en plus forte aussi. Le marché étant clairement orienté vers un maintien à domicile le plus longtemps possible, l'habitat des personnes âgées doit être adapté. « Les seniors habitent souvent de grandes maisons, entourées de vastes jardins, alors qu'ils vivent seuls. Ces maisons sont difficiles à chauffer, à entretenir, et les déplacements y sont parfois compliqués », analyse Emmanuelle Badel-Abeya. « Chez Moselis, nous avons analysé les besoins spécifiques de cette clientèle et nous construisons désormais des pavillons parfaitement accessibles, tant d'un point de vue technique que financier. Il s'agit de maisonnettes de

plain-pied, avec un jardinet et une terrasse systématiquement mise en place afin que l'occupant n'ait jamais de marche à franchir. » L'intérieur des logements fait également l'objet de toutes les attentions. Outre des portes élargies pour faciliter les circulations en fauteuil ou avec déambulateur, les sanitaires sont étanchés du sol au plafond. Les salles de bains sont équipées de douches à l'italienne, sans aucun seuil.

Préserver le pouvoir d'achat

Même si les personnes âgées vivent majoritairement seules, Moselis ne construit que des T3, avec deux chambres. « Nos aînés ont beaucoup de meubles et ont souvent besoin de loger un membre de leur famille ou bien des aidants. » Pas d'économies donc, sur le

nombre de pièces. En revanche, afin de contenir au maximum les loyers, la superficie est généralement inférieure à 70 m² et la construction de garage n'est pas automatique, la demande étant moindre. En outre, des efforts sont réalisés pour maîtriser les charges. « Actuellement, nous construisons tous nos pavillons seniors en THPE ou en BBC et nous veillons à mettre en place des systèmes de chauffage qui soient à la fois économiques et sécurisants. » Enfin, un soin particulier est apporté à l'emplacement de ces logements. Ils sont construits sous forme de petites unités proches du centre-ville et des commerces, et où les communes peuvent mettre en place des services complémentaires (portage de repas...) dédiés à cette clientèle.

« La construction de pavillons seniors s'envisage en collaboration étroite avec les communes. Celles-ci mettent le foncier à disposition de Moselis afin de compenser le surcoût induit par ces programmes spécifiques. »

Emmanuelle Badel-Abeya, directeur délégué aux investissements patrimoniaux

●●● DÉJÀ 5 COMMUNES PARTENAIRES

14 pavillons seniors Moselis ont été livrés à Florange (2009) et 6 à Boulangé (mai 2011). 10 autres le seront à Roncourt en septembre. À venir en 2012/2013 : 4 pavillons à Montois-la-Montagne et 2 pavillons à Knutange.

DES LOYERS CONTENUS

Le loyer des pavillons seniors Moselis (T3) s'établit autour de 350 € à 380 € hors charges.



LE DOMAINE D'ÉOLE À BOULANGÉ - A CONCEPT / PIERON ARCHITECTURE

Maintien à domicile facilité

Réponse adaptée à la demande

Niveaux de loyer maîtrisés

moselis Partenaire

n° 13 - juin 2011 Magazine édité par Moselis 3, rue de Courcelles - 57071 METZ Cedex 3 - Tél. 03 87 55 75 00 - Directeur de la publication: Bernard Schaefer Rédactrice en chef: Jocelyne Fraboulet - Rédaction: TEMA | presse - Conception éditoriale et graphique: TEMA | presse - Tél. 03 87 69 18 01 - Mise en page: Pixel Image - Crédits photos: Moselis, Emmanuel Claude, Philippe Gisselbrecht, DR - Impression: Groupe Socosprint Imprimeurs (88000), certifié PEFC CTP/i-013. Imprimé sur papier PEFC issu de forêts gérées durablement - ISSN: 1774 - 4334 - Tirage: 2200 exemplaires.