

Bailleur social en Sambre Avesnois Thiérache

Présentations



Edition n°5 - septembre 2024

SAT-ellites |

La lettre de
Collectif
l'Interbailleur du Pacte SAT





Le Pacte pour la réussite **Sambre Avesnois Thiérache**

L'ambition partagée



Où ?	4
Quoi ?	6
Quand ?	6
Pourquoi ?	7
Comment ?	7
Qui ?	8

Collectif **SAT**-ellites

la Contribution des Organismes du Logement Locatif social
en tant qu'Ecosystème Catalyseur sur les Territoires de l'Innovation Française
en SAMBRE AVESNOIS THIERACHE
Expérimentation du Logement comme Lieu Intégratif de la Transition Ecologique & Sociétale



Edito

S'adapter, et faire la différence...

Politique de la Ville | Développement | Gestion du Patrimoine | Gestion locative | Finances | Développement numérique... Autant de métiers qui s'organisent autour d'un projet commun : permettre à tous d'habiter un territoire, d'attache ou choisi, urbain, péri-urbain ou rural, tendu ou détendu, avec un accompagnement au plus proche des plus fragiles.

Aménager ces territoires, fabriquer la ville, le village, le lieu d'habitation, construire de qualité et permettre à chacun de se loger a toujours été le cœur du métier.

Aujourd'hui l'écosystème du logement social doit évoluer et avoir le plus faible impact possible sur les ressources, et le plus fort impact possible sur la qualité de vie du territoire et de ses habitants.

« Ce que vous vivez, les taux de pauvreté, les taux d'illettrisme, (...) les taux de mortalité ne sont pas les mêmes ici qu'ils le sont même à Lille ou Amiens, on le sait. Donc il faut accepter d'avoir des politiques différenciées et de mettre le paquet dans des territoires qui ont vécu des blessures de l'histoire, qui ont concentré des difficultés économiques et sociales ou qui ont des difficultés d'accès qui font que la réalité n'est pas la même. (...) c'est que les projets ne sont pas venus d'en haut. Parfois, vous les portiez depuis des décennies (...) et c'était des nécessités pour cette bataille pour la lutte contre la pauvreté, et oserais-je dire, pour la dignité, parce que c'est ça le combat qu'on mène. (...) La différenciation, c'est de se dire : il y a des politiques publiques, on est un pays qui aime l'égalité, ça fait partie de nos valeurs, de notre devise, mais on a besoin de s'adapter aux réalités du terrain, elles sont différentes. » [Déclaration de M. Emmanuel Macron, Président de la République, sur le pacte Sambre-Avesnois-Thiérache, un projet en matière de santé, d'éducation, de soutien à la culture, de relance de l'économie et des infrastructures, à Guise le 19 novembre 2021.]¹

C'est dans cette ambition que s'inscrit Collectif SATellites.

Tell it!

Cette première lettre SATellites est consacrée à décrire et définir l'objet de la mission.

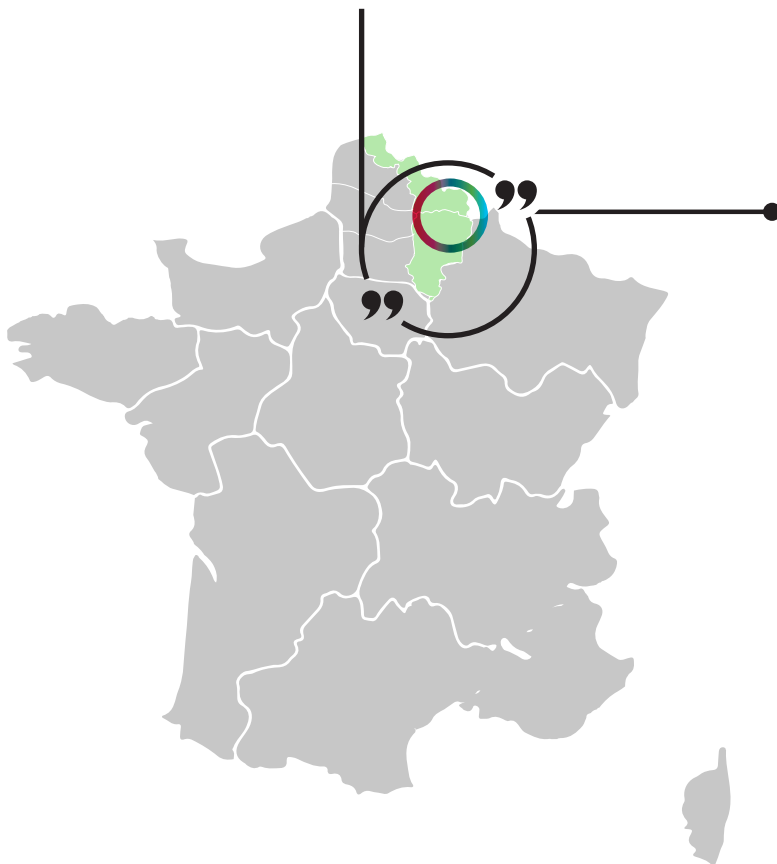
Elle illustrera dans ses prochains numéros la sédimentation de chaque étape de la construction du projet commun :

- Partager les savoir-faire, les informations, les connaissances ;
- Elaborer un projet commun, répondant aux besoins mis en exergue ;
- Le décliner autour des thèmes relevés par chacun et corrélés aux enjeux partagés ;
- Partager les projets mis en oeuvre ;
- En faire plus qu'une expérimentation.

La lettre SATellites complètera les autres outils de partage et d'information bâtis afin de permettre le tissage du réseau que les bailleurs sociaux ont créé pour la Sambre Avesnois Thiérache.

Le territoire SAT

la **S**ambre, l'**A**vesnois, la **T**hiérache



OÙ ?

A la frontière belge, dans les Hauts-de-France, au sud du Nord, et au nord de l'Aisne, 2 arrondissements des Hauts-de-France :
 - l'Arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe
 - l'Arrondissement de Vervins
 qui regroupent chacun 4 EPCI.

Ces deux «provinces», la Sambre-Avesnois et la Thiérache, partagent une même identité : sur une qualité paysagère remarquable de bocages et vallées, où champs et forêts s'installent au milieu de grandes étendues d'eau, l'Histoire commune a modélé la géographie :

Les deux guerres mondiales, qui ont chacune entraîné l'occupation, sont venues profondément marquer le visage des villes, jusqu'à les détruire presque entièrement, comme à Maubeuge, reconstruite ensuite par Lurçat.

Mais c'est surtout le même âge d'or industriel, d'où subsistent aujourd'hui quelques activités de textile, verre, pierre, et métallurgie, qui détermine le caractère de ce territoire.

La désindustrialisation a laissé place à de nombreuses friches, lourdement polluées, pour la plupart en bords à voies d'eau, qui offraient alors une liaison de fret international de la Belgique à la France. Répondant à cette vallée industrielle, un modèle rural a résisté face aux profondes mutations et sculpte le paysage et l'activité.

un peu plus de...¹

300 communes
3 000 km²
300 000 habitants

dont **40 %** sur la Communauté d'Agglomération de Maubeuge

plus de **10%** sur la seule ville de Maubeuge

¹ 311 communes exactement - 3065,30 km² exactement - de 285347 à 305 212 habitants en fonction du recensement

Arrondissement d'Avesnes sur Helves

- **CC Pays de Mormal** 48 392 habitants
 - | *Le Quesnoy* 4 870 habitants
- **CA Maubeuge Val de Sambre** 110 876 habitants
 - | *Maubeuge* 29 589 habitants
- **CC du Cœur de l'Avesnois** 29 788 habitants
 - | *Avesnes-sur-Helpe* 4 195 habitants
- **CC Sud de l'Avesnois** 25 055 habitants
 - | *Fourmies* 11 563 habitants

Arrondissement de Vervins

- **CC Thiérache Sambre & Oise** 16 751 habitants
 - | *Guise* 4 645 habitants
- **CC Thiérache du centre** 26 363 habitants
 - | *La Capelle* 1 778 habitants
- **CC Pays des trois rivières** 21 171 habitants
 - | *Buire* 862 habitants
- **CC Portes de la Thiérache** 6 951 habitants
 - | *Rozoy-sur-Serre* 11 563 habitants



QUOI ?

Les effets conjugués de l'exode rural, de la transformation des modes de consommation, et des crises des modèles agricoles et industriels, ont fait naître aujourd'hui le désarroi chez ce peuple vaillant. Cet écosystème social et économique est fragile.

On le sait, les indicateurs socio-économiques sont ici plus « lourds » qu'ailleurs :

- le taux de pauvreté dépasse 23 %
- le taux de chômage est proche de 22 %
- 30 % des personnes de plus de 15 ans n'ont pas de diplôme
- le taux de mortalité de 2 points supérieur à la moyenne nationale
- la population a baissé de 11 % entre 1968 et 2017.

Il prend place dans un écosystème global désormais lui aussi fragilisé.

Les territoires se sont appauvris.

Ces populations sensibles ont besoin de plus qu'ailleurs, ont besoin de mieux qu'ailleurs.

QUAND ?

Ce constat de fracture territoriale est dressé à un moment éminemment stratégique de mise en oeuvre des Plans de relance (européen, national et régional), de négociation des Contrats de Relance et de Transition Energétique (CRTE) et dans la perspective de la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Alors le 7 novembre 2018, l'Etat et les collectivités territoriales engageaient un partenariat inédit : le « **Pacte¹ pour la Réussite de la Sambre-Avesnois-Thiérache** ».

Conscient que les fragilités de ce territoire ne pouvaient se résoudre en trois années, et fort du constat des effets positifs de ce premier engagement, le renouvellement de ce Pacte a donc été décidé pour un nouveau cycle de 3 ans.

¹ <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/hautes-de-france/Region-et-institutions/L-action-de-l-Etat-dans-la-region/Amenagement-du-territoire-logement-transport-et-infrastructures/Pacte-pour-la-reussite-de-la-Sambre-Avesnois-Thierache/Pacte-SAT-2-Le-President-de-la-Republique-en-Sambre-Avesnois-Thierache>

Ici, près de

22 400 logements
sont un logement social ¹

1 logement sur 5
est un logement social ²

50 000 personnes
vivent dans un logement social ³

6 000 demandes
restent en attente ⁴

Ici, dans un logement social,

3 locataires sur 4
sont sous le seuil de pauvreté ¹

3 locataires sur 4
vivent avec moins de 960 € par mois ²

4 personnes sur 5
demandant à devenir locataires sont pauvres ³

1. 22 358 logements
2. LLS= 18,8% des résidences principales
3. 48 000 résidents
4. 6 227 demandes

1. Le seuil de pauvreté est fixé à 60% du niveau de vie médian, soit 1 102 € par mois
2. ressources inférieures à 11 478 € par an : le plafond PLAI
3. définition INSEE : Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

POURQUOI ?

Les bailleurs sociaux

Visant à combattre les fractures sociales, le «Pacte SAT» est un outil majeur pour l'aménagement du territoire : il en valorise les richesses et les potentialités pour en soutenir le développement.

Le Pacte prévoit sur trois ans 80 millions d'euros de financement d'un programme d'actions articulé autour de la mobilité, la santé, la formation, la cohésion sociale, la culture, le tourisme, et le développement du numérique.

Ce Pacte territorial se veut être un nouveau cadre contractuel fédérateur qui associe, aux côtés de l'Etat et des collectivités, l'ensemble des acteurs locaux susceptibles de jouer un rôle majeur dans le développement du territoire SAT.

Les bailleurs sociaux présents en Sambre Avesnois Thiérache sont des acteurs majeurs et engagés de l'habitat sur ce territoire ; leurs initiatives contribuent de façon significative à son développement.

Ils contribuent quotidiennement à la lutte contre la pauvreté sociale, économique mais aussi culturelle qui frappe ces territoires majoritairement ruraux du Nord de la France, et dits «détendus» en termes de marché immobilier.

Aussi ont-ils rejoint ce cadre partenarial nommé «Pacte» aux côtés de l'Etat et des Collectivités.



COMMENT ?

Les bailleurs du territoire sont culturellement extrêmement actifs sur la mise en oeuvre des politiques publiques de l'Habitat, mais le patrimoine immobilier ne répond plus suffisamment aux attentes et modes de vie des habitants : le décalage avec l'évolution de la taille des cellules familiales qui tend à se réduire, les décohabitations, les charges trop importantes, ou encore le vieillissement global de la population rendent urgente l'accélération de l'adaptation de l'offre de logements, souvent devenus trop grands, et des services et usages qu'ils proposent.

Alors que les statistiques nationales occultent la réalité des besoins en logement sur les territoires dits «détendus», le territoire SAT est réellement marqué par des besoins importants d'intervention sur le parc existant au risque d'un décrochage urbain, social et économique difficilement soutenable.

Mais pour les bailleurs du territoire SAT, l'obsolescence de ce patrimoine n'est pas pour autant une fatalité, mais davantage une opportunité.

Le logement social représente aujourd'hui une très large part de l'investissement sur ces territoires, et de fait de l'économie.

Aujourd'hui ce sont donc les bailleurs sociaux qui ont la capacité de rétablir l'équilibre au sein de cet écosystème, par la qualité des logements qu'ils offrent, par l'activité qu'ils génèrent, par l'attention et l'accompagnement apportés à chacun, par la qualité et la mesure de chaque geste.

C'est cela, l'engagement des bailleurs dans le Pacte de la Sambre-Avesnois Thiérache.



QUI ?

Convaincus que la synergie est force,
les 8 bailleurs engagés dans le Pacte pour la réussite de la
Sambre Avesnois Thiérache
créent un interbailleur spécifique, "Collectif" dont "SAT-ellites"
est la mission : un plan d'urgence pour le logement social de
ce territoire dit détendu.

Collectif SAT-ellites

la Contribution des Organismes du Logement Locatif social
en tant qu'Ecosystème Catalyseur sur les Territoires de l'Innovation Française
en SAMBRE AVESNOIS THIERACHE
Expérimentation du Logement comme Lieu Intégréatif de la Transition Ecologique & Sociétale



Clésence

Groupe ActionLogement

12, boulevard Roosevelt - 02100 SAINT-QUENTIN



Pascale SEBILLE
Présidente



David LARBODIE
Directeur Général

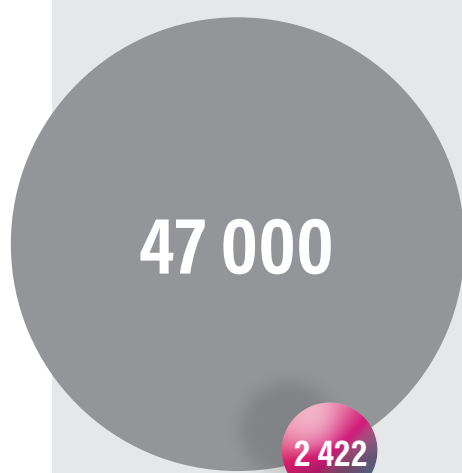
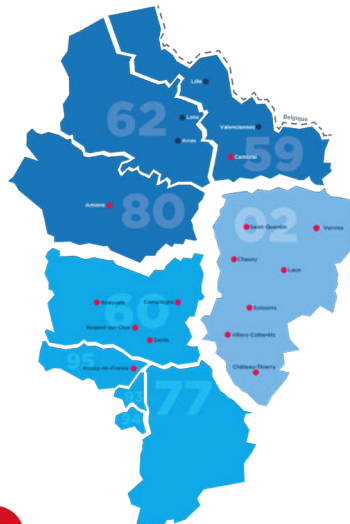
Clésence, Entreprise Sociale pour l'Habitat et filiale du Groupe Action Logement, est un acteur incontournable du logement social en régions Hauts-de-France et nord Ile-de-France. 2ème filiale d'Action Logement en régions et 3ème ESH des Hauts-de-France, elle est implantée sur 9 départements et plus de 400 communes.

« Mobilisée sur les enjeux de construction durable, Clésence s'est donné pour mission de proposer à tous un logement responsable et intégré à son territoire »

Engagés au bénéfice de nos locataires et auprès des collectivités, nous contribuons au bien-vivre des populations; accompagnons l'économie locale et l'emploi ; œuvrons pour une politique de logement régionale dynamique, responsable et durable ; participons à l'aménagement des villes

et des quartiers ; rénovons notre parc pour le confort et le pouvoir d'achat des résidents ; veillons à assurer mixité et solidarité dans nos projets ; innovons dans nos programmes de construction ; proposons avec Clésence AlterEgo des logements sur mesure et adaptés aux différents parcours de vie que l'on soit étudiant, jeune actif, senior ou en situation de handicap...

Entre nous, c'est bien plus qu'une histoire de logements.



47 000 logements dont
2 422 en SAT
soit **5%** de notre patrimoine
et **10%** des LLS de la SAT

400 communes partenaires



www.clesence.fr





35 rue Bouret - 59610 Fourmies



Mickaël HIRAUX
Président
Maire de Fourmies



Bertrand Duprat
Directeur Général

Créé en 1929, « Fourmies Habitat » est, depuis 2007, un office public de l'habitat. Fort de ses valeurs sociales et sociétales, l'Office s'engage dans une dynamique du développement du territoire et de réhabilitation thermique du parc dans un programme NPRNU.

Nos équipes, proches de ses locataires et accessibles, sont structurées de manière à apporter le meilleur suivi possible et de garantir une disponibilité continue.

L'office développe des actualités et outils en ligne pour simplifier les recherches de logement grâce aux rubriques se trouvant directement sur son site internet.

L'OPH FOURMIES HABITAT détient plus de 1200 logements bien situés, dans 4 quartiers différents de la commune de Fourmies : un choix de logements aux budgets maîtrisés, à loyers modérés et de conditions d'accès facilités.

1168

1 168 logements en SAT
soit **100%** de notre patrimoine
et **5%** des LLS de la SAT

exclusivement sur la
communes de FOURMIES



QUI ?

#1



10, rue du Vaisseau, 59665 VILLENEUVE-D'ASCQ



Franck PORIER

Président du Directoire d'Habitat du Nord
Directeur Général Délégué du Groupe Mon Abri



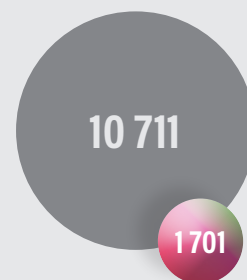
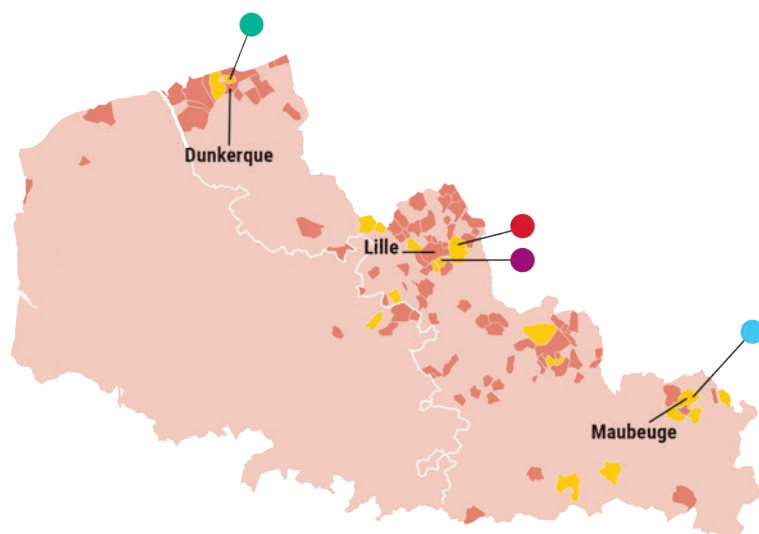
Habitat du Nord, c'est plus de 10 000 logements dans le Nord et le Pas-de-Calais. Nous contribuons au développement des territoires par des solutions qui répondent aux besoins locaux.

Nous nous attachons à développer nos compétences et notre savoir-faire en veillant à répondre aux attentes du plus grand nombre par une offre adaptée et responsable : Maisons, appartements, logements adaptés aux handicaps ou au vieillissement, foyers d'hébergement...

Nous avons la conviction qu'œuvrer au quotidien avec les habitants, les entreprises et les partenaires locaux est source de richesse et de solutions innovantes et efficaces.

Notre objectif ? Développer le « mieux vivre ensemble » dans un habitat durable et adapté.

Notre ambition ? Construire collectivement un avenir de qualité.



10 711 logements dont
1 701 en SAT
soit **16%** de notre patrimoine
et **7%** des LLS de la SAT

105 communes partenaires



1 place Jacques de Troyes - 02007 Laon Cedex



Freddy GRZEWICZAK
Président



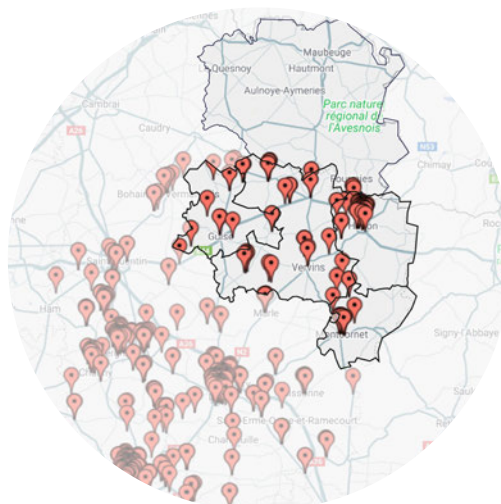
Éric DOURLEN
Directeur Général

Près d'un siècle d'histoire

Créé en 1924, avec plus de 13 000 logements répartis sur l'ensemble du département, l'OPAL (OPH de l'Aisne) est l'office public du département de l'Aisne. Il est le résultat de fusions avec les offices d'Hirson, Soissons et Laon.

Outil d'aménagement et de valorisation du territoire mais aussi de développement économique, l'OPAL est présent aujourd'hui sur plus de 120 communes. Constructeur de nouveaux logements, il répond aux besoins du territoire. En parallèle, il engage une véritable politique de réhabilitation du patrimoine existant et modernise ainsi l'offre de logements présente sur le territoire.

Répondant à la demande des maires des villes et des bourgs, l'OPAL propose des logements de qualité, à des prix abordables. Ces logements (pavillons et appartements) peuvent être dédiés à des publics cibles tels que les étudiants, les seniors ou encore les personnes souffrant d'un handicap. La construction ou réhabilitation de structures et équipements est également assurée via la maîtrise d'ouvrage pour tiers.



13 500 logements dont
1 237 en SAT
soit **9%** de notre patrimoine
et **5%** des LLS de la SAT

120 communes partenaires



www.opal02.com





828 rue de Cambrai - 59000 Lille



Valentin BELLEVAL
Président du Conseil d'Administration

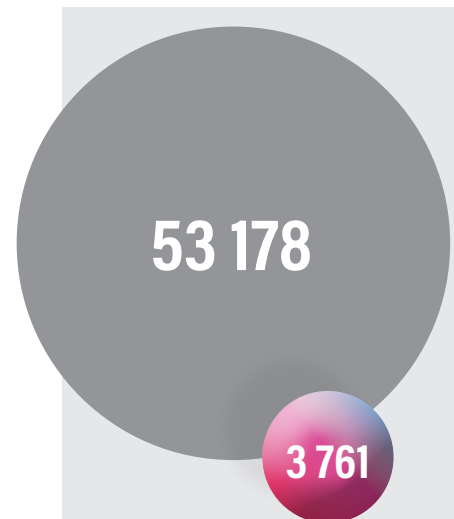
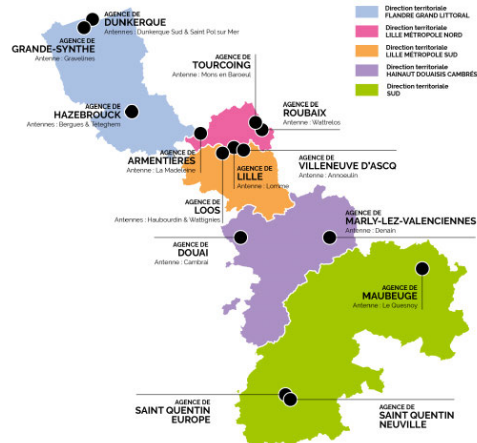


Éric COJON
Directeur Général

Les engagements que nous portons dans les territoires du Nord et de l'Aisne sont la traduction concrète des politiques de solidarité humaine et territoriale incarnées par notre collectivité de rattachement : le département du Nord. Notre rôle d'acteur du logement en milieu rural contribuant au maintien de l'attractivité de ces territoires, notre investissement dans les quartiers prioritaires de la ville, notre mission sur le plan de l'accès au logement des personnes les plus fragilisées, notre action renforcée vis-à-vis des jeunes et des personnes âgées peinant souvent à trouver une solution de logement satisfaisante ainsi que nos compétences dans le domaine de la réalisation de produits dits « spécialisés » constituent autant d'axes d'intervention qui fondent le sens de la mission que nous portons depuis plus de 100 ans : celui de permettre aux plus fragiles et à ceux qui, pour des raisons économiques, ne peuvent accéder au parc privé de se loger dignement.

Au service des politiques locales de l'habitat, de l'attractivité et du dynamisme des territoires, c'est localement, à l'échelle des territoires de coopération intercommunale, que se construisent et se mettent en œuvre

les politiques de l'habitat. Les réponses à apporter aux habitants sont différenciées selon les territoires. Dans ce contexte, notre ancrage territorial se traduit par le développement de partenariats approfondis avec l'ensemble des acteurs associatifs et institutionnels œuvrant localement, en particulier dans les quartiers prioritaires pour agir le plus efficacement possible. Notre organisation repose sur 14 agences et 15 antennes qui assurent la gestion de la relation client au quotidien, regroupées au sein de 5 directions territoriales qui définissent les orientations politiques sur leur territoire



53 178 logements dont
3 761 en SAT
soit **7%** de notre patrimoine
et **16%** des LLS de la SAT



6, rue de la Croix 59600 MAUBEUGE
7, Place Derigny - 59610 FOURMIES



Marcel Binoit

Président de PROMOCIL & L'AVESNOISE
Vice-Président du Groupe Mon Abri



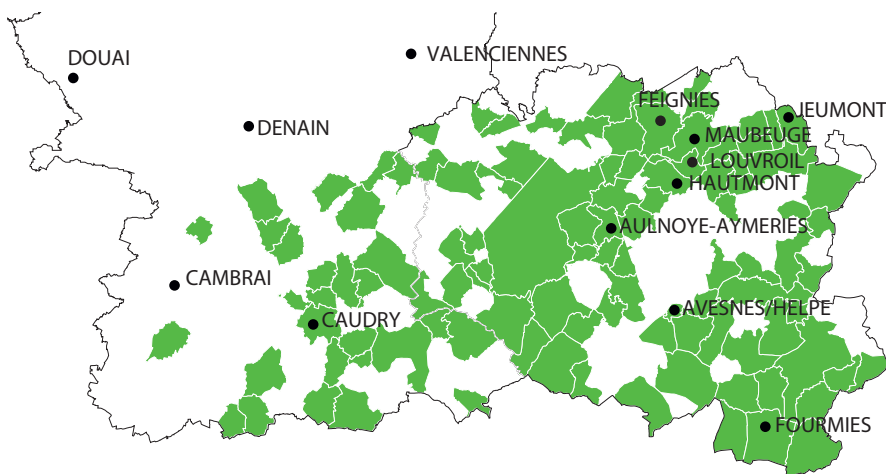
Jean-Pierre CHOËL

Directeur Général de PROMOCIL & L'AVESNOISE
Délégué Général du Groupe Mon Abri

Avec 15 000 logements répartis dans 120 communes du Val de Sambre, de L'Avesnois et de l'Est-Cambrésis, PROMOCIL & L'AVESNOISE proposent des solutions variées à la location de nombreux logements de qualité, appartements de centre-ville, maisons familiales, mais également logements étudiants et logements adaptés aux seniors. Membres du Groupe Sambre Avesnois Immobilier et du groupe « Mon Abri », 45 000 logements et 650 salariés,

PROMOCIL & L'AVESNOISE continuent de développer des « solutions logement », adaptées à tous, en investissant sur la construction neuve et la réhabilitation.

Sa rigueur, son sens de l'innovation et de l'intelligence collaborative en font un acteur d'avant-garde pour le développement d'un logement socialement et écologiquement responsable, au service du territoire et de ses habitants.



11 778

10 214



2 440

2 129

14 218 logements dont

12 343 en SAT

soit **87%** de notre patrimoine

et **52%** des LLS de la SAT

120 communes partenaires

QUI ?



40, boulevard Saly - 59300 VALENCIENNES



Marie Cornillon
Présidente du Directoire de la SIGH

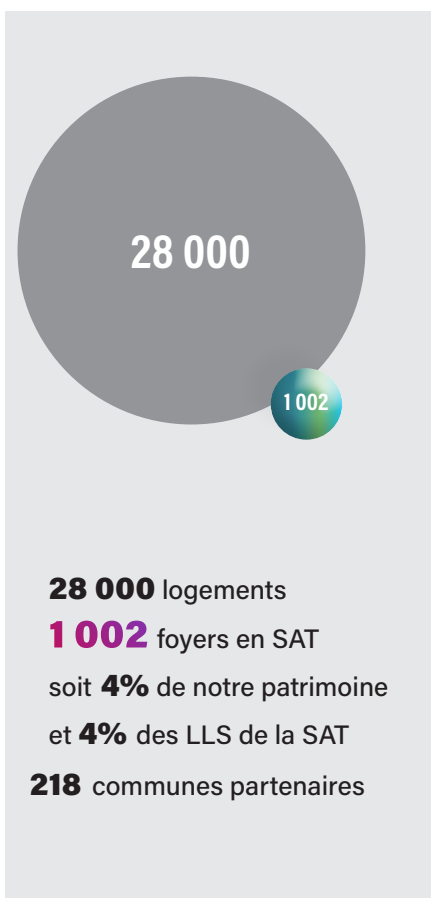
Fidèle à son implantation historique dans le Grand Hainaut et l'Arrageois, la Société Immobilière Grand Hainaut compte plus de 28 000 logements répartis sur 218 communes.

Guidés par nos 4 valeurs fondatrices : engagement, solidarité, confiance et efficacité, nos 370 collaborateurs apportent à nos 60 000 clients une proximité qui garantit une offre adaptée, un haut niveau de service et un parcours résidentiel pensé pour tous les moments de vie.

La SIGH soutient les collectivités locales dans la prise en compte de la sociologie des territoires et des tendances sociétales. L'habitat sur-mesure et les programmes de construction-réhabilitation sont autant d'impulsions que nous donnons pour anticiper les besoins de demain et nous inscrire dans le cadre des politiques publiques de peuplement.

Face à l'urgence climatique et à une exigence grandissante des citoyens, la SIGH s'engage à réduire durablement son empreinte écologique en concevant des programmes de construction neuve respectueux de l'environnement, et en éradiquant les logements énergivores à l'horizon 2024.

L'amélioration de la performance énergétique de nos résidences vise à concilier l'ambition d'une consommation plus respectueuse de l'environnement avec une maîtrise raisonnée des charges, pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages logés.





SAT-ellites

Sambre Avesnois Thiérache
Ecosystème du Logement Locatif social
Innovation Territoriale Economique & Sociétale

COMBIEN ?

Le Pacte prévoit sur trois ans 80 millions d'euros de financement d'un programme d'actions articulé autour de la mobilité, la santé, la formation, la cohésion sociale, la culture, le tourisme, et le développement du numérique.

Engager des projets importants de transformation, démolition, restructuration et requalification énergétique du patrimoine immobilier est la contribution initiale de Collectif SATellites.

Un volume d'investissements de l'ordre de 635 M€ est identifié et sera réalisé à 7 ans sur le territoire, dont 385 millions d'euros à 3 ans.

Ces investissements concerneront plus de 9 000 logements, soit 38% du parc existant.

Porter un plan d'innovations sociales et techniques qui contribuera à renforcer l'inclusion sociale, culturelle et professionnelle des habitants et à développer les nouvelles filières économiques sur le territoire complète l'impact de cette politique d'investissement.

Avec pour objectif de répondre au mieux aux attentes spécifiques du territoire, et intervenir de manière coordonnée et cohérente, l'interbailleur Collectif SAT-ellites créé pour le Pacte SAT s'est doté d'une ingénierie dédiée : elle alimente, conduit et coordonne les actions engagées dans le cadre de cette mission.

Emmanuelle Ollivier

Architecte, Urbaniste, Géobiologue, Sourcière

2 ans de pratique en libéral.

8 ans de rénovation urbaine.

10 ans de montages | pilotages de projets urbains complexes & élaboration de stratégies

07 87 02 22 19

ollivier.emmanuelle@groupe-sai.fr



SAT-ellites.fr



le blog de
Collectif



Collectif
SAT-ellites

