

50

1962-2012
50 ans
LogiEst a ses 50 ans

“ **LogiEst**
50 ANS DE L'AVANT”





Préface	3
De l'origine... à nos jours	4
Un patrimoine d'exception	22
Ces quartiers qui ont changé de visage	30
Dans la presse	36
Nouveaux défis, nouveaux métiers	40
Habitat social d'aujourd'hui et de demain	44
LogiEst se tourne résolument vers l'avenir	48

“sommaire”

“Un demi-siècle prometteur,”

Pour quiconque, fêter ses cinquante ans est un moment important. Il n'en est pas autrement pour une société HLM. C'est d'une double utilité, d'une part, se retourner sur ce qui, depuis cinquante ans, fait la force, les valeurs et la reconnaissance de la société, et d'autre part, forger notre engagement et nos projets pour les cinquante ans à venir.

Depuis cinquante ans, fidèles à la vision étonnamment moderne de notre fondateur, le Ministre de la Reconstruction, Eugène Claudius-Petit, nous avons accompagné le développement économique des territoires, contribué à accueillir les nouvelles forces vives qui y ont participé, et assuré la bonne revitalisation de certains centres de villes par des opérations, où nous avons mêlé modernité et performance du bâti, utilité sociale de l'immeuble et respect d'un urbanisme séculaire.

Humainement, nous avons participé à un meilleur accueil des candidats au logement, en leur permettant d'asseoir leurs projets de vie dans un appartement, ou une maison, digne, entretenu et sûr. Notre maillage territorial couplé à une présence au plus près de nos locataires aura toujours été un atout dans notre conception de l'habitat social.

Pour inscrire notre avenir dans celui des territoires d'Alsace et de Lorraine où nous intervenons, nous devons encore nous attacher à insérer au mieux nos immeubles dans le tissu urbain ou semi-rural, nous engager sur une meilleure performance énergétique de notre parc neuf, mais surtout de notre parc existant, même si cela est déjà largement mis en œuvre, pour permettre à nos locataires de ne pas craindre le prix de leur confort.

Notre proximité avec les responsables économiques et les élus des collectivités locales, en s'étoffant, sera une base solide pour développer encore produits et services immobiliers, en lien avec l'évolution des besoins des différents territoires lorrains et alsaciens.

Puisse le lecteur trouver ici, un ouvrage instructif, utile et enthousiaste, car notre mission d'Entreprise Sociale pour l'Habitat est au service d'un meilleur avenir pour tous.

Le Conseil d'administration et l'ensemble du personnel de LogiEst s'y emploie quotidiennement, et s'attache à mériter la confiance que tous lui témoignent depuis cinquante ans, et je m'en réjouis.

Gérard HUGUIER



50

“ De l'origine... ...à nos jours ”

Constituée à Metz le 21 juillet 1962 à l'initiative de l'ancien ministre Eugène Claudius-Petit et approuvée par arrêté ministériel du 4 septembre de la même année, la Société « Logement et Gestion immobilière pour la région de l'Est », en abrégé Logi-Est, est une Société anonyme d'HLM, filiale alors de la Sonacotral (Société nationale de construction pour les travailleurs algériens), créée en 1956 et devenue en 1963 la Sonacotra par extension de sa raison sociale à tous les étrangers. Logi-Est est né dans un contexte de besoins pressants et urgents en matière de logements.

A la fin des années 1950, la France connaît en effet une situation d'une urgence comparable à celle du lendemain de la seconde guerre mondiale. Elle doit relever un triple défi. Celui de la pénurie de logements qui reste forte malgré les efforts de reconstruction : 500 000 ménages logent à l'hôtel ou en meublé, 14 millions de personnes habitent des logements surpeuplés, 450 000 taudis restent occupés. Défi de l'essor démographique ensuite. Les premiers effets du baby-boom se font sentir. Ils posent la question du logement futur des classes d'âges qui en sont issues, dans une société où l'espérance de vie ne cesse de croître. Enfin, défi de flux migratoires de grande ampleur, corollaires d'un exode rural massif (six millions de nouveaux urbains entre 1954 et 1962), d'une immigration étrangère encouragée par les pouvoirs publics pour pallier la pénurie de main d'œuvre et de l'arrivée des populations rapatriées d'Afrique du Nord. La période de la reconstruction s'achève. S'ouvre le temps d'un effort de construction sans précédent, qui nécessite une entière mobilisation des SA d'HLM.

1962-1976 : LE TEMPS DE L'EXPANSION

Résidence L'étoile à Metz-Sablon
1973



Pour faire face à l'explosion des besoins et avoir des relais régionaux, Eugène Claudius-Petit, PDG de la Sonacotral, sollicite dès 1958 la création de filiales rentrant dans le cadre de la législation HLM. Logi-Est est la cinquième filiale de ce type constituée par la Sonacotral, après Logi-Ouest (Angers, 1958), Logirel (Lyon, 1960), Logirem (Marseille, 1960) et Logirep (Paris, 1961).

Les statuts qu'il rédigea lui-même ayant été déposés au tribunal de grande instance de Metz le 28 juin 1962, Claudius-Petit réunit l'assemblée générale constitutive de la nouvelle

Société le 21 juillet suivant. Le siège social est fixé à la préfecture de la Moselle. Le capital social s'élève à 200 000 nouveaux francs, constitué de 2 000 actions de 100 NF souscrites par une personne morale (la Sonacotral, 1 988 actions) et douze personnalités, qui forment le conseil d'administration. Eugène Claudius-Petit est aussitôt élu président de Logi-Est, fonction qu'il occupe jusqu'en mai 1975, Jean Robert, vice-président, et Henri Laborie, nommé directeur général. En s'installant à Metz, à proximité du bassin sidérurgique et des houillères de Lorraine, au cœur du « Texas français », et en ayant compétence géographique sur la Lorraine et l'Alsace, Logi-Est se donne les moyens de

répondre aux missions incombant aux « Logi », à savoir édifier des logements sociaux pour des familles de condition modeste dans les grands bassins d'emploi, insérer les familles étrangères et résorber l'habitat insalubre.

Les deux premiers programmes de Logi-Est concernent le Haut-Rhin : rénovation urbaine à Saint-Louis et construction d'un foyer pour jeunes travailleurs à Mulhouse, quartier Drouot. Ce dernier (91 logements représentant 316 lits), mis en service en juillet 1965, est la première réalisation de la Société. Devant les bonnes perspectives, il est décidé au printemps suivant d'ouvrir des bureaux à Metz, dans des locaux loués au 3, rue Gambetta, et de désigner comme directeur de Logi-Est à compter du 1^{er} décembre 1963 François Guigue, qui occupa cette fonction jusqu'en 1983 (en qualité de directeur général à partir de 1975).



Très vite, Logi-Est connaît une croissance remarquable, portée par une conjoncture favorable. L'ouverture de chantiers se multiplie : 353 en 1965, 691 en 1966. Cette année-là, Logi-Est livre ses 88 premiers logements familiaux à Colmar (64) et Mulhouse (24). L'année suivante, 131 logements sont achevés à Fameck (75) et Florange (56). Un puissant mouvement de construction vient de débuter. Le cap des 2 000 logements mis en location est franchi en 1970, celui des 3 000 en 1972 et celui des 5 000 approché en 1974. En 1976, Logi-Est est à la tête d'un patrimoine de 6 578 logements.

La Moselle, où les besoins sont alors considérables, y occupe une place prépondérante, avec les deux tiers des 6 038 logements familiaux construits en un peu plus d'une décennie. L'agglomération messine, avec notamment les quartiers de la ZUP de Metz-Borny (644 logements), de Metz-Boileau / Saint-Eloi (624) et surtout de Woippy/Metz-Nord (1 269), s'y taille la part du lion, représentant 78,4% des réalisations mosellanes. Suivent le triangle sidérurgique Uckange-Fameck-Florange avec 516 logements familiaux, Saint-Avold (269), enfin Thionville-Yutz avec 75 logements. Le département du Haut-Rhin compte 2 061 logements familiaux, dont près de la moitié dans l'agglomération Mulhouse-Illzach-Wittenheim (920 au total), 38,1% dans le secteur Colmar-Wintzenheim-Biesheim-Vogelsheim (786 pour les quatre communes) et 17,2% à Saint-Louis / Huningue (355).

Dans le droit fil de ses missions, Logi-Est construit durant cette même période faste deux foyers pour jeunes travailleurs et travailleuses (Mulhouse, 1965 et 1971), un pour handicapés physiques (Mulhouse, 1972), un pour infirmières (Altkirch, 1975) et six pour travailleurs célibataires et migrants. La réalisation de cinq de ceux-ci permet à Logi-Est de prendre pied en Meurthe-et-Moselle (Mont-Saint-Martin, 1968, Essey-lès-Nancy, 1969) et dans le Bas-Rhin (Strasbourg, 1973, Schiltigheim, 1975). Dès 1972, la Société s'intéresse également au logement des personnes âgées avec la mise en service à Metz de la résidence Vandernoot, puis en 1975 du foyer

“De l’origine...”

Rue des Brasseries à Colmar
1966



« Soleil ». Ces foyers constituent un ensemble de 540 logements représentant 2 386 lits. A la fin de l'année 1976, Logi-Est compte des réalisations dans 22 localités lorraines et alsaciennes.

Outre ses programmes propres, Logi-Est agit également dès 1965 en qualité de prestataire du Crédit Immobilier de la Moselle : 54 logements à Faulquemont et à la ZUP de Metz-Borny en 1967, 421 logements à Faulquemont, Folschviller, Metz-Borny et Rémyilly en 1971. Enfin, la Société gère trois cités pour le compte de la Sonacotra à Woippy/Metz-Nord, Saint-Louis et Mulhouse, soit 246 logements au total.

Bâtitisseur, Logi-Est est également rénovateur. Dès sa fondation, la Société s'engage résolument dans le mouvement de rénovation urbaine, tel que défini par le décret du 31 décembre 1958. Ces opérations sont

longues, difficiles, parfois au bord de la rupture. Engagée en 1962, l'opération de Saint-Louis ne s'achève qu'en 1978, en même temps que celle de Huningue démarrée en 1968. La rénovation urbaine de Colmar est plus ardue. Envisagée dès 1963, elle ne parvient à son terme qu'en 1988. Dans ce domaine, l'opération la plus emblématique demeure toutefois la rénovation du quartier vétuste et insalubre du Pontiffroy à Metz, lancée par la municipalité en 1963. Pour mener à bien une entreprise, dont l'ampleur est comparable à celles conduites à Bagnolet, Montreuil ou Grenoble, Logi-Est procède en huit ans à l'acquisition de plus d'un millier de logements, dont il entreprend la démolition après avoir assuré le relogement des familles, en majorité étrangères. Les deux tiers des familles relogées en HLM le sont par ses soins, à Metz-Boileau, Woippy-Pré Trompette et Metz-Borny à compter de 1968.



1977-1987 : UNE DÉCENNIE DE CRISE

Conscient également du rôle qui est le sien dans l'intégration et l'insertion des familles, en particulier étrangères, Logi-Est développe dès 1967 dans ses grands ensembles immobiliers une politique d'action sociale et culturelle, en liaison avec des associations. Sont ainsi organisés des cours d'alphabétisation. Pour les enfants, les jeudis éducatifs proposent des ateliers de dessin, de couture, de cuisine, de vannerie. Vient également le jour des centres médico-sociaux qui abritent des consultations de nourrissons et des permanences d'assistantes sociales, de conseillères ménagères ou de puéricultrices. A la ZUP de Mulhouse, une crèche familiale complète le dispositif, tandis qu'à Saint-Louis, les habitants bénéficient d'une halte-garderie.

Le rapide et probant développement de Logi-Est s'accompagne naturellement d'un accroissement des effectifs de la Société : les 12 salariés de 1965 deviennent 56 en 1969, 101 en 1972 et 156 en 1976. Il faut assez tôt se préoccuper des locaux qui s'avèrent vite trop exigus. En décembre 1965, la Société loue des surfaces supplémentaires, toujours au 3 rue Gambetta, dans l'attente de la construction, programmée dès cette époque, de nouveaux bureaux, rue Auguste Prost. Elle ne les intègre qu'à la fin de l'année 1969. Dans le même temps, pour favoriser une gestion de proximité et se rapprocher des locataires, sont créées des antennes décentralisées à Colmar, Mulhouse-Illzach, Woippy/Metz-Nord, Metz-Borny et Fameck.

En 1976, après quatorze ans d'existence, alors que son président fondateur, Eugène Claudius-Petit, atteint par la limite d'âge, a cédé l'année précédente son fauteuil à Henri Laborie, tout en demeurant au conseil d'administration, Logi-Est se range désormais parmi les SA d'HLM qui comptent dans l'Est de la France. Dans un

contexte favorable, celui des « Trente Glorieuses », la Société a pleinement rempli les objectifs fixés à sa création et contribué à répondre aux urgences du moment. Mais beaucoup reste à faire, alors même que les premiers nuages assombrissent le ciel économique français, et lorrain en particulier. Les dirigeants de Logi-Est vont devoir affronter une décennie de crise.



Eugène CLAUDIUS-PETIT
(1907-1989)

Ministre de la reconstruction et de l'urbanisme (de septembre 1948 à janvier 1953), Eugène CLAUDIUS-PETIT lança les premiers plans d'aménagement du territoire, mit l'accent sur l'industrialisation du bâtiment et fut à l'origine en 1950 d'un système de primes et de prêts spéciaux destinés à stimuler la construction. Fervent admirateur de Le Corbusier, il fit appel à lui à Firminy, ville dont il fut maire de 1953 à 1971. Militant du logement social tout au long de sa vie, il fut le président-fondateur de la Sonacotra en 1956.



Au cours de cette période, la Lorraine et la Moselle connurent une crise industrielle sans précédent, entraînant la plus grande mutation économique et sociale de leur histoire. Les premières alertes apparaissent dès 1974 au lendemain du premier choc pétrolier qui renchérit les coûts de l'énergie et de la construction. Mais, c'est à partir de 1977 que la crise s'aggrave, avec un retentissement immédiat en Lorraine. Les espoirs nés du VII^e Plan (1976) ne tardent pas à s'effondrer et dès 1979 la crise sidérurgique entre dans une phase aiguë. Malgré les « Plans acier » successifs (quatre de 1977 à 1984), fermetures de mines (23 entre 1977 et 1986) et restructurations d'usines s'enchaînent avec leur cortège de licenciements. De 1981 à 1986, 22 000 emplois directs sont supprimés dans la sidérurgie et au total, la Lorraine perd près de 100 000 salariés entre 1975 et 1990. De 1977 à 1987, le taux de croissance moyen de l'économie lorraine est le plus faible de toutes les régions françaises.

Pour Logi-Est, les effets de la crise de la sidérurgie se font immédiatement sentir, d'autant que 15% de ses locataires travaillent dans ce

secteur. Ils sont toutefois atténués par la bonne santé de l'économie alsacienne qui, exception française, échappe pour une bonne part à la crise jusqu'en 1983, date à laquelle cette région y entre à un rythme accéléré.

Ces effets sont multiples. Les logements vacants se multiplient : 10% en région messine en 1983. Le marché de l'immobilier régional entre en léthargie, celui du neuf en particulier, victime en outre du IX^e Plan qui privilégie les réhabilitations. Les mises en chantier diminuent fortement : 25% de moins en 1984 par rapport à l'année précédente. Au total, le patrimoine de Logi-Est ne s'agrandit que de 629 logements en dix ans (1977-1986), soit moins que pour la seule année 1976. Les dirigeants doivent adapter la politique de la Société à un nouvel environnement.

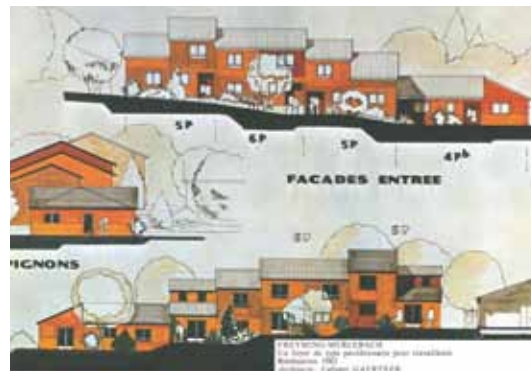


“De l’origine...”

En quelques années, les instances dirigeantes de Logi-Est sont en grande partie renouvelées. De 1977 à 1979, le conseil d’administration perd six de ses membres fondateurs : trois par décès (Jean Robert, Henri Vacher, Georges Bourgeois), trois par démission (Eugène Lecuyer, Yves Jullien, Georges Ritter). Puis, en trois ans (1979-1982), la Société connaît deux nouveaux présidents : Pierre Bon, directeur général de la Sonacotra depuis 1976, qui succède en octobre 1979 à Henri Laborie, atteint par la limite d’âge, et en juin 1982, Ramon Casamitjana, porté à la présidence de la Sonacotra à la suite de l’alternance politique de 1981. Enfin en avril 1983, Simone Sacksteder remplace à la direction générale François Guigue, admis à la retraite après vingt ans passés à la direction de la Société.



Ces changements d’hommes s’accompagnent d’une nouvelle approche du métier même de la Société. Après avoir bâti vite, il faut bâtir mieux. Logi-Est va se penser en généraliste de l’habitat et privilégier le caractère qualitatif de ses produits immobiliers. La conjoncture économique, l’arsenal législatif (loi de 1977 sur l’APL,



lois Quilliot et Auroux de 1982) et la politique de décentralisation l’y incitent. La Société doit également tenir compte, non sans inquiétude parfois, de l’évolution de la structure du groupe Sonacotra, auquel elle appartient. Il en résulte en 1977 l’entrée au conseil d’administration d’un représentant des CIL (celui de Colmar).

Adaptation à l’évolution de son environnement et aux attentes de sa clientèle, diversification de son champ d’intervention sont alors les maîtres mots de Logi-Est. Dans un contexte de concurrence accrue entre organismes de HLM, Logi-Est consacre une attention toute particulière à son patrimoine en y apportant des aménagements qui améliorent la qualité de vie, en particulier dans le domaine des économies d’énergie (isolation thermique, modernisation du chauffage, étanchéité) et de la sécurité. De 1982 à 1985, 750 logements sont ainsi réhabilités, dont près de la moitié à Metz-Borny. Adaptation ensuite à l’évolution des goûts de la clientèle et à une appétence toujours plus marquée pour la maison individuelle ou la petite résidence. Il en résulte la construction de petits ensembles collectifs et d’ensembles pavillonnaires à Colmar et à Ensisheim dès 1979, ainsi qu’un engagement



prudent de Logi-Est dans l’accession à la propriété. Encouragé par la loi, le dialogue avec les locataires s’intensifie, ce qui nécessite un fort investissement de la Société dans la formation de ses personnels.

La loi de 1976 lui en donnant compétence, Logi-Est se lance aussitôt dans la réhabilitation de l’immobilier vieillissant de centre-ville, à Metz en particulier en 1977-1978 (quai Félix Maréchal, rue des bénédictins, rue du Pont-Moreau, place Saint-Simplice), et dans la valorisation du patrimoine historique urbain. La résidence d’Hannoncelles à Metz (immeuble du XVIII^e siècle, ancien jeu de paume et théâtre) en constitue le premier témoignage en juin 1979. Suit en 1987, toujours à Metz, la résidence Sainte-Marie, bâtie sur le site du petit amphithéâtre romain et dont une partie des murs, visible en sous-sol, est mise en valeur.

Dans le même temps, Logi-Est poursuit son effort en direction des travailleurs migrants (foyer pavillonnaire à Huningue, 1979) et des personnes âgées (avenue Malraux à Metz, 1979, agrandissement de la résidence Vandernoot à Metz, 1986, maison Marzolf à Reichshoffen, 1989) ou dépendantes (home de Prévillie à Moulins-lès-

Metz, 1986). Fidèle à sa vocation, Logi-Est n’oublie pas les familles étrangères qui occupent en permanence de 18 à 21% de son patrimoine loué, avec une présence plus marquée en Alsace (25 à 29%) qu’en Lorraine (16 à 20%).

Pour mener à bien cette politique et montrer qu’efficacité économique peut se conjuguer avec action sociale, Logi-Est sut adapter ses structures. En 1979, ses statuts d’origine sont entièrement refondus. En 1984, dans un contexte d’autonomie plus grande vis-à-vis de la Sonacotra, la Société procède à une augmentation de capital de 50 000 francs. En 1986, elle externalise la maintenance de son patrimoine, met en place une cellule d’étude de marché et de relations extérieures, destinée à améliorer l’accueil des candidats locataires. Logi-Est installe également une délégation régionale à Colmar, afin de faciliter les relations avec les collectivités territoriales alsaciennes et promouvoir son image.



1988-1989 : DEUX ANNÉES CHARNIÈRES



Les années 1988 et 1989 marquent une rupture dans l'histoire de Logi-Est. Quatre événements majeurs expliquent ce tournant. A commencer par l'embellie de la conjoncture économique débutée en 1987. La situation de la sidérurgie lorraine se redresse quelque peu, le taux de chômage recule et le secteur du BTP recrée des emplois. En Moselle, où Logi-Est exerce l'essentiel de son activité, les mises en chantier font un bond de 31%. En deux ans, la Société livre 464 logements, une grande partie de la vacance des appartements est résorbée et les résultats bénéficiaires grimpent fortement.

Le second événement réside dans l'augmentation de capital réalisée en mars 1988. Cette opération répond à un double objectif : d'une part, conforter l'assise régionale de Logi-Est en renforçant ses structures financières propres et en ouvrant son capital à des organismes régionaux ayant un poids économique important pour accroître son audience auprès de ses partenaires ; d'autre part, donner à Logi-Est une autonomie complète à l'égard de la Sonacotra. Fixée à un million de francs, cette augmentation de capital est réalisée à hauteur de 940 000 F, portant le capital de la Société à 1 190 000 F. Les principaux souscripteurs sont la Caisse d'Epargne Fédérée de la Moselle

(4 000 actions), dont le président du directoire, Robert Guérard, est vice-président de Logi-Est depuis 1985, le CIL de Mulhouse (2 400 actions) et la Banque Fédérative du Crédit Mutuel (1 000 actions). Participent en outre à cette souscription les douze administrateurs et la directrice générale (120 actions ensemble). La structure capitaliste de Logi-Est en est profondément modifiée, au bénéfice de la Caisse d'Epargne (42,02% des actions), du CIL de Mulhouse (25,21%) et à un degré moindre du Crédit Mutuel (10,50%), mais au détriment de la Sonacotra (20,81%).

Troisième événement majeur, corollaire du précédent : la rupture avec la Sonacotra est consommée le 27 juin 1989 quand ne sont pas renouvelés les mandats d'administrateurs d'Henri Laborie et de Jean Vaujour, et que démissionne Eugène Claudius-Petit. Les trois derniers pères fondateurs viennent de quitter Logi-Est. La mort d'Eugène Claudius-Petit quatre mois plus tard, le 24 octobre 1989, sonne comme la fin d'une époque.

Dernier événement, et non des moindres : la fusion par absorption de la SA d'HLM Logilor avalisée le 16 novembre 1989. Cette société, présidée par Eugène-Philippe Rheims, a été créée en 1959. Grâce à l'apport des 3 700 logements de Logilor, implantés dans vingt-neuf localités mosellanes, Logi-Est renforce considérablement son poids économique dans la région, non seulement au plan quantitatif, son patrimoine bondissant à 11 411 logements fin 1989, mais aussi au plan géographique, en confortant sa présence dans l'Est du département où Logilor avait plus de 45% de son patrimoine. Dans une période où la conjoncture lorraine a déjà conduit à des regroupements, comme celui qui a donné naissance en janvier 1985 au groupe Batigère (22 300 logements), cette fusion place Logi-Est au troisième rang des SA d'HLM de l'Est de la France. Une nouvelle ère s'ouvre alors...

Durant la période 1990-2012, l'activité de Logi-Est, devenu Logiest en décembre 1990, puis LogiEst depuis octobre 2001, s'est inscrite dans un contexte marqué par trois faits majeurs. Le premier est l'oscillation de la conjoncture économique entre dépression lourde et reprise forte. De 1991 à 1996, l'économie connut une nouvelle dégradation, à son comble en 1993, et considérée alors comme la pire depuis le premier choc pétrolier. De 1997 à 2001, on enregistra un net redressement, la croissance économique obtenant en 1998 son meilleur résultat depuis dix ans. Depuis 2002, l'économie est entrée dans une nouvelle période de turbulences, culminant avec la crise commencée en 2008. Le second trait dominant réside dans le renforcement de l'arsenal législatif, qui a nécessité une adaptation permanente tant des statuts (dix modifications en vingt ans) que de la politique de la Société. Depuis la loi instituant le droit au logement (mai 1990), tous les gouvernements ont légiféré sur la question du logement, en particulier dans le cadre de leur politique de la ville. De ce foisonnement législatif et réglementaire, on retiendra notamment la loi d'orientation pour la ville (juillet 1991), le pacte de relance de la ville (1996), la « loi Borloo » (août 2003) et plus récemment la « loi Molle » (mars 2009) donnant naissance aux conventions d'utilité sociale. Le troisième fait majeur tient au profond bouleversement du paysage du logement social durant ces dernières années et aux mutations de grande ampleur qui l'ont affecté. De là, il est toutefois possible de distinguer deux étapes dans la trajectoire de LogiEst.



1990-1999 : LE TEMPS DU RENOUVEAU

Clos du Verger à Faulquemont
2009



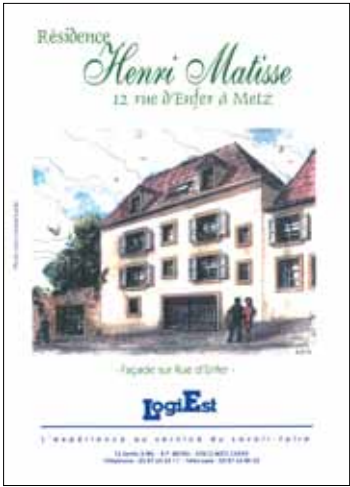
Ayant étendu son emprise régionale, en particulier en Moselle, à la suite de l'absorption de Logilor, LogiEst se doit de reprendre sa marche en avant. La Société commence par se doter d'un nouveau siège, les bureaux datant de 1969 n'étant plus adaptés aux besoins d'une organisation moderne. En décembre 1991, LogiEst investit ses locaux actuels, rue Sente à My. L'entreprise poursuit son effort de constructions neuves. Elle diversifie encore son offre, par exemple en réalisant des résidences universitaires à l'île du Saulcy à Metz (1991), à Illkirch-Graffenstaden (1992) et à Saint-Avold (1996). De 1990 à 1999, le patrimoine immobilier de LogiEst passe de 11 411 logements à 12 558, dont 74% en Moselle. De même, la Société amplifie sa politique de rénovation du patrimoine existant. En moins de dix ans, ce sont près de 4 000 logements qui sont réhabilités, soit le tiers du total. Pour les seules années 1996-

1999, LogiEst investit plus de 200 millions de francs pour la maintenance de ce patrimoine. Parallèlement, il cède à la Sonacotra en 1993-1994 six foyers pour travailleurs migrants à Woippy/Metz-Nord, Strasbourg et en Meurthe-et-Moselle.

Toujours soucieux de la proximité avec ses locataires, LogiEst ouvre une antenne à Stiring-Wendel en 1990, puis des bureaux à Strasbourg en



1993. L'entreprise amplifie également son action sociale, s'impliquant fortement dans la politique de la ville. Dès 1992, elle participe au dispositif de lutte contre le chômage des jeunes (chantier-école à Wittenheim et Cernay, chantier réinsertion-qualification à Metz) et l'année suivante, signe huit contrats de développement social des quartiers (bassin houiller, Metz-Borny et Mulhouse). A partir de 1996, LogiEst s'engage aussi résolument dans la politique des contrats de ville à Metz, Thionville, Forbach, Colmar et Mulhouse.



Conscient que pour continuer à jouer un rôle de premier plan il faut se développer, sans toutefois renier son fort ancrage régional, LogiEst profite de la reprise des années 1998-1999 pour engager une politique de croissance externe, toujours en Lorraine et en Alsace. En 1998, des contacts sont noués avec Est-Habitat-Construction à Nancy et en 1999, LogiEst entre au capital de La Strasbourgeoise-Habitat. Mais pour donner une impulsion nouvelle à l'entreprise, il faut du sang neuf aux yeux d'une majorité d'administrateurs. En avril 1999, mettant à profit une crise interne larvée, le conseil d'administration ne renouvelle ni le président, Ramon Casamitjana, aux commandes depuis 1982, ni la directrice générale, Simone Sacksteder, en fonction depuis 1983. Gérard Schmitt, secrétaire général de la CCI de Moselle, est porté à la présidence et Jean Werlen, nommé directeur général. Il s'agit de mettre en œuvre une nouvelle stratégie de management, de jeter les bases d'un projet d'entreprise et de repenser l'organisation interne, afin de doter LogiEst des meilleures armes pour affronter le troisième millénaire.

2000-2012 : LE TEMPS DES GRANDES MUTATIONS

Rue des Cattes à Boulay
2011



Les bases d'un projet d'entreprise marquent les années 2000 et s'articulent autour de quatre grandes orientations : la clientèle au cœur, la diversification de l'offre, l'amélioration des finances, l'ouverture à l'environnement et se fonde sur une forte mobilisation du personnel. En à peine deux ans, la gouvernance de LogiEst évolue sensiblement avec le rattachement du contrôle interne au président, la création de trois directions - Client, Patrimoine, Finances et Développement-, l'adoption d'un règlement intérieur, la réorganisation des agences, la mise en œuvre d'un contrôle de gestion et la nomination d'un directeur général adjoint. Cette phase de réorganisation

de l'entreprise se traduit symboliquement dans le choix d'une nouvelle charte graphique et d'un nouveau logo.

Estimant sa mission achevée, Jean Werlen quitte ses fonctions de directeur général en mai 2002, remplacé par Gérard Lemoine. C'est alors le début d'une période de profonde mutation pour LogiEst qui doit générer un changement de dimension dans sa stratégie, mais aussi dans ses structures financières et sa gouvernance. La Société commence par développer un partenariat avec CILEST. Affirmé dès la fin 1999 et préfiguré par l'entrée au conseil d'administration en janvier 2001 de son directeur, Maurice Hertzog,



ce partenariat se concrétise par la création en octobre 2002 de CLE-Développement, un GIE entre LogiEst et la SCI des PME, une filiale de CILEST. Agissant au seul bénéfice de ses deux membres, ce GIE vise à développer la mixité urbaine dans des domaines dépassant le cadre du strict logement social. Son activité soutenue permet la mise en chantier de plus de 1 800 logements, dont 90% au profit de LogiEst. Ce partenariat se renforce en 2003 l'année suivante avec l'entrée de CILEST au capital de LogiEst.

Cette année-là, il est décidé une augmentation de capital, liée aux bouleversements touchant alors le monde des HLM avec ses regroupements, la recomposition de son actionnariat et la redéfinition du rôle des opérateurs. L'échec de l'acquisition du Foyer du Mineur et du Combattant (bassin houiller), faute de fonds propres rapidement mobilisables,

souligne l'urgence de l'opération. Réalisée au printemps 2003, celle-ci fait passer le capital de LogiEst de 197 000 € à 2 637 400 € et modifie très sensiblement la répartition de l'actionnariat de la Société. Après la cession par la Sonacotra, en avril 2004, de la totalité de ses actions, qui ne représentent plus, il est vrai, que 1,49% du capital de LogiEst, et le rachat par CILEST de 3% des parts de la Caisse d'Epargne (2005), l'actionnariat se stabilise : la Caisse d'Epargne de Lorraine Champagne-Ardenne détenant 46,27% du capital, le CIL du Rhin (intégré à Logilia en 2009), 29,57%, CILEST (regroupé au sein de Plurial Entreprises), 22,75%, la Banque Fédérative du Crédit Mutuel, 0,77%, et quelques actionnaires particuliers, 0,64%. Un pacte d'actionnaires passé, en février 2004, entre CILEST, agissant en qualité de mandataire commun aux CIL, et la Caisse d'Epargne de Lorraine conforte l'ensemble, « constituant un gage de sécurité et de pérennité pour LogiEst et ses clients locataires », comme le souligne Gérard Huguier, nouveau président de LogiEst, en prenant ses fonctions en juin 2005.

Parallèlement, les structures de gouvernance sont modifiées en application des dispositions de la « loi Borloo » (août 2003), qui instituaient quatre catégories d'administrateurs :



“... à nos jours,”



l'actionnariat de référence disposant de la majorité du capital (10 sièges), les autres actionnaires (2 sièges), les représentants des locataires (3 sièges) et, principale nouveauté, les collectivités territoriales (3 sièges).

Dans cet univers en pleine recomposition, où l'Etat impose aux CIL de se regrouper (2009) et où le mouvement de concentration des organismes d'HLM va croissant, LogiEst se doit de rechercher un partenariat stratégique. Dans un métier de plus en plus pluridisciplinaire, il lui faut atteindre une taille critique pour continuer de répondre aux besoins de la clientèle et des collectivités. Réaffirmant son attachement à ses valeurs passées (ancrage régional, proximité territoriale), LogiEst développe à compter de 2007 une stratégie dynamique destinée à constituer un groupe plus large. En octobre 2011, le conseil d'administration approuve à l'unanimité l'adhésion au GIE « Groupe Plurial » qui couvre l'Ile-de-France, la Champagne-Ardenne, la Lorraine et l'Alsace. LogiEst, acteur de référence en matière de logement sur l'axe Paris-Strasbourg.

Durant cette décennie mouvementée, LogiEst poursuit ses programmes immobiliers. Près de 1 800 logements neufs sont livrés,

conçus pour l'essentiel dans une démarche de développement durable. Parallèlement, de 1996 à 2008, la Société vend 665 logements et cède plusieurs foyers et résidences (FJT de Mulhouse par exemple en 2007).

L'entreprise poursuit également sa politique de réhabilitation du patrimoine existant, se dotant de plans pluriannuels (2005-2009 et 2010-2019) et amplifie son engagement financier (dix millions d'euros en 2010). Elle s'implique fortement dans la politique de rénovation urbaine impulsée par l'Etat et déclinée sur les territoires. Dans le cadre du contrat de ville de l'agglomération messine, signé en avril 2000, LogiEst est pleinement associé au grand projet de ville de Metz-Borny et plus encore à l'opération de rénovation urbaine (ORU) de Woippy/Metz-Nord, où est réalisé un plan ambitieux de démolition-reconstruction (2003-2010). Un projet d'ampleur comparable est engagé en 2007 à Volgelsheim, où LogiEst a construit 380 logements entre 1971 et 1976. A la demande du Conseil Général du Haut-Rhin, une opération de déconstruction débute en 2010 à Saint-Louis-Bourgfelden.



Au terme d'un demi-siècle d'existence, LogiEst peut être fier de son action au service du logement social et des populations les plus modestes. La Société est restée fidèle à sa vocation initiale, tout en s'adaptant en permanence : le plein respect de sa mission sociale, sa production de logements, l'entretien de son patrimoine, la maîtrise de sa situation financière l'attestent. Dans la situation de crise que nous connaissons depuis 2008, l'activité de LogiEst demeure satisfaisante. Mais les défis ne manquent pas. S'ils sont d'une autre nature que ceux des années 1960, ils n'en sont pas moins lourds à affronter. Le président Gérard Huguier et les administrateurs, le directeur général Yann Chevalier (en fonction depuis octobre 2009) et l'ensemble des 286 collaborateurs de l'entreprise entendent bien les relever. En témoignent la conclusion avec l'Etat d'une convention d'utilité sociale pour la période 2011-2017, l'adoption d'un plan ambitieux d'investissement pour les années 2011-2019 et l'engagement chiffré pour répondre au défi énergétique dans l'ensemble du parc immobilier à l'horizon 2017. Comme en 1962, LogiEst s'inscrit pleinement en 2012 dans une démarche d'avenir au service des populations alsaciennes et lorraines.



“50 Patrimoine d'exception”

Les logements sociaux sont entourés d'idées reçues ! Ils seraient de moindre qualité technique, architecturale ou environnementale et situés pour la plupart dans de «grands ensembles» telles que des tours ou des barres. LogiEst souhaite contrer cette idée et partager avec vous son patrimoine d'exception. Découvrons ensemble l'hôtel de Gargan et surtout son passé. Situé 10, rue aux Ours à Metz, ce lieu riche en histoire est aussi accessible depuis la Nexirue.

LES ORIGINES DE LA RUE AUX OURS

Au coeur de Metz, à proximité de l'actuel Palais de Justice et en parallèle à la Nexirue, se trouve la rue aux Ours. Au fil des siècles, elle fut dénommée rue des Prêcheurs, du nom du couvent dominicain qui y avait été fondé vers 1221, puis rue aux Ouës, rue az Orsse, rue des Jacobins et enfin rue aux Ours. En France, une rue aux Ours existe également à Paris ainsi qu'à Rouen.

Les premières traces de récits concernant cette rue de Metz remontent à la fin du Moyen-âge et la Renaissance, connue alors sous le nom de rue des Prêcheurs ; elle est habitée par plusieurs chanoines du chapitre de la cathédrale qui y

possèdent l'ensemble des bâtisses. La rue aux Ours, à l'instar de sa voisine la rue des Clercs a, dès l'origine, une vocation religieuse très affirmée qu'elle conserve jusqu'à la révolution française de 1789. Néanmoins, tout laisse à penser qu'elle est beaucoup plus ancienne et qu'elle a probablement été tracée dès l'époque romaine.



HISTOIRE DE L'HÔTEL DE GARGAN

L'hôtel de Gargan est édifié en 1869, après quatre années de travaux, par le baron Théodore de Gargan, riche maître de forges, à la place des anciennes bâtisses qui s'élèvent à cet endroit. Le dessin et l'établissement des plans reviennent à Monsieur Georges, architecte réputé de la ville.

La qualité et l'ancienneté des façades sur la Nexirue sont respectées ; il n'en est pas de même du côté de la rue aux Ours où plusieurs modifications sont opérées pour donner l'aspect qu'on lui connaît de nos jours. Le baron a à cœur de s'investir personnellement dans le projet et dirige les importants travaux de reconstruction entre 1868 et 1869.

Vient ensuite l'annexion de Metz et de la Moselle par l'Empire allemand ; l'heureux propriétaire profite donc de manière très courte de son nouvel hôtel, qu'il choisit de quitter et qui reste inhabité jusqu'en 1872.



Toutefois, après la libération de 1918, les héritiers de la famille de Gargan reviennent à Metz : Marie de Gargan, la fille du baron, et son époux, le baron d'Hannoncelles emménagent dans leur hôtel.

En juin 1923, le baron d'Hannoncelles envisage de transformer en garages pour véhicules automobiles les écuries et remises situées dans l'alignement du bâtiment principal, du côté de la Nexirue.

Survient la seconde guerre mondiale qui va malheureusement diaboliser le vieil hôtel : il est réqui-

sitionné par la Sicherheitspolizei (SIPO) et la Geheime Staatspolizei (Gestapo) ; les listes de population indiquent alors la présence de nombreux responsables allemands de ces deux administrations, tous originaires du Grand Reich.

Après 1945, l'hôtel connaît le retour de la famille d'Hannoncelles. En 1951, la femme du baron d'Hannoncelles, Marie de Gargan, qui possède en propre tout l'ensemble immobilier rue aux Ours et en Nexirue, partage son bien entre ses deux filles : l'une devient propriétaire de la partie en Nexirue et l'autre propriétaire de la partie située rue aux Ours. La famille occupe la maison jusqu'en 1958.

Vers 1960, le «Cabinet Technique Lorrain d'Etudes et de Réalisation de Logements» investit l'Hôtel de Gargan mais il reste toujours propriété de la famille de Gargan. Le 22 septembre 1977, la partie qui donne en

Nexirue est acquise par LogiEst, rebaptisée Résidence d'Hannoncelles, après quelques travaux de réhabilitation, 25 logements sont mis en location en septembre 1979. Le 6 février 1989, alors que l'hôtel situé rue aux Ours est déserté, LogiEst rachète le bien et réunit ainsi les deux propriétés. Restauré, l'ensemble composé de 4 logements collectifs est rebaptisé Résidence Théodore de Gargan. Il est aujourd'hui l'hôtel le plus récent de la rue aux Ours.

3, RUE DU PONT MOREAU À METZ

Située à l'angle du Pont Moreau, cette bâtisse du XVII^e siècle est réhabilitée en septembre 1974 par LogiEst pour y créer 16 logements de petite typologie (T1 et T2) idéalement implantés.



Pour la petite histoire, le pont en pierre qui permet de rallier la place de Chambre à l'île d'Outre-Moselle est rebâti et élargi en 1737. Le pont prend alors le nom d'un maître armurier : Jehan Moreau.



3 BIS, RUE SAINTE-MARIE À METZ

Au début du XIX^e siècle, le Major Schramm dirige la fouille du « Petit amphithéâtre romain », relevant le tracé d'un mur en petit appareil. Ce témoignage d'un second amphithéâtre à Metz, permet de délimiter son plan ovale de 75 m dans le grand axe et 45 m dans le petit, englobant le quai Paul Vautrin, la rue de la Paix, les rues Sainte-Marie et du Faisan. On devine son tracé en observant les maisons du quai Paul Vautrin et de la rue Saint Louis qui présentent un retrait, dû à la présence de murs antiques servant de fondations aux constructions modernes. Sa datation et sa fonction restent encore incertaines. Il a pu être construit entre le II^e et le IV^e siècle et utilisé pour les jeux du cirque.

La Résidence Sainte-Marie est une demeure ancienne où l'histoire a laissé son empreinte. Le

mur antique présent dans la cave de l'immeuble est restauré sur une longueur de 11,40 m et 2,80 m de hauteur. Dans le hall d'entrée subsiste également une petite chapelle, vestige de l'église Sainte-Marie. La Résidence et ses sous-sols sont soigneusement rénovés par LogiEst en 1987, en partenariat avec l'architecte Jean Krier (Imhotep).

La façade XVIII^e, rue de la Paix, est un bel exemple d'architecture de ce siècle. L'autre façade, rue Sainte-Marie, a été travaillée dans un esprit plus contemporain : des lignes nettes et dépouillées, des décrochements, du rythme et du mouvement. L'aménagement des cours intérieures est propice à la détente et à la paisibilité des lieux vivement appréciés par ses résidents.

8, RUE DES TRINITAIRES À METZ

Cet immeuble ancien est une récente opération acquise par bail emphytéotique auprès de la Ville de Metz et améliorée par LogiEst au centre historique. Situé sur la colline de Sainte-Croix, juste à côté des Trinitaires, cet immeuble appartenait en 1913 au Couvent des Carmélites. Des travaux de réhabilitation sont entrepris en 2012 par la société pour y créer 8 logements PLAI BBC rénovation.

Cette réalisation exemplaire préserve et valorise les signes du passé dont témoignent les logements ; chacun ayant un charme et une configuration unique ! Un bel exemple de la volonté de LogiEst de participer à la préservation du patrimoine de la ville, en le rendant accessible au plus grand nombre.



18, REMPART SAINT-THIÉBAUT À METZ

A deux pas de la Porte Serpenoise, la Résidence Maréchal Foch fait partie de ces bâtisses à l'architecture germanique, assurant la transition entre la vieille ville et la ville nouvelle au début

du XX^e siècle. Réhabilitée en novembre 1993, elle propose aujourd'hui 11 logements aux typologies variées (du T1 au T5) afin de répondre aux différents besoins en matière de logement.



RUE EDEL - CITÉ SPACH - RUE DE FLANDRE À STRASBOURG

Malgré ses allures de caserne militaire, la vocation initiale de ce bâtiment en est toute autre :

Frédéric-Gustave Spach, Secrétaire Général à la Mairie de Strasbourg de 1842 à 1883, fait don à sa mort d'un million de marks. Il institue par testament la Ville de Strasbourg comme sa légataire universelle, dans le but que l'argent soit utilisé pour la construction de logements sociaux sous l'égide de la Fondation Spach.

En 1899, le Conseil municipal décide d'employer une partie du capital à la construction de 96 logements situés en bordure de l'avenue de la Forêt-Noire et de la rue Edel, destinés à des familles appartenant aux «classes économiques faibles». En 1903, 101 logements supplémentaires sont construits. La future «Cité Spach» voit alors le jour. Les logements sont réhabilités en 1993 avec l'aménagement de 19 logements en combles. Depuis décembre 2000, LogiEst est propriétaire de ces 123 logements.



ROUTE DE SAVERNE À OBERHAUSBERGEN

En plein cœur de village, LogiEst fait l'acquisition d'un vieux corps de ferme laissé à l'abandon. Après sa rénovation, 9 logements à destination

des couples ou des personnes seules sont mis en location en février 2005.

47, RUE DE METZ ET 1, RUE LAVOISIER À LONGWY

LogiEst s'est porté acquéreur d'une maison des années 30, située sur un site laissé en friche à Longwy. Après une opération de réhabilitation complète du bâti, 6 logements ont été créés et 25 logements neufs Haute performance énergétique

(HPE) ont été construits dans le prolongement, ce qui a permis de reconstituer entièrement l'îlot sur le quartier.





50

“ Ces quartiers
qui ont changé
de visage ”

LE BOURG VAUBAN À VOLGELSHEIM (68)

Le bourg Vauban connaît un désintérêt dès le milieu des années 80. Sa construction avait accompagné la création et l'extension de la zone d'activité économique située au bord du Rhin, dont le dynamisme s'était amoindri au fur et à mesure des années. Il s'élève à l'intérieur d'un grand rectangle traversé par un axe principal : la rue des Vosges, avec des bâtiments répartis de par et d'autre et la présence d'un foyer-logement, dont le propriétaire est ADOMA (anciennement la SONACOTRA).

Le quartier se compose de 15 bâtiments distincts comportant près de 40 entrées d'immeubles pour le bourg Vauban lui-même ; le bâtiment de la rue des Pivoines n'en comptant que deux. Ces immeubles, mis en service entre janvier 1971 et mai 1976 représentent 380 logements de toutes typologies jusqu'au T5. La taille et le confort des appartements deviennent

trop éloignés des nouveaux besoins des familles qui les occupent. En 2006, l'inadaptation de l'offre d'habitat est telle qu'elle se traduit par une vacance de 100 logements, sans qu'il soit possible de freiner ce mouvement malgré la relative proximité de la ville de Colmar. C'est tout le bassin d'habitat dit de «NEUF-BRISACH» qui souffre alors de ce manque d'attractivité.

Une restructuration engagée depuis plusieurs années

Une première démolition de 132 logements est réalisée en 1992. Les terrains ainsi libérés deviennent la propriété de la commune de Volgelsheim pour la partie sud de la rue des Vosges et restent celle de LogiEst pour la partie nord. En accord avec la Ville de Volgelsheim, LogiEst entreprend une étude approfondie sur la restructuration du «Bourg Vauban» de 2004 à 2006 et propose la déconstruction d'une partie du quartier pour apporter une offre de logements pavillonnaires et collectifs. Ceux-ci doivent



modifier en profondeur le visage du quartier, le revaloriser et répondre avant tout aux nouveaux modes de vie et attentes des habitants. Après des années de travail et un partenariat fructueux, le projet est validé en octobre 2006 par le conseil d'administration de LogiEst, la commune de Volgelsheim, le conseil régional d'Alsace et le département du Haut-Rhin dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Le projet de restructuration urbaine est ainsi lancé avec la démolition de l'immeuble de la rue des Pivoines, soit 28 logements, et 100 logements rue des Vosges. Les habitants de ces immeubles sont les premiers concernés par le vaste plan de relogement mis en oeuvre et emménagent pour moitié au sein de logements du patrimoine LogiEst. Une maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est engagée à l'initiative de LogiEst pour suivre le vaste plan de relogement.

Rue des Pivoines à Volgelsheim



Puis, c'est au tour de 56 ménages d'être relogés en 2010, dont une partie au sein de la résidence des Pivoines et de deux pavillons, nouvellement construits, sur la rue du même nom. 61 pavillons Très haute performance énergétique (THPE)



flourissent ensuite progressivement sur le site, ainsi que 16 logements intermédiaires, et accueillent au fur et à mesure leurs nouveaux résidents, heureux de rester sur «leur» quartier, tout en pouvant changer totalement de confort et de cadre de vie.



Slim HARDIAL, un rôle social essentiel lors de la phase de relogement des familles

Slim Hardial, jeune auxiliaire social a assuré le suivi des familles pour faciliter leur intégration et leur apporter tous les conseils utiles au mieux-vivre au quotidien (entretien, gestion des charges...). Cet accompagnement a pu être réalisé grâce au cofinancement de LogiEst et du conseil général du Haut-Rhin.

LE QUARTIER PRÉ-GÉNIE À WOIPPY/METZ-NORD (57)

Réhabilitation thermique des logements, travaux de résidentialisation, sensibilisation des habitants aux économies d'énergie, accompagnement des personnes âgées pour une meilleure prise en compte de leurs besoins en terme de confort d'habitat et de services... Telles sont les nombreuses actions récemment engagées par LogiEst et ses partenaires sur le quartier Pré-Génie à Woippy/Metz-Nord qui permettent, déjà aujourd'hui, de voir celui-ci sous un jour nouveau et prometteur !

Nouveaux espaces de vie,
nouvelles façons de vivre !

L'importante opération de rénovation urbaine menée actuellement par LogiEst, en partenariat avec les villes de Woippy et de Metz, se réalise en plusieurs phases. Place à des bâtiments performants tout d'abord avec le passage de 626 logements en classe énergétique C pour une économie d'énergie de 30% pour ses locataires ! Au programme : isolation extérieure, rénovation et embellissement des façades. Place ensuite aux travaux de résidentialisation pour 780 logements : aménagement des cours intérieures, entrées d'immeubles modernisées, création d'aires de jeux et de zones piétonnes, redéfinition des espaces pour induire de nouvelles circulations, de nouveaux modes de vie et d'appropriation de l'environnement pour les habitants, où l'arrivée prochaine du réseau de transport Mettis joue tout son rôle.

Côté investissements, le montant des travaux s'élève à 1 346 883 € pour la partie réhabilitation



et 2 238 944 € pour la partie résidentialisation, financé à parts égales par des subventions Anru et des fonds propres LogiEst.

Sensibiliser, impliquer, faire évoluer...

Pour accompagner ses locataires dans ce beau programme d'action et les orienter vers de nouveaux comportements, LogiEst a choisi de mettre en œuvre un partenariat novateur sur le quartier avec l'agence du service civique Unis-Cité.



De jeunes "Médiaterre" sont ainsi partis à la rencontre de familles volontaires pour les aider, au quotidien, à réduire leurs factures et à consommer différemment. Animations, conseils, démonstrations ont rythmé le quartier pendant 6 mois. Une intervention de longue haleine qui a également permis à ces jeunes de se sentir utiles et, pour certains d'entre eux, de trouver leur voie.

Autre action engagée, tout aussi importante, LogiEst et la Carmi Est ont uni leurs forces pour faciliter l'accès de locataires seniors à des services visant à agir précocement sur la perte de l'autonomie et le maintien à domicile. Un dispositif expérimenté en premier lieu à Woippy/Metz-Nord, où 29% des locataires ont plus de 60 ans. De jeunes "Médiaterre" seront également partie prenante du dispositif et favoriseront ainsi les liens intergénérationnels !

Enfin, partenariat efficace et innovant : LogiEst et UEM ont signé une convention visant à raccorder les 1748 logements de la société situés à Woippy/Metz-Nord au réseau de chauffage urbain d'UEM. Un engagement qui implique de transformer

l'ensemble des chaufferies des bâtiments en sous-stations, soit un investissement de 1 082 000 € financés par LogiEst à hauteur de 705 000 €. Un chauffage fiable, écologique et compétitif qui permettra aux locataires de bénéficier d'une économie de 13% sur leur facture.



« Logi-Est » rue de la Paix

Quarante logements sociaux à la clé d'une nouvelle réhabilitation

Percée à la fin du XVIII^e siècle la rue de la Paix a été inaugurée un certain 17 octobre 1797, jour de la signature du traité de Campo Formio. Cette même paix est retombée sur plusieurs immeubles de la rue, à leur grand détriment. En mauvais état, ils sont aux deux tiers vides, et les façades sont lépreuses. Cela dit depuis les opérations-phares de l'Outre-Seille, l'intérêt pour la remise en lumière

des vieilles pierres au centre-ville s'est élargi. Voilà pour quoi la société « Logi-Est » achète les 2ter, 2 bis et 4, rue de la Paix, et qu'elle se prépare à acquérir le 2, rue de la Paix et le 3 bis rue Sainte-Marie. Au total un îlot intéressant, qui devrait reprendre vie sous forme de logements sociaux.

Pionnier de la réhabilitation à Metz (résidence d'Hannoncelles, mais des aveugles) la société HLM « logi-Est » entreprend une nouvelle opération de ce type en centre-ville. Le succès de sa très belle réalisation rue Vigne, Saint-Avoid témoigne qu'il existe une très forte demande pour des logements modernes à loyers modérés dans de vieux murs du centre-ville. « Logi-Est » a donc acheté l'ensemble immobilier situé au 2 ter, 2 bis et 4, rue de la Paix, et a une option sur le 2 de la même rue, ainsi que le 3 bis, rue Sainte-Marie. Lorsque ce pâté de maisons sera prorpté de la société, celle-ci pourra entreprendre une grande transformation des lieux. Usant à la fois de la réhabilitation et de la rénovation, « Logi-Est » envisage d'aménager 40 logements « prêts locatifs aidés », en préservant le caractère des lieux. Car tout cela est gorgé d'histoire. Des fouilles ont déjà été entreprises dans le jardin que l'on imagine même pas lorsqu'on se trouve dans l'une ou l'autre rue. Et surtout les archives font mention de la présence, à cet endroit du petit amphithéâtre de Metz. Plus petit que celui du Sablon, il mesurait 74 m dans son grand axe. Des vestiges de cette construction ont été retrouvés dans les caves de maisons de la rue Saint-Louis et de la rue de la Paix. Longtemps conservé, cet édifice a perdu ses derniers murs au XVIII^e siècle. Une telle présence suscite bien entendu l'intérêt des « antiquités préhistoriques » qui ont déjà pris contact avec « logi-Est » pour de prochaines fouilles — et l'esquisse d'une convention — à opérer dans le cadre des travaux.

« Ouvrir une vue sur le jardin »

Le dossier a été confié à l'architecte Krier, qui produira son projet pour remplacer et remettre en état les immeubles qui représentent dans l'ordre 672 et 892 mètres carrés. L'opération elle-



même, ne devrait pas débiter avant 1986, car il faut effectuer son montage et obtenir bien entendu les moyens financiers (PLA). « Je souhaite que l'on perce une entrée du côté de la rue Sainte-Marie, car cela permettra de révéler au public les jardins situés derrière. Naturellement ces

jardins resteront privés », explique M. Le Sacksteder directrice générale de « Logi-Est ». A la clé de cette nouvelle opération de réhabilitation d'un secteur du centre, des logements sociaux, bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL) mais aussi un retour à la vie de

ce quartier en perte de vitesse. Seules six familles occupent encore les lieux et celles-ci sont en cours de relogement par « Logi-Est », qui entend imprimer sa marque à Metz, avec une nouvelle pierre de qualité.

M. G.

■ ÉCONOMIE d'ici 2018

LogiEst investit 460 M€

LogiEst engage un programme de construction tant dans le neuf que dans la réhabilitation. Quelque 460 M€ seront investis d'ici 2018.



Gérard Huguier (à droite) et Yann Chevalier de LogiEst présentent un plan ambitieux de constructions neuves en Lorraine.

Nous accélérons notre programme d'investissements, tant dans la construction neuve que dans la réhabilitation. Et nous le faisons en respectant les nouvelles normes imposées par le Grenelle de l'environnement. C'est un programme ambitieux ! » Gérard Huguier, président de LogiEst, résume l'esprit du programme 2010-2018, qui verra l'entreprise sociale pour l'habitat engager 460 M€ d'investissements.

En clair LogiEst, qui depuis 1962 développe son activité en Lorraine et en Alsace avec un parc d'environ 13 500 logements, va construire 2 300 logements d'ici 2018 avec une accélération du programme sur les années 2010-2012 où le bailleur compte faire sortir de terre plus de 400 logements neufs par an alors qu'il en a livré 269 l'an passé. « Pour nous le logement social n'est pas seulement une belle idée, c'est surtout une réalité concrète », a répété Yann Chevalier, directeur général en détaillant le programme. De fait, cette opération répond à une demande des pouvoirs publics, et du ministre du Logement. Benoist Apparu, qui souhaite voir se multiplier les conventions d'utilité sociale (CUS) signées entre grands groupes du logement social, les collectivités ayant un plan local pour l'habitat et Etat sur des objectifs concrets de construction.

Le sillon mosellan

LogiEst a sa façon d'anticiper et relève trois défis, selon Gérard Huguier. « Construire du neuf qui répond aux besoins des ménages d'aujourd'hui. La composition des ménages n'est plus la même qu'il y a quelques années. Le deuxième défi sera d'adapter les logements existants, c'est la réhabilitation. Le troisième est de répondre aux nor-

mes du Grenelle de l'environnement. »

Sur ce dernier engagement, LogiEst a déjà pris les devants. « Dès 2010 et en avance sur la réglementation, 75 % des logements mis en chantier seront classés "bâtiments basse consommation" (BBC) et 100 % en 2011 » confirme le directeur. LogiEst n'a-t-il pas construit récemment des logements à fameck chauffés par géothermie ? Côté réhabilitation, le constructeur vise une adaptation du parc qui en six ans sera au maximum classé C selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette action concernera 5 000 logements et va requérir 73 M€ d'investissements. Les autres actions d'améliorations porteront ce total à 130 M€ entre 2010 et 2018. Près des trois-quarts des projets et chantiers concernent le seul département de la Moselle, avec une intensification des programmes sur le sillon mosellan et dans l'agglomération messine (95 logements à Metz, 65 à Woippy, 52 à Devant-les-Ponts, 24 à Maizières-les-Metz) mais aussi dans le Pays Haut (Longwy 22, Rehon 77, Audun-le-Tiche 45) sans oublier la vallée de la Fensch (26 à Florange, 17 à Hayange). LogiEst enrichit son plan en sensibilisant ses locataires dans la démarche écotoyenne pour faire des économies d'énergie. Enfin, le premier constructeur lorrain de logements sociaux investit dans le logement pour senior en Moselle-Est notamment du côté de Faulquemont, Longeville-Saint-Avoid ainsi qu'en Alsace. « Ça répond à une véritable demande », insiste Gérard Huguier en évoquant le vieillissement de la population.

Bernard KRATZ.

LogiEst : 250 logements neufs produits en 2003

A la tête d'un patrimoine de 13 000 logements dans les trois départements de Moselle-Alsace, LogiEst est, sans bruit, devenu le premier constructeur d'unités neuves de Lorraine.

L'an passé, 250 logements neufs ont été produits par LogiEst, société anonyme d'HLM dont le siège est ancré à Metz. Au cours de l'année écoulée, le volume des travaux neufs a atteint les 20 M€, ce qui n'a pas entravé les efforts en faveur de la réhabilitation. Entre 7 et 10 M€ d'opérations sont engagées sur ce terrain chaque année, mais comme le dit Gérard Lemoine, le directeur général : « Il est nécessaire que nous ayons la certitude de bénéficier des moyens de l'Etat avant de nous engager ». Enfin, l'entretien et les grosses réparations ont absorbé 27 M€. Pour boucler le panorama de cette année d'activité, le bailleur a aussi vendu cinquante logements.

Offre pour les « seniors »

Désormais, en conformité avec les nouvelles exigences législatives, LogiEst s'est doté de nouveaux actionnaires de références. La Caisse d'Épargne de Lorraine et les deux collecteurs (Cilest et Cil de Mulhouse) détiennent chacun 48,51 % du capital qui est passé de 0,2 à 2,7 M€. Sonacotra et le Crédit mutuel sont également minoritairement présents au capital. Avec Cilest, LogiEst a constitué un groupement d'intérêt de travaux baptisé « Clé-développement ». Cet outil assure la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'ensemble des projets d'investissement et la petite cellule qui l'anime est aussi le partenaire privilégié des communes ou d'investisseurs privés. Grâce à cette structure, et surtout aux financements apportés par Cilest, une opération comme celle de Bousse destinée aux seniors est en train de voir le jour. A la clé, treize pavillons locatifs juste sous le clocher

metz

du village qui offrira une réponse appropriée (en décembre) aux besoins des anciens.

Veille attentive

Bailleur social très présent dans des quartiers comme Metz-Borny ou Woippy, LogiEst s'est engagé dans une politique de rénovation urbaine. Elle se traduira par la démolition de l'immeuble « Charcot » à peine vieux de trente ans. Comportant 174 logements, cet ensemble immobilier a si mal vieilli que la seule solution passe par la démolition en deux phases. Dès cette année devraient être donnés les premiers coups de pioche à l'encontre de 52 logements. Sur l'arrière un terrain disponible permettra à LogiEst d'exercer un droit à construire qui compensera par une première tranche de 31 logements neufs, la disparition de l'ensemble original mais malade en rive de rue du Fort Gambetta. Une telle opération est compliquée par la présence en rez-de-chaussée de commerçants copropriétaires. LogiEst recherche aussi des solutions pour sa « cour du Languedoc » à Borny, dans le cadre du « GPV ». Quoique forte d'un patrimoine de 13 000 logements, la SA messine, qui a manqué le rendez-vous de l'acquisition de parc du « Foyer du mineur et du combattant », demeure : « A l'écoute des possibilités de croissance. En particulier du côté du Bas-Rhin où notre veille est attentive », comme l'explique le président Gérard Schmitt. Car avec un parc situé à plus de 28 % en zone urbaine sensible, LogiEst a besoin d'affûter ses résultats de gestion.

M. G.

■ LOGEMENT

Gérard Huguier nouveau président de Logi-Est

Gérard Huguier, l'un des directeurs de la Caisse d'Épargne de Lorraine, vient d'être élu président du conseil d'administration de la société de HLM Logi-Est, dont le siège est à Metz.

La société anonyme de HLM Logi-Est tourne une nouvelle page de son histoire. Ce fleuron du logement social créé à Metz en 1962 par Eugène Claudius Peint, alors ministre, et dirigé à l'époque par François Guigue, vient de réunir son conseil d'administration. Le président, Gérard Schmitt, ancien directeur général de la CCI-57, qui a succédé à ce poste à Ramon Casamitjana, est atteint par la limite d'âge. Pour lui succéder, le nouveau conseil d'administration a choisi un homme de la finance. Il s'agit de Gérard Huguier, l'un des directeurs de la Caisse d'Épargne de Lorraine, qui a une longue expérience du logement social. Il a siégé au conseil d'un autre bailleur social et en tant que banquier, il connaît bien les rouages du financement du logement aidé.

Logi-Est est désormais à la tête d'un parc de 13 200 loge-

ments implantés en Moselle, dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin. Parmi ses 279 salariés, 179 sont en agences et leur grande majorité sont des agents de terrain. Logi-Est cultive cette proximité de service en offrant aux locataires ou à ceux qui souhaitent le devenir 34 points d'accueil. « Nous sommes le premier constructeur de logements sociaux neufs de Lorraine » déclare Gérard Lemoine, le directeur général, qui vient d'accroître le parc de près de 200 unités. Les prévisions pour 2005 font état de plus de 300 logements mis en chantier. La société s'inscrit également dans la logique de renouvellement urbain voulue par l'Etat. Cette politique se décline sur plusieurs sites, à commencer par Woippy, où les 127 logements restant en rive de rue du Fort Gambetta seront démolis à l'automne prochain. « Nous sommes un important don-

neur d'ordres pour le BTP, puisque l'an passé nous avons injecté pour 37,5 M€ de travaux » précise le directeur général. Le capital de Logi-Est est désormais détenu à parts égales par la Caisse d'Épargne (49 %) et par les collecteurs de 1 % logements. Cilest et le Cil de Mulhouse se partagent les autres 49 %. La banque fédérative du Crédit Mutuel détient 1 % et il en va de même pour les autres actionnaires. Pour se mettre en conformité par rapport aux textes, l'ancien conseil d'administration a d'abord tenu son assemblée normale, avant d'en ouvrir une seconde, extraordinaire, afin de modifier les statuts. Il s'agit d'organiser le conseil en vertu des obligations de nouvelle gouvernance, qui offrent des sièges aux collectivités et représentants de locataires, comme le prévoit la loi Borloo. Enfin une troisième assemblée,



Gérard Huguier.

ordinaire, a permis de désigner les nouveaux administrateurs et d'élire le nouveau président en la personne de Gérard Huguier. Si Gérard Schmitt n'est plus président, il demeure néanmoins administrateur.

M. G.



LE RÉPUBLICAIN LORRAIN - 31 MARS 1983

LE MONDE DU TRAVAIL

Le directeur de « Logi-Est »
M. François Guigue, part à la retraite

« Vous avez gravé votre marque dans la pierre de Metz et nous avons gravé votre nom dans un bronze aux armes de Metz », a déclaré M. Rausch en s'adressant à M. François Guigue, directeur général de « Logi-Est ». Au cours d'une cérémonie qui s'est déroulée dans le grand salon de l'hôtel de ville, M. Guigue a, en effet, officiellement pris sa retraite de l'un des organismes qui a contribué à construire Metz.

La société anonyme de HLM « Logi-Est » est un peu à l'image de ses réalisations. Constructions d'ensembles d'abord à l'époque où sévissait la crise du logement dans l'agglomération messine, mais aussi logements de qualité. Car en vingt ans, les besoins, mais aussi la demande, ont sérieusement évolué.

Ce que tous les Messins peuvent voir au centre-ville actuellement est la concrétisation d'une politique à laquelle « Logi-Est » a été la première à se consacrer. La résidence d'Hannoncelles (en Nexine) en témoigne avec brio. A l'heure où M. François Guigue, directeur général de cet organisme prend sa retraite de nombreuses opérations sont en cours, et une nouvelle prestation — l'accès à la propriété — va se développer sur les hauteurs de St-Julien-Vallières.

Dernier acte d'une vie professionnelle très dense, ce programme atteste de la volonté de M. Guigue.

« Un parcours sinueux au service d'une volonté »

Parisien d'origine, licencié en droit, François Guigue se retrouve dans la Vercors en 1942. Mais à la fin de la même année, il passe en Algérie par... le dernier bateau. Attaché de sous-préfecture, il est mobilisé au

sixième régiment de tirailleurs algériens. Il participe au débarquement en Corse, puis aux campagnes de France, d'Allemagne et d'Autriche. Une guerre dont il revient avec la Croix de guerre et deux citations. De retour en Algérie à la commune mixte de Tebessa, il rentre en France en 1956.

C'est là qu'il rejoint Metz en tant que conseiller technique du préfet de la sixième région, chargé des affaires musulmanes. A partir de 1962, il cumule ces fonctions avec celles de délégué départemental aux rapatriés. C'est ainsi qu'à la demande de M. Claudius Petit et du préfet Laborie (président et directeur de la SONADITRA), M. Guigue prend la direction de « Logi-Est », nouvellement créé. Il y restera vingt ans !

« Vous en avez fait un outil au grand savoir-faire. Vous avez offert des logements aux plus défavorisés, et en même temps vous avez su faire prévaloir des méthodes de gestion rigoureuses », a expliqué M. Casamitjana, président de « Logi-Est ». Pour sa part, l'ancien ministre de la Construction, M. Claudius Petit (fondateur de Logi-Est) a déclaré : « De la rénovation urbaine, en passant par la réponse aux situations d'urgence, vous avez créé à Metz deux mille logements et les équipements so-



ciaux correspondants. Vous avez également travaillé sur Florange, Yutz et Fameck ainsi qu'en Alsace. Vous avez forgé une grande diversité dans l'action ».

Mme Sacksteder nouveau patron de « Logi-Est »

A l'issue de cette cérémonie qui a rassemblé de nombreuses personnalités, M. Casamitjana a présenté la remplaçante de M. Guigue. Il s'agit de Mme Sacksteder, directeur adjoint qui arrive à la direction de « Logi-Est ». Fonctionnaire depuis

1956, elle travaille avec M. Guigue dès 1960. Les qualités de cette Messine la font accéder en 1974 à la direction financière de « Logi-Est ».

Elle a su, à ce poste, donner l'équilibre financier à la société, et en avril 1982 elle a été nommée directeur général adjoint. Aujourd'hui, elle succède à M. Guigue qui, une dernière fois, a fait l'éloge de sa collaboratrice, et de tout le personnel de « Logi-Est ».

Une société qui en vingt ans a bâti sept mille logements et s'est acquise une solide réputation.

LE RÉPUBLICAIN LORRAIN - 29 NOVEMBRE 1973

LOGI-EST : 10 ANS AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL



A la fin de cette semaine, la société anonyme d'HLM « Logi-Est », que dirige M. François Guigue, fêtera le dixième anniversaire de sa création et fera le bilan de son activité et de ses réalisations depuis le 1er décembre 1963, date à laquelle « Logi-Est » s'installait à Metz, avec son siège social à la préfecture de la Moselle, et ses bureaux à, rue Gambetta. La société Logi-Est, filiale de la « Sonacotra », que préside M. Claudius-Petit, parlementaire et ancien ministre, est actuellement, et depuis le 1er janvier 1970, installée dans de nouveaux locaux, rue Auguste-Prost, toujours à Metz. Mais sa compétence territoriale s'étend sur les quatre départements de Moselle, Meurthe-et-Moselle, Bas-Rhin et Haut-Rhin. Ses attributions sont très variées, puisqu'elles consistent à construire, acquérir, aménager, assainir, réparer ou gérer des habitations collectives ou individuelles, destinées à la location en HLM, mais aussi à louer des habitations de même type, comme à servir de prestataire de services à des sociétés immobilières constituées sous l'égide d'une société de crédit immobilier, ou encore à donner en location ou en gérance des locaux à usage commun et en installations nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation.

Quelques chiffres permettraient de juger de l'expansion de « Logi-Est » au cours de dix années : la société débutait en 1963 avec deux employés et en compte maintenant 165. En mars 1966, les premiers logements familiaux étaient mis en service à Colmar, et en juillet 1967 à Fameck. Et le 30 septembre 1973, le nombre de ces logements atteignait 3.641 répartis de la manière suivante :

2.323 logements familiaux en Moselle, dont 179 HLM, 1.196 HLM, 380 PSR et 563 PLR et 1.318 dans le Haut-Rhin, dont 48 HLM, 945 HLM, 252 PSR et 72 PLR.

Ces ensembles se situent principalement dans l'agglomération messine, à Borny, Woippy, Vallières et Metz-Devant-les-Ponts, ainsi que dans les régions industrielles de Fameck, Thionville, Yutz, Florange, Uckange et Saint-Avoild.

Actuellement, un certain nombre de chantiers sont en cours dans le Haut-Rhin, ainsi qu'en Moselle, notamment à Metz-Nord, Borny, Vallières et Saint-Avoild, représentant un total de 1.043 loge-

ments, ce qui dans un proche avenir portera le patrimoine immobilier de la société à environ 5.000 logements.

Foyers pour personnes âgées et handicapés

La société « Logi-Est » étend par ailleurs ses activités en réalisant des foyers pour des personnes âgées, des handicapés physiques ou des travailleurs célibataires. De telles réalisations se situent à Woippy, Mont-Saint-Martin, Essey-lès-Nancy, Mulhouse et Strasbourg.

A Metz, deux résidences pour personnes âgées ont été ouvertes cette année dans un bâtiment neuf, rue Vandernoot, et dans un immeuble du XVIIIe siècle, quai Félix-Maréchal.

Une cité pour travailleurs d'une capacité de 300 places est en cours de réalisation à Schiltigheim (Bas-Rhin), portant ainsi les possibilités d'hébergement pour ce genre d'opérations à 2.067 lits.

Par ailleurs, la société a réalisé des constructions en qualité de prestataire de services pour le compte du Crédit immobilier de la Moselle, soit au total 944 logements en pavillons, répartis à Faulquemont, Remilly, Folschviller et Borny.

Dans le domaine de la rénovation urbaine, qui lors de sa création, constituait la majeure partie de son activité, « Logi-Est » s'est vu confier par les municipalités les opérations s'étendant dans des quartiers anciens et insalubres à Saint-Louis, Colmar et Huningue, et participa notamment à Metz depuis 1965 à la rénovation du Pontiffroy. A ce titre, 305 familles furent relogées par « Logi-Est » dans ses immeubles de Metz-Nord et de Woippy, ou dans les foyers pour personnes âgées de la rue Vandernoot et du quai Félix-Maréchal. Dans le même sens, une opération de restauration est en cours actuellement dans un immeuble ancien situé rue du Pont-Moreau à Metz, et une autre, de construction, d'un foyer « Soleil » à Metz-Devant-les-Ponts afin de recevoir 50 personnes âgées.

C'est donc sur un fructueux bilan que s'achève ces dix premières années d'existence de Logi-Est, consacrées à une amélioration de l'habitat et des conditions de vie des catégories sociales les plus défavorisées.

LE RÉPUBLICAIN LORRAIN - 17 OCTOBRE 1992

Les trente ans de Logi-Est

« La passion de l'habitat social »

De la résidence d'Hannoncelles aux Hauts de Vallières et de la très belle rénovation du centre de Colmar, à la très prochaine réalisation de la rue aux Ours à Metz, la sa de HLM Logi-Est décline sa conception de la qualité. Une démarche qui lui permet en soufflant ses trente bougies, d'affirmer sa passion de l'habitat social bien fait.

METZ. - Quoique physiquement absent de la prestigieuse cérémonie anniversaire qui s'est déroulée à St-Pierre-aux-Nonnains, Jean-Marie Rausch est néanmoins intervenu par le film, pour célébrer les mérites de Logi-Est. La société TV-Concept a en effet placé dans son montage évocateur de trente années très constructives, quelques « rubis » de l'intervention du sénateur-maire lors de l'inauguration du nouveau siège de Logi-Est.

Qualité de véritable « porte du Sahlon », cet édifice de très belle facture qui se situe à cinq cents mètres de la rue Gambetta, point de départ de la société, illustre bien le chemin parcouru. A la fois en termes de croissance et sur le plan de la qualité.

Un certain 21 juillet 1962, la feuille est blanche devant Eugène Claudius Petit. Celui qui est le patron de la Sonacotra, et s'occupe ainsi du logement des immigrés, entend ancrer ses activités dans l'est de la France. Il fonde alors Logi-Est, afin de couvrir Lorraine et Alsace. Les deux premières personnes recrutées sont François Guigue qui en devient le directeur et Simone Sacksteder,

Rigueur de gestion et ressources humaines

Trois décennies consacrées au développement de l'habitat social n'ont en rien entamé le tonus de Logi-Est dont le président a indiqué : « Nous allons continuer à recréer notre patrimoine, car les

besoins en logements sont loin d'être satisfaits. Il nous sera difficile de maintenir le taux de croissance des dix dernières années, au cours desquelles notre patrimoine a doublé pour atteindre 12.000 logements. En particulier avec l'apport de « Logi-Est ». Nous entendons néanmoins demeurer au premier rang des sa de HLM, et poursuivre très nettement notre développement en Alsace, où nos positions sont encore modestes. »

Pour le président Casamitjana, l'heure est aussi plus que jamais à la qualité, ainsi qu'à la diversification des activités afin de satisfaire à la nécessaire adaptation. D'ores et déjà, ce parti est déjà largement engagé, puisque « nos constructions neuves offrent une gamme très large. Nous avons réalisé onze résidences pour personnes âgées, des foyers pour infirmières, des équipements collectifs. Mais de telles ambitions, pour aboutir, doivent contribuer à l'aménagement harmonieux du tissu urbain. » Valorisation des ressources humaines et rigueur de gestion sont donc pour Logi-Est les clés de la réussite en matière sociale.



La touche féminine

Logi-Est à Metz, et l'avenir que votre société porte à l'urbanisme et au développement de la Ville.

Plus de 330.000 personnes sont logées par Logi-Est dans les quatre départements où elle exerce sa compétence. Les 275 salariés qui animent la société lui permettent d'engager 41 millions de francs de travaux de maintenance, et 212 millions de francs d'investissement au cours de cette année anniversaire qu'est 1992. Le rythme soutenu d'activité de Logi-Est a été souligné par sa directrice générale, « si nous avons 12.000 logements en gestion, nous en avons aussi 300 en cours de construction. A ce travail et ces succès, je crois que ma qualité de femme m'a permis d'apporter une orientation particulière aux choix de la société. Que ce soit dans l'élaboration des plans, la définition de l'environnement ou la sélection des couleurs, je me suis acharnée à faire passer ma sensibilité. Cette préoccupation du cadre de vie anime d'ailleurs toute l'action de Logi-Est, preuve que l'habitat social ne se résume pas aux grands ensembles. »

Un avis qui partage le responsable de l'urbanisme de Metz qu'est Jacques Faudon. Au cours de son allocution ce dernier a d'ailleurs vanté « l'attachement de

M. G.

LE RÉPUBLICAIN LORRAIN - 20 FÉVRIER 1982

LOGI-EST : 242 logements en liaison avec la nature

Deux cent quarante-deux logements organisés en quatre quartiers avec places : la société HLM «Logi-Est» a déposé un permis de construire pour un ensemble sur la «ZAC de Saint-Julien-Vallières». Un choix qui devrait permettre d'occuper les terrains acquis, de poursuivre la réalisation d'opérations stoppées par un revirement de politique en matière d'urbanisme, et de régler la participation à l'association syndicale.

Le concours d'architecture a débouché sur un projet où nature et béton se marient. Albert Longo en est l'auteur, et il propose de réaliser les deux cent quarante-deux logements en les organisant en quatre quartiers sur un terrain de 3,73 hectares. Ici rien de très haut, mais uniquement des espaces organisés autour d'une place et se limitant à quatre étages.

Le programme de «Logi-Est» sur la «ZAC» n'a évidemment plus rien à voir avec les tours et les barres (une nouvelle tour figurait à l'ancien plan) et il se divise en deux types de logements. Un bon tiers de l'opération (les petites unités) seront des appartements en accession à la propriété, tandis que les deux tiers seront réalisés en «PLA» locatifs. Il s'ajoutera à cet ensemble un petit programme «solaires». Compris entre la rue des Marronniers et les plots du «Crédit Immobilier» le projet «Logi-Est» offrira toute la gamme des logements du «un bis» au six pièces. En outre, certains appartements seront disponibles soit en tradi-

tionnel soit en duplex. Les surfaces moyennes offertes seront de 110 m2 pour les 6 pièces, de 98 pour les cinq pièces et de 84 m2 pour les 4 pièces. La totalité des appartements sera équipée de chauffage individuel au gaz.

Jardins et terrasses

Le dessin du projet est original. Il prévoit en effet pour chaque ensemble un système de décrochements vers le haut, qui ont permis d'aménager des jardins privés au rez-de-chaussée, et des terrasses à tous les étages. Ça c'est pour le côté cour ! Côté rue, le décrochement permet de recouvrir la voie d'accès aux garages. Pour affirmer encore la diversité de l'habitat, l'usage de pergolas et de jardinières sera généralisée. La couleur viendra à ces immeubles, et cette fois encore cette coloration ne sera pas seulement une peinture, mais chaque application constituera une composition architecturale à part entière. Quinze logements seront dotés de panneaux solaires qui auront



Au-delà de l'espace vert et avant la tour, 3,7 ha voués à la construction.

pour charge de livrer l'énergie pour l'eau chaude, et l'effet climatique de serre permettra le chauffage.

«Nous allons préserver les arbres qui bordent le chemin d'accès, et réaliser des espaces de jeux pour les enfants. Un local social complètera les équipements de ce projet à

échelle humaine», explique le directeur financier de «Logi-Est». L'architecture intermédiaire entre l'ordonnement urbain et la cité jardin, aura de plus l'avantage d'être en relation avec l'architecture des autres bâtiments déjà construits. Tout cela pourrait démarrer au début de 1983 si le permis de construire est délivré bientôt !



“50 Nouveaux défis nouveaux métiers”

Dès sa création, LogiEst a défini son rôle social comme primordial et l'a placé au centre de son organisation interne pour orienter ses métiers et ses équipes. Sa volonté de proximité envers ses locataires et partenaires a guidé ses choix tout au long de son développement. Toutefois, souhaitant toujours mieux s'adapter à l'évolution de son environnement, des attentes des pouvoirs publics et surtout des besoins de ses clients, la société a su très tôt faire évoluer certaines fonctions ou en créer de nouvelles pour répondre aux défis qu'elle se fixait. tour d'horizon de ces métiers qui jouent aujourd'hui, plus que jamais, un rôle essentiel dans la réussite de ses missions.

AGENCES : TOUJOURS PLUS D'AUTONOMIE ET DE PROXIMITÉ

Ces dix dernières années ont vu la décentralisation de plusieurs postes au sein des cinq agences de proximité. Les auxiliaires sociaux d'une part, auparavant intégrés au siège et appelés à leurs débuts «enquêteurs sociaux», ont rejoint les agences et enrichi leur profil d'une mission d'intervention et d'évaluation sociale pour proposer l'habitat le mieux adapté aux besoins du locataire. Les chargé(e)s de loca-

tion, encore présents au siège social, ont intégré les agences de Woippy et de Metz, comme c'était déjà le cas sur les autres secteurs. Le poste d'adjoint au responsable d'agence s'est spécialisé et s'est réparti en deux profils différents pour mieux traiter les réclamations : adjoint au responsable technique et adjoint à la gestion locative ; ce dernier ayant évolué aujourd'hui vers un poste d'adjoint au responsable d'agence, dans une volonté de valorisation des compétences.





Sur le terrain, tandis que les gérants et les employés d'immeubles ont toujours existé, le métier de responsable de secteur a fait son arrivée récemment, en 2004, lors de la mise en place de 34 secteurs et du même nombre de points d'accueil pour structurer les interventions sur le patrimoine et assurer ainsi un meilleur service. Cela a permis de définir les contours d'un poste clé, traitant

à la fois les aspects techniques et administratifs des réclamations, sous une version beaucoup plus modernisée. Le responsable de secteur, investi d'un rôle managérial fort, est ainsi devenu, sur son territoire d'environ 400 logements, l'interlocuteur privilégié des locataires pour toutes leurs questions.

ÉVOLUTION DES ATTENTES EN MATIÈRE D'HABITAT, SPÉCIALISATION DES ÉQUIPES

Sur le terrain, tandis que les gérants et les employés d'immeubles ont toujours existé, le métier de responsable de secteur a fait son arrivée récemment, en 2004, lors de la mise en place de 34 secteurs et du même nombre de points d'accueil pour structurer les interventions sur le patrimoine et assurer ainsi un meilleur service. Cela a permis de définir les contours d'un poste

clé, traitant à la fois les aspects techniques et administratifs des réclamations, sous une version beaucoup plus modernisée. Le responsable de secteur, investi d'un rôle managérial fort, est ainsi devenu, sur son territoire d'environ 400 logements, l'interlocuteur privilégié des locataires pour toutes leurs questions.

L'évolution de la réglementation en matière de construction et de rénovation thermique a modifié ces dernières années le profil des équipes techniques à LogiEst, avec une spécialisation dans le domaine de la performance thermique et la mise en place d'une veille pour appréhender les nouveaux enjeux. La prise en compte de l'accessibilité des logements a également sollicité de nouvelles compétences.

Autre volet important destiné à favoriser le parcours résidentiel des locataires, le développement

de l'accession sociale à la propriété a conduit LogiEst à relancer son service Foncier-Vente. La société propose aussi des logements neufs à prix maîtrisés et en acquiert en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) auprès de promoteurs privés, pour les rendre accessibles au plus grand nombre. Un rôle d'expertise et de conseil est également assuré, avec le concours de notre partenaire Plurial Entreprises, pour accompagner les locataires ou clients dans leur parcours d'accédant et leur faire bénéficier des meilleures conditions de financement.



De nouveaux métiers à vocation sociale pour anticiper les évolutions

Didier Andrin, auparavant Responsable du service Gestion et Développement social à LogiEst, a pris les fonctions de Chargé de mission à la Politique de la ville et à la Rénovation urbaine en 2007, lorsque l'ANRU fut créée. Une mission essentielle et spécifique, intégrant un volet social, pour suivre les opérations de renouvellement urbain engagées et les conventions ANRU, assurer le relais avec les collectivités locales et territoriales concernées, le suivi des clauses d'insertion et la mise en œuvre de réunions de concertation locative.

Roger Adt, quant à lui, a pris les fonctions de Responsable de l'Action sociale en octobre 2007 après avoir été adjoint au service Gestion et Développement social aux côtés de Didier

Andrin. Un rôle important visant notamment à engager des partenariats avec le secteur associatif pour inscrire LogiEst comme un acteur de proximité de premier plan qui fait vivre le lien social dans les quartiers et à suivre les publics prioritaires dans le cadre des accords collectifs départementaux et du Droit au logement opposable (DALO) mis en place en janvier 2010.

Jean-Claude Bombard, est arrivé à LogiEst en janvier 2008 comme Chargé de mission Prévention-Sécurité pour apporter une réponse aux problèmes récurrents d'incivilités. L'approche sociale est également privilégiée pour cette fonction qui permet très souvent de désamorcer des conflits de voisinage et de régler des problèmes liés à l'insécurité en instituant avant tout le dialogue comme base, au service du mieux vivre-ensemble.



“Habitat social d'aujourd'hui et de demain”

Comment construit-on aujourd'hui le logement de demain ? Quelles sont les nouvelles tendances et attentes en matière de construction ? Quelle en est la déclinaison pour le logement social ? la Direction Technique, Vente & Développement de LogiEst nous expose la tendance en 8 points basée sur une typologie adaptée, une optimisation de l'espace, une orientation étudiée, une offre diversifiée à l'intérieur même des bâtiments, une architecture soignée, des immeubles repensés et performants.

1. LA TYPOLOGIE

« Des études de marché sont aujourd'hui réalisées pour connaître la demande de logements en instance et ainsi répondre aux plus près des attentes de la clientèle. Ainsi, depuis ces dernières années, les grands logements T5 et T6 sont réorientés sur une offre pavillonnaire pour répondre aux souhaits des familles pour qui la maison représente très souvent l'aboutissement de leur parcours résidentiel, qu'il soit locatif ou en accession sociale. Pour LogiEst, l'offre pavillonnaire représente d'ailleurs aujourd'hui 20% des constructions neuves ».

2. LA SURFACE

« Depuis l'intégration de la norme handicap dans les nouvelles constructions en 2005, LogiEst s'est adapté et propose des logements plus petits pour intégrer ces nouvelles données tout en respectant les loyers modérés. Les cuisines ouvertes ou semi-ouvertes ont fait leur apparition pour optimiser l'espace, les douches ont remplacé les baignoires et la salle d'eau s'est installée au rez de chaussée pour être plus accessible ».

3. L'ORIENTATION

« La prise en compte de l'orientation des logements est aujourd'hui totalement intégrée. Les pièces de vie sont orientées côté sud pour favoriser l'ensoleillement naturel et capter ainsi les apports gratuits de calories. Les logements traversants sont privilégiés. LogiEst veille pour chacun de ses projets à orienter le mieux possible ses logements pour des espaces de vie plus agréables de jour comme de nuit, en hiver comme en été » !



4. LA NOTION D'INTERGÉNÉRATION

« Afin de permettre à chacun, autant que possible, de vivre ensemble et de privilégier les ensembles intergénérationnels, LogiEst associe les typologies des logements pour différents types de population: célibataires, jeunes couples, famille, seniors, etc. au sein d'une même entrée d'immeuble. Des ascenseurs sont également

installés pour certains immeubles, bien qu'ils ne dépassent pas trois étages, pour plus d'accessibilité ».

5. L'ASPECT ARCHITECTURAL

« Aujourd'hui plus rien ne laisse distinguer un logement social d'un autre logement sur le plan architectural. La qualité intérieure du logement se reflète également à l'extérieur grâce à une attention particulière portée sur l'intégration des logements dans leur environnement. Une grande diversité et une belle association des matériaux comme des teintes permettent de réaliser des constructions harmonieuses. Les halls d'entrée des bâtiments collectifs font aussi l'objet d'une attention particulière et d'une véritable réflexion, avec un niveau de finition exemplaire ».

6. LA TAILLE DES PROGRAMMES

« La tendance n'est plus aux grands ensembles ! Dans les années à venir, les opérations de construction se limiteront à 20-30 logements en moyenne. Toutefois, dans l'esprit du Grenelle de l'environnement, la hauteur même des immeubles va évoluer vers des étages + 5 ou + 6 au lieu de 3 étages actuellement. Il est en effet nécessaire d'optimiser la consommation de foncier mais aussi la réponse thermique des bâtiments pour réduire encore leur impact sur l'environnement ».



7. L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX SERVICES

« De nouveaux services vont très prochainement être proposés aux locataires pour leur apporter encore plus de confort dans leur logement neuf. Les personnes qui possèdent un véhicule électrique pourront en effet bénéficier de places de parking équipées de bornes de recharge en sous-sol des bâtiments ; des locaux seront conçus pour accueillir les vélos des résidents et la fibre optique sera déployée permettant de nouveaux modes de relations bailleur-locataire ».

8. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

« Construire intelligemment et durablement est une priorité pour LogiEst qui a répondu avec un an d'avance à la réglementation en vigueur. Le logement social souhaite montrer l'exemple dans ce domaine et LogiEst répond présent à 100% avec la totalité de ses constructions lancées en BBC ou en passif depuis 2011 ! Soit au moins 4 fois moins énergivores qu'un programme classique ! Demain encore plus qu'aujourd'hui, les nouvelles constructions devront relever ce grand défi énergétique ».

UN LOCATAIRE TÉMOIGNE... Christian LESNIAK, locataire chez LogiEst depuis 1980 / Metzervisse (57)

« À Thionville, nous avons changé une fois d'appartement, tout en restant dans le même immeuble de 1980 à 2005. Puis nous avons déménagé à Guénange où nous sommes restés, mon épouse et moi, jusqu'en décembre 2011. Nous avons pu mesurer les changements ! Tandis qu'à Thionville, le logement était équipé d'un chauffage collectif au mazout, à Guénange nous disposons d'un chauffage au gaz et d'un compteur d'eau individuels.

L'appartement était également doté d'une meilleure isolation, même si toutes les huisseries et fenêtres avaient été changées par LogiEst avant notre départ de Thionville. Les relevés de compteurs ont toujours été conformes à ce que nous avons consommé et les charges locatives n'ont pas subi d'augmentation excessive. Aujourd'hui, nous habitons un pavillon plain-pied avec un petit jardin dans un quartier tranquille de Metzervisse. Il est très bien conçu. Le couloir, par exemple, prend moins de place que dans les logements que nous occupions précédemment, ce qui évite les pertes de surface. Nous sommes bien, ici, et un petit supermarché va bientôt ouvrir à proximité : nous n'allons pas déménager de sitôt » !



50

“LogiEst se tourne résolument vers l’avenir”

LogiEst s’est engagé dans un programme responsable, ambitieux et dynamique sur la période 2010-2018 avec 460 M€ d’investissements, 2300 logements construits et 9000 logements réhabilités. Une accélération qui concerne tant la construction neuve que l’amélioration et la réhabilitation de l’habitat en Lorraine et en Alsace et marque ainsi son volontarisme pour apporter une réponse aux besoins et aux enjeux actuels.

UN PROGRAMME D’INVESTISSEMENTS SANS PRÉCÉDENT

Côté construction neuve, LogiEst a donné le ton dès 2010 avec 75% des permis de construire lancés en BBC, bien en avance sur la réglementation. Depuis 2011, ce sont déjà 100% des chantiers lancés en BBC ou en passif ! Le BBC est déjà devenu la norme pour LogiEst qui permet ainsi à ses locataires de réduire dès maintenant leurs charges de chauffage de plus de 70% par rapport à une construction classique.

Côté réhabilitation, LogiEst s’inscrit clairement dans une politique engagée pour faire progresser très rapidement son parc en matière de confort et de performance thermique, qui sera au maximum classé C selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE), d’ici 2017. Fin 2012, 64% du patrimoine sera déjà passé en classe énergétique C. Une action d’envergure qui à elle seule représente 130 M € d’investissements pour 9000 logements traités.

UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS SANS PRÉCÉDENT

Construire, réhabiliter, innover ! Dans un environnement qui évolue en permanence, LogiEst se doit de placer la recherche et l'innovation au centre de ses préoccupations pour anticiper et concevoir le logement de demain. Pour y parvenir, la société s'attache à comprendre et analyser le moteur d'évolution des attentes de ses locataires et de ses partenaires et à travailler sur de nouveaux produits ou façons de bien vivre dans le logement.

En 2011, 400 logements neufs ont été livrés et 411 nouveaux logements financés, soit 50 M€ d'investissements. LogiEst a financé ce programme de construction à hauteur de 2 562 000 € de fonds propres. En parallèle, 1083 logements ont été réhabilités thermiquement, soit 16 M€ d'investissements.

Sur les 4 dernières années, CLE Développement - GIE entre LogiEst et SCI des PME (Plurial) - a conduit la réalisation d'opérations pour plus de 190 M€, soit 47,5 M€/an, essentiellement pour le compte de LogiEst.



CONSTRUIRE INTELLIGEMMENT

LogiEst propose une offre d'habitat très complète et diversifiée pour répondre aux besoins en logements des salariés, des jeunes, des seniors, des personnes en grandes difficultés sociales, économiques ou familiales et s'inscrire dans des projets urbains ambitieux.

176 logements seniors ont été réalisés ou sont en cours de construction.

Initiée en 2010, l'offre d'accession sociale engagée par la société est à ce jour en plein essor et se développe durablement. Proposer des produits performants, adaptés aux revenus moyens ou modestes, pour favoriser les parcours résidentiels, est une priorité pour LogiEst qui peut compter sur le soutien du collecteur 1% Plurial Entreprises.

UNE MISSION SOCIALE TOTALEMENT INVESTIE



Acteur économique de premier plan, LogiEst veut aussi rester un acteur social engagé et reconnu. Accompagner les publics les plus fragiles, prévenir les situations de détresse, impliquer ses locataires dans une démarche éco-responsable, faire vivre le lien social et la solidarité sur ses quartiers, favoriser l'insertion, sont aujourd'hui plus que jamais des actions menées quotidiennement, avec la plus grande détermination de ses équipes et de ses partenaires.

19 ateliers jeunes ont été réalisés sur l'ensemble du territoire en 2011, soit plus de 116 jeunes mobilisés pour faire vivre leur quartier.

Société responsable, LogiEst l'est aussi envers ses collaborateurs ! La dimension humaine est clairement valorisée au sein de la gestion des emplois et compétences et de sa politique de recrutement. La société s'est par ailleurs engagée en 2012 dans une démarche concrète pour une société responsable, notamment en faveur de l'égalité professionnelle, du handicap, dans la formation de ses collaborateurs, pour le maintien dans l'emploi des seniors et pour prévenir les risques psychosociaux.

Fédérer ses collaborateurs autour de nouveaux comportements intégrant les aspects sociaux, environnementaux et économiques est en effet aujourd'hui le nouveau défi qu'elle s'est lancé !



“remerciements”

LogiEst remercie tout particulièrement Gérard Michaux,
Historien et Professeur honoraire à l'Université de Lorraine,
qui a su retracer en détail et avec les mots justes l'histoire de LogiEst.

Ouvrage réalisé en collaboration avec le Républicain Lorrain

Rédaction : Service Communication LogiEst

Illustrations : Emmanuel Claude (Focalize) , LogiEst

Design graphique : Vincent Conrad (Le Républicain Lorrain)

Sources :

<http://irevues.inist.fr>

Dr. Christian JOUFFROY, Président de l'Académie Nationale de Metz

Centre socio-culturel et association

des résidents de l'Esplanade de Strasbourg - Ville de Thil.



LOGIEST

15, Sente à My

57012 METZ CEDEX 01

BP 80785

www.logiest.fr

Une société du Groupe Plurial

