



INFORMATIONS PRESSE Février 2022

Clésence, accélérateur de la construction en région Hauts-de-France

Entretien avec Eric Efraïm BALCI, Directeur général de Clésence

Comment contribuer activement à l'effort important de construction de logements attendu par les territoires et les élus aux lendemains de deux fusions consécutives ? Eric Efraïm BALCI, Directeur Général de Clésence, 2ème filiale d'Action Logement Groupe en région et 3ème Entreprise Sociale pour l'Habitat des Hauts-de-France, partage les résultats de Clésence après une année 2021 remarquable. Retour d'expérience sur la transformation d'un bailleur social avec lequel il faut désormais compter.

Forte de sa volonté de répondre aux besoins du territoire en matière de logements tant en matière de production neuve que de rénovation, Clésence affiche désormais à son actif sa contribution majeure dans la région Hauts-de-France avec à son actif 1 logement sur 3 construit sur le territoire en 2021. En complément, l'entreprise est devenue le premier bailleur contributeur en France du programme *Action Cœur de Ville* (ACV) avec pas moins de 27 programmes répartis sur 11 communes pour un investissement global de 140 millions d'euros.

Les fusions : un pari réussi !

Dans le cadre de la loi ELAN, Clésence est née, en octobre 2018, de deux fusions successives entre 3 bailleurs sociaux des Hauts-de-France ancrés principalement sur les territoires de l'Aisne et de l'Oise. Eric Efraïm BALCI (bio en dernière page), prend alors le poste de Directeur Général avec pour mission principale de faciliter ces deux fusions et permettre à cette jeune entreprise, Clésence, de contribuer activement aux enjeux forts en matière de logement à l'échelle de ce nouveau territoire : la région Hauts-de-France et le nord de l'Île-de-France.

3 ans plus tard, Clésence est devenue un acteur incontournable du secteur. L'entreprise est aujourd'hui la 2ème filiale d'Action Logement en région et la 3ème Entreprise Sociale pour l'Habitat des Hauts-de-France. Elle est implantée sur 9 départements, 2 régions et plus de 400 communes. Clésence loge ainsi près de 90.000 personnes au sein de son parc immobilier composé de plus de 47 000 logements et résidences collectives.

S'engager pour le logement

Le contexte national est morose. Les chiffres de la construction en France révèlent que les objectifs fixés par le gouvernement avec la construction de 250.000 logements attendus sur 2 ans ne sont pas tenus. Malgré une hausse de 8% de la production de logements sociaux en 2021, on dénombre seulement 104.800 agréments délivrés sur l'exercice 2021. Encore loin de l'objectif.

C'est dans ce contexte que Clésence s'illustre par ses bons résultats en région Hauts-de-France.

- ➔ En 2021, sur la région, ce sont près de 3 000 logements qui ont été agréés et financés par Clésence sur les 8 548 dénombrés, soit 1 logement sur 3.

1^{er} contributeur ACTION CŒUR DE VILLE en France

Lancé auprès de 222 collectivités, le plan national *Action Cœur de Ville* a pour ambition de redynamiser le centre des villes moyennes. En partenariat avec l'État, les filiales du Groupe Action Logement, dont Clésence, interviennent sur le volet immobilier de ce plan, afin de développer une offre nouvelle et attractive de logements.

Dans les Hauts-de-France, 15 communes sont aujourd'hui engagées dans cette dynamique. Clésence contribue à la redynamisation de 11 centres-villes : Senlis, Cambrai, Compiègne, Soissons, Beauvais, Arras, Saint-Quentin, Château-Thierry, Lens, Liévin et Valenciennes.

➔ En 2021, Clésence est le premier bailleur contributeur en France au programme *Action Cœur de Ville*. L'entreprise porte ainsi 10% des investissements nationaux, soit 27 opérations et 882 logements produits (9% du parc social et 7% des opérations).

Portée par les ambitions d'Action Logement Groupe, Clésence s'engage dans ces programmes afin d'apporter des réponses personnalisées et adaptées à chaque territoire.

Clésence investit le Quartier Ordener à Senlis : un programme *Action Cœur de Ville* remarquable



©BG Concept Architecture

Le projet, réalisé par le promoteur IDEEL (groupe Rabot Dutilleul) en VEFA, comportera 109 logements. C'est un programme mixte doté d'une résidence jeunes actifs de 45 logements géré par l'ADOHJ afin de renforcer le lien emploi logement et de 64 logements familiaux dits intermédiaires. Il s'agit d'une acquisition amélioration. En effet, ce programme s'adapte au bâti existant d'une partie de l'ex caserne Ordener en le réhabilitant et s'étoffe avec une partie en construction neuve. Ce futur ensemble proposera à partir de mi-2022 une résidence de qualité et un cadre de vie exceptionnel à ses futurs occupants.

A ce jour, Clésence compte 3 projets à Senlis dans le cadre d'ACV : Quartier Ordener, Avenue de Beauval et Eco Quartier Gare.

La coopération, moteur de performance

Pour renforcer et accélérer la production de logements sur les territoires, Clésence mise sur une **stratégie agile et pragmatique** en s'appuyant sur la coopération avec les filiales partenaires du d'Action Logement Groupe en Hauts-de-France, Flandre Opale Habitat (FOH) et 3F Notre Logis.

Une démarche qui lui permet de développer de nouveaux projets immobiliers attendus par les collectivités et d'élargir son offre de logements pour demain aux quatre coins du territoire (Métropole de Lille, de Valenciennes, d'Arras ou encore bassin minier).

Oignies, commune de l'agglomération Hénin-Carvin (62), dispose d'une position géographique idéale en cœur de région. Elle est aussi parfaitement desservie avec les axes autoroutiers et ferroviaires. Un cadre idéal pour relever le défi du développement économique et proposer une offre résidentielle répondant ainsi au lien emploi-logement.



©Novalys

A Oignies, cela représente concrètement :

- 6 programmes
- dont 4 en travaux et 2 en études.
- Soit un total de 240 logements d'ici fin 2024.

Parmi ces programmes, deux sont développés avec le promoteur public Territoires 62 (SEM), Zac de la Maille Verte et chemin de la justice pour un total de 60 logements livrés d'ici 2024. Trois avec le promoteur Pierreval pour un total de plus de 90 logements, dont le premier sera livré fin 2022, et un programme avec le promoteur Novalys pour un total de 89 logements sur le site de l'ancienne friche Carrefour.

Sur ce secteur, Clésence développe ses programmes en partenariat avec Flandre Opale Habitat (FOH) qui en assure la gestion des logements.

Partenariats toujours. Le bailleur démultiplie les coopérations avec des acteurs locaux comme le GAPAS (qui accompagne les personnes en situation de handicap) pour développer de nouveaux projets d'habitats inclusifs ou encore l'AFEV pour des projets immobiliers à destination des étudiants.

« Ces coopérations permettent à Clésence de répondre de manière efficace aux attentes aussi fortes que diverses des territoires. Collaborer avec des experts comme l'AFEV ou le GAPAS, c'est nous assurer une compréhension fine des enjeux de chaque population afin d'y répondre au plus juste tant d'un point de vue technique que sur la qualité des services proposés. » explique Eric Efraïm BALCI.

Clésence l'AFEV et Résid'UP travaillent ensemble au développement de projets de résidences étudiantes autour des sujets de gestion locative des colocations étudiantes et d'animation des résidences en lien avec le territoire. Une de ces initiatives : les KAPS (Koloc' A Projets Solidaires) animées par l'AFEV comme à Amiens (80) dans la résidence universitaire Delouard gérée par le CROUS ou pour le futur programme de résidences jeunes et coliving qui verra le jour au cœur de Roubaix (59).

L'enjeu de la rénovation thermique

Dans le cadre de son programme environnemental en matière de rénovation thermique, Clésence, depuis avril 2021, a entrepris une vaste opération de rénovation de près de 6 000 logements énergivores (qui portent les étiquettes énergétiques F et G) de son parc immobilier pour un budget global de 300 millions d'euros. L'objectif est de parvenir à « zéro passoire thermique » d'ici 2023.

La réussite de ce projet ambitieux, baptisé **Renov Makers by Clésence**, repose sur la consultation dématérialisée et simplifiée des entreprises aux appels d'offres et sur la participation des locataires dans leur démarche de diagnostics des travaux. Pour y arriver, une **plateforme digitale dédiée a été conçue par la start-up Le Bon'home** basée à Euratechnologies. Cette solution digitale permet aux locataires de transmettre rapidement les informations clés sur le logement et de favoriser le lancement rapide et efficace des travaux via les groupements retenus dans le cadre de la consultation en SAD engagée en 2021.



Aussi, dans le cadre de son engagement dans le plan de relance économique régionale, le bailleur social a choisi de faire appel au savoir-faire et à l'accompagnement d'entreprises implantées localement.

➔ Clésence a investi 110 millions d'euros en 2021 et prévoit d'investir 250 millions d'euros en 2022 dans la rénovation thermique..

Développer une offre de logements sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques

Pour Clésence, il est essentiel de proposer des logements adaptés à chaque moment de vie, quels que soient les besoins et les fragilités des occupants (étudiants, jeunes travailleurs, familles monoparentales, etc.).

Clésence répond à ces enjeux de société avec pour objectif de développer des programmes de logements spécifiques aussi bien en construction qu'en rénovation du parc existant.

En co-construction avec les collectivités et les associations gestionnaires, Clésence, à travers ses résidences, propose un accompagnement personnalisé et soutient les personnes logées afin d'aider à leur insertion sociale et professionnelle.

Aujourd'hui, les logements thématiques chez Clésence représentent 6 000 logements. C'est donc naturellement que le bailleur lance en 2021 sa nouvelle marque "Clésence AlterEgo", 1 an après le lancement des premières résidences intergénérationnelles "Les Maisons de Marianne by Clésence". Clésence poursuit sa mobilisation et va plus loin en proposant des solutions d'habitats sur mesure et adaptées à la réalité d'aujourd'hui et de demain.



©OIII architectes

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes et des familles monoparentales, Clésence construit actuellement, en plein cœur de Roubaix, un lieu de vie unique comprenant 1 résidence dédiée aux jeunes actifs et étudiants de 149 chambres et 1 résidence en coliving dédiée aux jeunes actifs et familles monoparentales de 109 chambres. Livraison prévue pour la rentrée 2023.

Clésence est également présent sur des projets de logements temporaires pour accompagner la mobilité.



©Groupe ADELI

Clésence est le seul bailleur social en Hauts-de-France à s'engager dans l'habitat des ouvriers mobilisés sur les 107 km du chantier du Canal Seine Nord. Des logements temporaires et mobiles seront produits pour la durée du chantier. Des logements pour les familles des salariés des entreprises qui s'implanteront, attirées par l'activité portuaire, ont également été prévus.

Contribuer au défi de l'urgence climatique

Dans chaque nouveau projet, Clésence intègre désormais une réflexion transversale sur la qualité environnementale.

Ainsi, sur chaque projet, 5 aspects sont pris en compte :

- Le stationnement et les déplacements alternatifs ;
- La gestion de l'eau (économies d'eau et eaux pluviales) ;
- L'intégration des espaces verts à la parcelle ;
- La gestion des déchets ;
- La performance énergétique.

En complément, l'entreprise a choisi de renforcer son engagement et son devoir d'exemplarité face aux enjeux environnementaux importants portés par le secteur de l'immobilier et de la construction.

« Notre nouveau projet d'entreprise 2025 est l'occasion pour Clésence de poursuivre sa mue et d'être plus exigeante et plus efficace sur les réponses apportées face aux enjeux liés au climat. » explique Eric Efraïm BALCI.

Si des premières expérimentations ont été engagées en 2021 sur des sujets tels que l'utilisation des matériaux biosourcés ou encore la prise en compte de la problématique du carbone, Clésence veut désormais franchir un nouveau cap en poursuivant sa dynamique de production de logements tout en garantissant une production verte.



© Julien Hincelin du cabinet GBL Architectes

Le futur nouveau siège de Clésence est un symbole fort de la transformation dans laquelle le bailleur social s'est engagé. Développé par Aventim, opérateur immobilier local et conçu par l'architecte Julien Hincelin du cabinet GBL Architectes, l'ensemble immobilier de bureaux de près de 4 550 m² se situe au cœur de la zone d'activité du Bois de la Chocque à Saint-Quentin.

Afin de préserver l'environnement verdoyant existant, quelques arbres actuels sont conservés et de nouvelles essences seront plantées en faveur d'un cadre de travail naturel. Le bâtiment, connecté à son environnement extérieur avec sa terrasse généreuse et l'espace de restauration en rez-de-jardin, permet à ses utilisateurs de se ressourcer dans un écrin de verdure.

Vertueux par sa performance énergétique et son empreinte carbone maîtrisée, le bâtiment est réalisé à 100% en structure bois issu de forêts françaises (certifications Breeam Good, E+C- et RT 2012-20%).

Dans le cadre de la **réhabilitation de la friche industrielle du Maréchal Juin**, Clésence accompagne la ville de Saint-Quentin (02) dans la démarche de labellisation « **Ecoquartier** ». Le programme résidentiel comprendra notamment des logements locatifs, une résidence intergénérationnelle « Les Maisons de Marianne by Clésence », une résidence étudiante et des activités tertiaires... C'est un projet qui se veut respectueux de l'environnement, proche du campus universitaire de la ville favorisant le dynamisme autour du centre-ville.

« Construire et rénover est notre mission première mais nous souhaitons aller encore plus loin en ayant une dimension globale intégrant l'urbanisme et l'aménagement. Aussi, en 2022, nous lancerons de nombreux chantiers pour faire face à l'urgence climatique : la lutte contre l'artificialisation des sols ou le travail sur la qualité de l'eau et l'air. Nous axerons nos efforts pour améliorer encore plus la qualité des services rendus à nos locataires. » poursuit Eric Efraïm BALCI.



Diplômé du Conservatoire National des Arts et Métiers et Docteur en Sciences de Gestion, Eric Efraïm BALCI capitalise à 45 ans, plus de 20 années d'expérience dans le secteur du logement social. Tout d'abord Directeur Financier de l'UESL (devenue ACTION LOGEMENT), puis du CIL PROCILIA (Versailles), il prend transitoirement la Présidence du Directoire de Picardie Habitat en avril 2016.

Il rejoint en janvier 2017 la société CLESENCE à travers la Direction de l'ESH Logivam (Aisne) avant que celle-ci ne fusionne en juin 2018 avec La Maison du CIL (Aisne) pour devenir CLESENCE, suivi de la fusion avec Picardie Habitat en 2019.

CHIFFRES & PRODUCTIONS

Construction neuve

3000 logements agréés
1300 logements neufs livrés
2100 logements en cours de chantier

Réhabilitation patrimoine

1330 logements livrés
2940 ordres de service

Patrimoine

90 000 locataires dont 5 618 nouveaux ménages logés
47 000 logements au total
41 000 logements dont 33 000 logements collectifs et 8 000 logements individuels
6 000 logements thématiques dans 120 résidences
340 ventes HLM

Autres chiffres clés

+ de 700 collaborateurs sur l'ensemble du territoire dont 57 nouveaux collaborateurs en 2021
50 Points d'accueil > 13 agences et 37 bureaux de proximité

A propos de Clésence

Clésence, 3ème Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) des Hauts-de-France et 2ème filiale d'Action Logement (AL) en régions, est un acteur incontournable du logement social en Hauts-de-France et Ile-de-France. Implantée sur 2 régions, 9 départements et plus de 400 communes, Clésence loge près de 90.000 personnes au sein de ses 50.000 logements et résidences collectives.

Ses missions principales sont de construire et de loger, ses rôles et engagements sont d'accompagner les locataires et futurs propriétaires dans leur parcours de vie, mais aussi d'être aux côtés des Collectivités Locales confrontées aux nouveaux défis sociaux.

Partenaire des territoires et de leurs enjeux, Clésence lance, en 2021, Clésence AlterEgo, sa marque dédiée aux habitats thématiques sur mesure pour des parcours de vie singuliers : pour les familles monoparentales, les personnes âgées, les étudiants, les jeunes actifs...

Le siège social de Clésence est basé à Saint Quentin. L'entreprise compte 700 collaborateurs. Eric Efraïm Balci est Directeur général depuis 2018 et Pascale Sebille, Présidente du conseil d'administration depuis juin 2020.

Contact presse Clésence > Carine Martin - cmartin@presstance.com
0 344 544 344 - 0 616 826 616