

Confidences **#11**

Mars 2025

Le magazine d'informations de Clésence

La vente sociale

Une solution abordable
pour devenir propriétaire

Réhabilitation

Le défi des travaux
en milieu occupé

Au cœur des villes

Aymeric Robin,
Maire de Raismes
et Président de la
Communauté
d'Agglomération
de La Porte du
Hainaut - **page 20**

Les métiers

Immersion au
cœur du service
Recouvrement
page 22

Les partenaires

Zoom sur le
partenariat avec le
GAPAS à
Ribécourt-
Dreslincourt
page 24

Clésence 

Groupe ActionLogement

Instantanés

Social wall - **Page 04**

News - **Page 05**

Agenda - **Page 08**

Décryptage



9

Acheter un logement social :
une solution permettant l'accès
à la propriété pour tous
Page 09

Tendances

14

Réhabilitation en milieu occupé :
défis et solutions - **Page 15**
Au Cœur des Villes - Communauté
d'Agglomération La Porte du Hainaut
Rencontre avec Aymeric Robin
Page 18



22

Partenaires

Visite dans une résidence inclusive
gérée par le GAPAS - **Page 22**



Réhabilitation - Quartier Europe à Saint-Quentin (02)

20

Métiers

Rencontre avec Cédric Fontaine
Responsable Recouvrement chez
Clésence
Page 20

Confidences, le magazine de Clésence
4 avenue Archimède
02100 Saint-Quentin- www.clesence.fr
Directeur de la publication : David Larbodie
Rédactrice en chef de ce numéro :
Sophie Bouquet ; Conception éditoriale et
rédaction : MadMagz / Redaq / Direction de la
communication Clésence
Tirage : 1 000 ex
Imprimerie : Monsoise



David Larbodie
Directeur général de Clésence



Grâce à la vente sociale, Clésence ouvre les portes de la propriété à tous !

L'acquisition d'un logement, un rêve accessible !

Grâce à la vente sociale, Clésence ouvre les portes de la propriété à tous.

Chaque année, nous proposons des appartements et des maisons issus de notre parc social à des prix abordables, sans compromis sur la qualité, la performance énergétique et le confort. Notre accompagnement personnalisé, de la consultation des offres en ligne au suivi après l'achat, garantit une expérience transparente et sécurisée.

Modernisation du parc immobilier : un engagement pour le bien-être

Nous investissons massivement dans la rénovation de nos logements pour améliorer l'efficacité énergétique et la qualité de vie. Conscients des défis que représentent les travaux en milieu occupé, nous privilégions la communication avec les locataires et collaborons avec des entreprises locales.

Les résultats sont là : des logements modernisés, une réduction des émissions et un cadre de vie amélioré, le tout façonné par les retours d'expérience de nos résidents.

Au-delà des murs : des métiers essentiels

Ce numéro met en lumière le rôle crucial du recouvrement. Bien plus qu'une simple gestion financière, ce service prévient les impayés et accompagne les locataires en difficulté, assurant ainsi la pérennité de leur parcours résidentiel et l'équilibre économique de Clésence.

Clésence : un acteur de proximité, engagé pour l'inclusion

Notre mission : être un partenaire de confiance pour les territoires, les élus et les habitants. L'inclusion et la qualité de vie sont au cœur de nos actions, car nous croyons que chacun mérite un logement digne et abordable.

Bonne lecture !

Instantanés



Social Wall

Clésence @Clesence_AL · Oct 9
[#Inauguration]

👉 En partenariat avec les élus et ses partenaires, Clésence a inauguré aujourd'hui à Compiègne, 3 résidences emblématiques comprenant 118 nouveaux logements destinés à l'accession à la propriété et à la location.
#ActionCoeurdeVille
👉 pulse.ly/9v9bsxzhjo



Clésence @Clesence_AL · Dec 10, 2024
[#Écoresponsabilité]

Les résidences du quartier du Petit Vallot à Jaulzy (60) ont bénéficié d'une avancée majeure en matière d'entretien durable : FlyRenov a déployé une technologie de pointe pour nettoyer toitures et façades grâce... à un drone !
👉 clesence.fr/actualite/nett...



Clésence @Clesence_AL · Sep 23, 2024
[#Environnement]

👉 En partenariat avec @GRDF et la @VilledeNoyon, la Journée de la Transition a été organisée dans le quartier Beauséjour ! Animations autour de la transition énergétique, des éco-gestes, du recyclage et de la vie de quartier.
👉 pulse.ly/zudj3gqaqh



Clésence @Clesence_AL · Sep 25
[#CongrèsHLM]

Renouvellement de partenariat avec la @Caisse_Epargne ! 🍌
3 axes structure cette collaboration :
- Le développement immobilier régional
- L'accompagnement des locataires Clésence,
- La mise en place de services pour nos collaborateurs
👉 pulse.ly/yrijpuclu3



Suivez notre actualité sur



News



Environnement

Inauguration du projet "Mon Quartier Vert" à St-Quentin (02)

En partenariat avec Hortibat, Partenord Habitat et la Ville de Saint-Quentin, Clésence a célébré l'inauguration d'un jardin de 4 000 m² dans le quartier Europe. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National

de Renouvellement Urbain avec l'appui de l'ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. "Mon Quartier Vert" est le résultat de la transformation d'une friche en une micro ferme urbaine.

Première pierre

Programme de 57 logements à Aniche (59)

À Aniche, Clésence participe à la transformation de la friche d'un supermarché en un programme de 57 logements, dont 9 maisons et 48 appartements.

Idéalement situé dans un quartier calme et proche des services, ce projet durable propose des logements confortables, pensés pour les familles. En réhabilitant un site existant et limitant l'artificialisation des sols, Clésence réaffirme son engagement pour un habitat accessible, responsable et adapté aux besoins locaux.



"Ici, je retrouve ma liberté et des moments de partage. Je me sens chez moi !"
Françoise



Inauguration

Résidence seniors à Montigny-sur-Crécy (02)

Une résidence inclusive a été inaugurée à Montigny-sur-Crécy, en partenariat avec la mairie. Ce programme propose 14 logements conçus pour les seniors et une salle commune. Ce projet vise à offrir un cadre de vie paisible en milieu rural tout en renforçant le lien social. La salle commune favorise les échanges et activités partagées entre résidents. Les habitants bénéficient de l'Aide à la Vie Partagée pour développer des services adaptés à leurs besoins.

X.Bartoszek, Maire, F. Delannoy, Président CCCO, F. Crochez, Directeur Novalys, JC Denis, Maire Adjoint, S. Decayeux-Brouzes, Action Logement Services

Métamorphose du quartier Orgemont à Epinay-sur-Seine (93)

Construit dans les années 70, le patrimoine Clésence du quartier Orgemont fait peau neuve. Depuis 2023, un projet de rénovation est en cours. Au programme, la démolition de 30 logements pour laisser de l'espace à une extension de l'école voisine et la réhabilitation de 465 logements pour améliorer le confort des habitants et redonner une image architecturale de qualité aux résidences.



Inauguration

Les Terrasses de l'Omois à Château-Thierry (02)

L'inauguration de la résidence "Les Terrasses de l'Omois" a été l'occasion pour les partenaires et élus de découvrir des réalisations illustrant l'engagement collectif pour un cadre de vie de qualité. Située sur la friche d'un ancien garage Citroën, cette résidence comprend 69 logements, dont 19 en accession sociale à la propriété.

Certifiée NF Habitat HQE, elle allie confort, accessibilité et durabilité garantissant ainsi une qualité de vie optimale à ses résidents. Cet événement a également marqué l'inauguration de la nouvelle agence, un espace facilement accessible conçu pour mieux accueillir les équipes et les locataires.

Inauguration

Nouvelle résidence à Armentières (59)

L'ancien site de la brasserie Motte-Cordonnier à Armentières (59) accueille désormais la résidence intergénérationnelle « Nouvelle Zélande », composée de 100 logements. Située en bord de Lys, la résidence offre un cadre de vie apaisant. Elle est le résultat d'une collaboration entre la Ville, Maisons Marianne et Clésence. Conçue pour encourager le lien social et le bien-vivre ensemble, la résidence offre des logements adaptés, accompagnés de services et animations, pour tout type de locataire.

Des logements adaptés à chaque étape de la vie : jeunes, seniors, familles, ...



Première Pierre

Résidence étudiante à Saint-Quentin (02)

La pose de la première pierre et l'arrivée de nouveaux résidents marquent deux étapes clés dans le développement de l'Écoquartier Maréchal Juin à Saint-Quentin. Ce programme, mené en partenariat avec l'Agglomération du Saint-Quentinois, propose une offre variée de logements et d'équipements. Il comprend une résidence étudiante de 83 places, qui sera gérée en collaboration avec l'AFEV, Résid'UP, le CROUS et l'UPJV, ainsi que 44 logements et une résidence intergénérationnelle de 30 logements portée par Maisons Marianne. À cela s'ajoutent l'extension du campus de l'UPJV et un bâtiment dédié aux entreprises, renforçant ainsi l'attractivité et le dynamisme du quartier.

747

logements livrés au 4^{ème} trimestre 2024

Clésence au Salon des Maires de France

Les équipes de Clésence AlterEgo, Thomas Dubebout, Maire-adjoint de Saint-Quentin et Joël Le Ny, Directeur régional chez Action Logement Services, sont intervenus sur le thème des lieux de vie intergénérationnels et responsables. Ces échanges ont été illustrés avec l'Ecoquartier Maréchal Juin récemment inauguré à Saint-Quentin (02).

Réhabilitation

Square Hector Berlioz à Compiègne (60)

Au Square Hector Berlioz à Compiègne, une vaste opération de réhabilitation est en cours pour améliorer le cadre de vie des résidents de 144 logements. L'un des changements les plus marquants est l'ajout de balcons, offrant à chaque logement un nouvel espace extérieur de 10 m². Véritables prolongements des appartements, ces balcons permettront aux habitants de profiter pleinement de l'air libre, de créer un coin détente ou encore d'aménager un espace convivial selon leurs envies.



Ces nouveaux balcons renforceront le bien-être des habitants au quotidien.

Logement

Des résidences labellisées

Les résidences "La Peupleraie" à Compiègne et "Les Terrasses" à Beauvais ont obtenu le label "Architecture Contemporaine Remarquable", par le Préfet de la Région Hauts-de-France.

Construites dans les années 1970 par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat, ces réalisations se distinguent par leurs valeurs esthétiques et techniques. Ce label officiel français, créé en 2016 par le Ministère de la Culture, récompense des ouvrages architecturaux et urbanistiques de moins de 100 ans, jugés remarquables.

Clésence est fière d'offrir à ses locataires un cadre de vie esthétique à travers ces résidences emblématiques.



Proximité

Un regard attentif sur les territoires

Clésence s'engage au plus près des habitants, des entreprises et des collectivités en déployant une présence forte et structurée sur l'ensemble de son périmètre d'intervention.

1 siège social

Saint-Quentin

2 établissements secondaires

Compiègne - Soissons
au plus près des territoires.

50 points d'accueil

13 agences
37 bureaux de proximité
pour un accompagnement au plus proche des habitants.

2 grands territoires

Nos actions s'articulent autour de deux grands territoires, permettant une gestion efficace et adaptée aux spécificités de chaque région.

EST

Nord & Aisne

OUEST

Oise, Nord Ile-de-France, Somme & Pas-de-Calais

Les Travaux Samariens

Les équipes de Clésence étaient présentes à la matinée dédiée à la commande publique organisé par la FFB - Fédération BTP Somme à Amiens Métropole. Cette rencontre a permis de présenter les programmations de travaux aux entreprises locales. Ce fut un moment d'échange sur les projets qui façonnent le territoire et renforcent l'engagement à bâtir un avenir durable pour les résidents.



Visite officielle des futurs bureaux de Clésence à Compiègne (60)

Le 20 septembre 2024 à Compiègne, Clésence a présenté le chantier de ses futurs bureaux, en présence de plusieurs élus locaux. Ce projet marque une nouvelle étape dans l'histoire de Clésence, tout en s'inscrivant dans la continuité de son engagement régional. Soucieux de préserver son ancrage local, Clésence affirme ainsi sa volonté de rester au plus près des habitants et des acteurs locaux.

D'ici juin 2025, un bâtiment moderne de 4 534 m² verra le jour sur ce site stratégique, remplaçant l'ancienne pyramide emblématique. Il accueillera 160 collaborateurs dans un environnement de travail optimisé, regroupant les équipes dédiées aux fonctions supports, à la gestion locative et aux travaux. Conçu par MAES architectes et réalisé par Kaufman & Broad, le bâtiment situé à l'entrée de la ville alliera confort et performance environnementale. Des espaces verts et un parvis accessible renforceront son caractère emblématique.

Ce chantier adopte une approche responsable, réemployant des matériaux issus de l'ancien bâtiment et visant des certifications HQE BD et le label "Ready to OsmoZ". La conception passive permettra une régulation thermique naturelle, réduisant l'empreinte écologique.

Au-delà de la construction, le projet favorisera la collaboration, le bien-être des salariés et la synergie avec Action Logement Services. Il reflète les valeurs de transversalité et d'ouverture portées par Clésence.

Agenda

Compiègne 7 Mars 2025

Plantation du premier arbre de la résidence "La Lisière", développée par Vinci Immobilier et située dans le quartier en devenir des Sablons à Compiègne. Clésence y fait l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 15 logements locatifs intermédiaires.

Lille 19 Mars 2025

Clésence participera au Salon "Action Seniors Territorial", un événement régional, porté par Eneal, dont le but est de présenter la politique d'Action Logement sur le « bien-vieillir », de valoriser les initiatives locales et de s'interroger collectivement sur les éventuelles difficultés rencontrées.

Lille 24 Avril 2025

Le jeudi 24 avril, l'Afev Hauts-de-France organise un événement pour mettre en lumière l'Afev en tant qu'acteur jeunesse incontournable de la région, et ce sur 5 grandes thématiques : éducation, logement, orientation, insertion professionnelle et territoires. Clésence apportera son témoignage sur la thématique logement.

Saint-Quentin Avril 2025

Premier coup de pelle de déconstruction de la barre Ile-de-France et inauguration de la phase 1 de réhabilitation de 197 logements et de la nouvelle antenne Clésence au cœur du Quartier Europe à Saint-Quentin.

Roubaix 15 septembre 2025

Inauguration de l'îlot Saint-Joseph à Roubaix regroupant plusieurs résidences dédiées aux étudiants, jeunes actifs et familles monoparentales. Ce lieu de vie facilite la vie des résidents en créant une communauté au sein de laquelle chacun peut s'épanouir.

Paris Expo Porte de Versailles Du 23 au 25 septembre 2025

Le 85^{ème} Congrès Hlm rassemblera les décideurs des organismes Hlm autour de réflexions sur les grandes orientations et priorités d'action pour le secteur du logement social.

Acheter un logement social, une solution abordable pour devenir propriétaire

La vente sociale :

une opportunité encore méconnue pour devenir propriétaire à des conditions avantageuses.

3 questions à ...

Mélanie Prévost,
Directrice commerciale
chez Clésence.

Témoignages

Parcours d'accédants,
les propriétaires se livrent
sur leurs expériences.

La vente sociale : une solution abordable pour devenir propriétaire

Locataire du parc social ou pas, devenir propriétaire peut sembler hors de portée. Pourtant, il existe des solutions permettant l'accession à la propriété dans des conditions abordables et sécurisées.

La vente de logements sociaux fait partie des solutions souvent méconnues pour devenir propriétaire, et Clésence s'engage dans ce sens pour permettre à plus de ménages d'accéder à l'acquisition de leur propre logement.

Une démarche d'accession à la propriété facilitée

Clésence propose chaque année des logements à la vente. Ces habitations, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, sont issues de son parc social, avec une priorité donnée aux locataires occupants mais également à tout ménage respectant les plafonds de ressources en vigueur. Ce dispositif offre une alternative attractive pour les familles souhaitant devenir propriétaires à un prix abordable et raisonnable, tout en ayant la garantie d'acquérir un bien entretenu et géré par Clésence depuis au moins 10 ans.

Pour répondre aux standards de sécurité et de confort, chaque logement mis en vente doit présenter des performances énergétiques entre A et E et être en bon état d'habitabilité. Cela permet d'offrir aux acheteurs une qualité de logement tout en participant à une démarche de transition énergétique et de durabilité.

Quels logements sont disponibles ?

Clésence établit chaque année la liste des logements à vendre, approuvée par son Conseil d'Administration, avec des prix fixés en fonction du marché local. Ces offres sont d'abord proposées aux locataires occupants. Si un logement est vacant, il est alors accessible à tous et publié sur le site de Clésence ainsi que sur les plateformes immobilières en ligne (Leboncoin, Bien Ici, Se loger, Havitat). Les acquéreurs potentiels peuvent

consulter la liste et se positionner directement sur les offres disponibles.

Qui peut acheter ?

Les critères d'achat diffèrent selon si le logement est occupé ou vide.

Pour les logements occupés :

Le locataire ou son conjoint sont les seuls habilités à acheter le logement qu'ils occupent, ainsi que leurs proches (ascendants ou descendants) avec leur accord et sous condition de ressources. Pour bénéficier de cette opportunité, le locataire doit habiter le logement depuis au moins deux ans. Clésence propose également un tarif préférentiel, variant de -10 % pour tous les locataires à -20 % pour ceux qui occupent le logement depuis plus de 20 ans.



Résidence Clésence Place St Clément à Compiègne (60)

En 2023, environ 11 400 logements sociaux ont été vendus en France, permettant à de nombreux locataires de devenir propriétaires de leur habitation.

(Source : USH - Les chiffres du logement social)



Kaoutar devant sa future maison à Jaulzy (60)

Pour les logements vacants :

- La vente est ouverte à un public élargi, avec une priorité aux locataires d'organismes HLM du département suivi de toutes personnes physiques, sous conditions de ressources, des Collectivités Locales, et enfin de toute personne sans limite de ressources.
- Les offres d'achat sont classées par ordre de priorité, avec une limite d'acquisition d'un seul logement HLM par personne pour éviter toute spéculation.

Comment acheter un logement social avec Clésence ?

Clésence propose un processus d'achat transparent et simplifié. Les intéressés peuvent consulter les offres en ligne, puis déposer une offre d'achat directement sur le site ou contacter le service commercial de Clésence. Les locataires qui souhaiteraient acheter leur logement non proposé à la vente ont également la possibilité de déposer une demande spontanée par courrier, avec une réponse de Clésence sous 1 mois.

Devenir propriétaire d'un logement social : un processus sécurisé

La vente sociale offre une voie d'accession à la propriété souvent méconnue, permettant de s'installer dans un logement de qualité à des tarifs bien inférieurs à ceux du marché classique. Grâce aux initiatives de Clésence, de nombreux ménages peuvent envisager sereinement l'achat de leur logement et ainsi, se constituer un patrimoine à transmettre. Les dispositifs d'accompagnement visent à sécuriser les acquéreurs, avec des solutions comme la possibilité de réintégrer le parc social en cas de difficultés financières.

IDEES REÇUES SUR LA VENTE SOCIALE

"Les logements sociaux ne peuvent pas être vendus"

Faux. La loi permet aux bailleurs sociaux de vendre une partie de leur patrimoine sous certaines conditions, notamment pour favoriser l'accession à la propriété des locataires et financer de nouveaux logements sociaux.

"Seuls les locataires actuels peuvent acheter leur logement"

Faux. Les locataires sont prioritaires, mais si le bien n'est pas vendu après un certain délai, il peut être proposé à d'autres publics, notamment sous conditions de ressources.

"Vendre des logements sociaux réduit l'offre de logements locatifs"

Faux. La vente de logements permet aux bailleurs sociaux de récupérer des fonds pour réinvestir dans la construction ou la rénovation d'autres logements sociaux. L'objectif est donc de renouveler et d'améliorer le parc social, pas de le réduire.

"Les logements sociaux en vente sont des logements de mauvaise qualité"

Faux. Les logements proposés à la vente sont sélectionnés en fonction de leur état et de leur attractivité. Ils doivent répondre aux normes en vigueur et peuvent même être rénovés avant la mise en vente.



Résidence Rue de Soissons à Compiègne (60)



Jérôme, propriétaire à Compiègne (60)

De locataires à propriétaires : parcours de vie

Acquérir un logement social est une opportunité unique pour devenir propriétaire ! A travers leurs témoignages, découvrez comment ces familles ont franchi cette étape avec succès grâce à l'accompagnement de Clésence.

Jérôme, propriétaire à Compiègne (60)

« Une opportunité de devenir propriétaire »

Depuis juin dernier, Jérôme est l'heureux propriétaire d'un appartement T2 dans le quartier des Sablons à Compiègne, à deux pas du centre-ville. Un retour aux sources pour ce Compiègnais d'origine.

« J'avais quitté ma ville natale pour

Sans l'aide de Clésence, acheter un appartement et obtenir un prêt bancaire aurait été compliqué ! Aujourd'hui, je ne regrette pas mon choix, bien au contraire : je vis dans un quartier que j'apprécie énormément et un logement parfait pour moi, qui a juste nécessité un rafraîchissement ! - Jérôme

aller vivre à la campagne, mais ce n'était pas pour moi ! Un jour, la responsable du personnel de mon entreprise m'a parlé de la vente sociale et de cet appartement vacant. Au départ je ne souhaitais pas forcément acheter et puis, après réflexion, je me suis dit que c'était une opportunité de revenir à Compiègne et de devenir propriétaire ». Une décision qu'il ne regrette pour rien au monde.

Kaoutar, propriétaire à Jaulzy (60)

« Réaliser le rêve de mes filles »

Native d'Ile-de-France, Kaoutar rêvait depuis longtemps de s'installer à la campagne, « d'une vie simple » pour reprendre ses mots. Un rêve qui s'est concrétisé avec l'acquisition d'un pavillon sur la commune de Jaulzy. « Suite à la séparation avec mon ex-mari, j'ai quitté la ville pour la campagne où je louais un appartement avec mes deux filles.

Quand on m'a proposé un nouveau travail dans la restauration, avec des



concours de l'Éducation nationale et mon compagnon bénéficiant d'un CDI, nous pouvions emprunter auprès des banques et devenir propriétaires.

Nous nous sommes tournés vers Clésence pour concrétiser notre projet et, après plusieurs visites, nous avons eu un véritable coup de cœur pour une maison à Gauchy, dotée de trois chambres et d'un jardin. Grâce à une vente sociale sans honoraires, nous avons pu acquérir ce bien dans des conditions vraiment avantageuses ». Aujourd'hui, Joséphine se dit « ravie de sa décision » et souligne l'accompagnement de Clésence !

Sade, à Château-Thierry (02)

« En trois semaines mon projet était validé ! »

Pour Sade, tout a commencé par un simple contact via le site internet de Clésence et très rapidement, la vente d'un appartement T3 dans le quartier de la Gare de Château-Thierry était bouclée ! « Je cherchais sur le secteur et ayant eu écho des programmes proposés par Clésence je me suis lancée... en trois semaines mon projet était validé ! » se réjouit-elle.

responsabilités que je n'attendais pas, je me suis dit : pourquoi ne pas acheter ? J'ai donc contacté Clésence qui m'a proposé cette maison à Jaulzy... elle ressemblait à celle que j'avais dessinée pour mes filles, avec chacune leur chambre ! Je pouvais désormais réaliser leur rêve ! ».

Kaoutar ajoute : « Pour ce projet d'achat, j'ai bénéficié d'une subvention du département de l'Oise et d'un prêt à taux zéro de 25 000€... il aurait été très difficile voire impossible pour moi d'acheter sur le marché "classique" ».

Joséphine, à Gauchy (02)

« Des conditions vraiment avantageuses »

Locataire d'un appartement T2 à Gauchy avec son compagnon, Joséphine a vu sa situation évoluer lorsqu'elle est tombée enceinte. La nécessité d'un logement plus grand, avec une deuxième chambre, s'est dès lors imposée. « Ayant réussi le

« Je suis ravie d'avoir franchi cette étape importante de devenir propriétaire de mon appartement dans une résidence bien entretenue et calme. Chaque étape a été fluide et bien encadrée, ce qui m'a permis de me sentir en confiance. C'est un réel accomplissement personnel et je remercie Clésence pour leur soutien ».



Résidence "Les Jardins de l'Hôtel Dieu" à Saint-Quentin (02)



3 questions à ...

Mélanie Prévost

Directrice commerciale

Quels sont les objectifs de la vente sociale ?

La vocation première de la vente sociale est d'accompagner le parcours résidentiel de nos locataires en leur facilitant l'accès à la propriété, notamment pour ceux sous plafond de ressources. C'est également un levier financier pour la réhabilitation de notre parc et la construction de logements neufs.

Comment sont définis les logements et critères d'attribution ?

Notre Conseil d'Administration sélectionne chaque année les biens éligibles (logements de plus de 10 ans, classés entre A et E), avec des prix adaptés au marché local et une priorité donnée aux locataires occupants. Cela représente environ 220 ventes par an (appartements ou maisons).

Quelles garanties pour un achat en toute sécurité ?

Nous proposons un accompagnement complet : conseils en financement, diagnostics, estimation des charges, garanties jusqu'à 15 ans, frais de notaire réduits et achat sécurisé*. En cas de difficultés, l'acquéreur bénéficie du rachat du bien et peut réintégrer le parc social, assurant une sécurité maximale. *Selon le département et sous condition





Grégory MEGRELYS
Directeur Maîtrise d'Ouvrage
Patrimoine Clésence



La réhabilitation en milieu occupé, un défi majeur !

Face à la nécessité de moderniser le parc immobilier et d'améliorer la qualité de vie des locataires, la réhabilitation des logements s'impose comme une priorité pour Clésence. Conscients des enjeux environnementaux et sociaux, nous investissons massivement dans des travaux de rénovation ambitieux, visant à répondre aux besoins des résidents tout en réduisant l'empreinte carbone de notre parc locatif.

En 2023, Clésence a ainsi mobilisé plus de 120 millions € pour réhabiliter plus de 2 000 logements. Un effort qui témoigne de notre volonté de dépasser les obligations légales comme le souligne Grégory Megrelis, Directeur Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage : « *Clésence et le groupe Action Logement souhaitent aller plus loin que leurs obligations en termes de décarbonation, notamment pour améliorer la performance énergétique de leur parc de logements et par conséquent renforcer le confort et le pouvoir d'achat des locataires. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à concilier respect de l'environnement, inclusion sociale et optimisation économique* ».

Performance énergétique et confort

La réhabilitation de la résidence Gisompré à Guise, construite en 1984 et composée de 39 logements, illustre l'ampleur et les bénéfices de ces initiatives. Achevée en juin 2023 après 18 mois de travaux, cette rénovation a profondément transformé le cadre de vie des locataires tout en modernisant les infrastructures. Parmi les principales interventions, citons l'optimisation des performances énergétiques (isolation renforcée et rénovation des façades, contribuant à réduire les charges de chauffage), l'embellissement des parties communes (réfection des halls d'entrée et modernisation des ascenseurs pour répondre aux normes d'accessibilité) et l'amélioration du confort intérieur (remplacement des sanitaires, rénovation des sols et installation de portes palières plus sécurisées).

Par ailleurs, Clésence a adapté son intervention au profil de ses résidents, notamment en tenant compte du vieillissement de la population. Les travaux spécifiques incluent le remplacement des baignoires par des douches accessibles, la motorisation des volets roulants et des portes d'entrée, ainsi que l'installation d'une cabine d'ascenseur adaptée aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

Tendances

Les défis du travail en milieu occupé

Les réhabilitations en milieu occupé représentent un vrai défi logistique et humain ! « *Nous essayons au maximum de minimiser le temps passé et la gêne occasionnée, mais il peut bien entendu y avoir des aléas* » explique Grégory Megrelis. « *Clésence privilégie une approche centrée sur la communication et l'accompagnement des locataires. Des réunions publiques, des visites de chantier et des supports d'information permettent d'instaurer un dialogue constructif avec les habitants, favorisant leur compréhension et leur adhésion au projet* ».

Des contraintes bien réelles

Chaque projet de rénovation comporte son lot d'imprévus. Des difficultés liées à l'approvisionnement en matériaux, des aléas de chantier ou encore des préoccupations en matière de sécurité peuvent parfois entraîner des ajustements et des délais supplémentaires. Conscients des attentes des habitants, nous mettons un point d'honneur à les

“Les témoignages recueillis auprès des locataires et des entreprises partenaires enrichissent les pratiques de Clésence, qui s’efforce d’optimiser la planification et l’exécution des travaux”.
Grégory Megrelis, Directeur maîtrise d’ouvrage patrimoine.

écouter et à travailler en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés pour apporter des réponses adaptées. Les retours d'expérience, qu'ils proviennent des locataires ou des entreprises partenaires, soulignent les défis rencontrés : nuisances sonores, délais prolongés, adaptation aux logements occupés...

Ces retours d'expérience enrichissent les pratiques de Clésence, qui s'efforce d'optimiser la planification et l'exécution des travaux.

Un contexte économique sous pression

La réhabilitation des logements s'inscrit par ailleurs dans un contexte économique tendu. La hausse des coûts des matériaux, la

pénurie de main-d'œuvre qualifiée et les difficultés à mobiliser des entreprises impactent significativement les budgets et les délais des projets. Pour y faire face, Clésence mise sur une gestion rigoureuse et des partenariats solides, l'objectif étant de maintenir un équilibre entre contraintes économiques et exigence de qualité.

Vers une transformation durable

Au-delà des bénéfices immédiats pour les locataires, la réhabilitation des logements sociaux contribue à une transition écologique indispensable. Les investissements ciblés permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments tout en réduisant leur impact environnemental.



Transformation urbaine : 481 logements démolis au service de la qualité de vie

« *J'ai 95 ans et j'ai habité 52 ans dans mon ancien logement de la résidence Ile-de-France alors pour moi c'était un grand changement. Tous les interlocuteurs rencontrés dans le cadre de mon relogement m'ont très bien accompagnée. Je voulais absolument rester dans le Quartier Europe car mon fils y habite et j'y ai mes habitudes. Mon nouvel appartement correspond aux critères que j'avais demandés et j'y suis confortablement installée.* » raconte Jacqueline de la Résidence Vermandois à Saint-Quentin. Nos projets de rénovation urbaine se concentrent sur la transformation des quartiers pour offrir de nouveaux cadres de vie modernes et agréables. Le relogement des familles est une priorité. Chaque foyer bénéficie d'un accompagnement personnalisé pour assurer une transition sereine vers leur nouveau logement.

« Les travaux se sont parfaitement déroulés, les changements de fenêtres ont été réalisés dans la journée et je n'ai rencontré aucun souci ! » Annick, locataire dans l'Oise.

Habitante de la résidence "Le Pont du Matz" dans la commune de Thourotte, dans l'Oise, Annick partage son enthousiasme après la réhabilitation de son appartement en avril 2023. Grâce au changement des fenêtres et de la porte d'entrée, et à l'installation de volets roulants, elle constate une nette amélioration de son confort au quotidien. *« Les travaux se sont parfaitement déroulés, les changements de fenêtres ont été réalisés dans la journée et je n'ai rencontré aucun souci ! »* Elle apprécie particulièrement l'isolation thermique renforcée de son logement et la baisse de sa consommation énergétique. *« L'appartement est plus confortable et la pose de volets roulants est vraiment bien agréable pour moi qui habite en rez-de-chaussée ».* Pratique et économique !



Dans le même temps, les habitants profitent d'un cadre de vie plus agréable et d'une réduction de leurs charges, renforçant ainsi leur pouvoir d'achat.

Embellir le cadre de vie

La mutation du Quartier Blanchard, édifié dans les années 1970 à Château-Thierry, en est la parfaite illustration. Le programme de réhabilitation lancé en 2021 et qui devrait s'achever dans les prochains mois y porte un triple objectif : redonner une image architecturale de qualité aux résidences, requalifier la Place de l'Horloge en tant que lieu de rencontre des habitants et réhabiliter thermiquement les immeubles.

Autrement-dit embellir le cadre de vie des habitants et améliorer le confort de l'habitat avec l'objectif de réduire de manière significative les consommations énergétiques.

Durabilité, innovation et qualité de service

Clésence entend poursuivre ses efforts pour transformer ces défis en opportunités. À travers des projets exemplaires comme la résidence Gisompré, Clésence a à cœur de démontrer qu'il est possible de conjuguer durabilité, innovation et qualité de service. *« Il ne s'agit pas seulement de rénover des bâtiments, mais de construire un avenir plus respectueux de l'environnement et des besoins de nos locataires »* conclut Grégory

Mégrelis.

En s'appuyant sur une vision à long terme, Clésence contribue à moderniser le paysage du logement social tout en plaçant l'humain au cœur de ses actions. Les travaux entrepris aujourd'hui jettent les bases d'un patrimoine immobilier plus durable, au bénéfice des générations futures. A suivre...

"Embellir le cadre de vie des habitants et améliorer le confort de l'habitat avec l'objectif de réduire de manière significative les consommations énergétiques". Grégory Mégrelis, Directeur maîtrise d'ouvrage patrimoine.

Entretien avec Aymeric Robin, Président de l'agglomération de la Porte du Hainaut

**Mixité sociale, vieillissement de la population, transition écologique...
tels sont les piliers de la politique du logement portée par
l'agglomération de la Porte du Hainaut en partenariat avec Clésence.**

Quelles sont les problématiques de votre agglomération sur le logement ?

Le premier défi est de garantir de la mixité sociale sur nos territoires en proposant un parcours résidentiel via les logements sociaux qui commence par les jeunes souhaitant s'installer dans la vie, en passant par l'accession à la propriété. Jusqu'à la troisième partie de la vie et les problématiques de pertes de dépendance, de logements adaptés, le deuxième défi auquel nous sommes confrontés. Et enfin, le troisième enjeu est de proposer une offre de logement qui répond aux enjeux des transitions et notamment des transitions énergétiques. Ce sont les trois piliers sur lesquels sont bâtis notre plan local de l'habitat.

Aviez-vous des besoins et des attentes spécifiques sur certaines communes de l'agglomération ?

Nous avons la particularité d'avoir, dans le bassin minier, du logement privé dégradé. Pour améliorer cette situation, les bailleurs ont joué un rôle clé en utilisant le dispositif d'acquisition-amélioration. Ce mécanisme leur permet d'acheter les logements pour les réhabiliter puis de les intégrer au parc locatif social en bénéficiant d'aides financières spécifiques. Un autre levier important est la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) sur laquelle est fondée la première collaboration avec Clésence en 2018 sur la ville de Raismes, où nous avons essuyé les plâtres. Mais nous avons poursuivi le

partenariat sur 8 communes, dont 3 en SRU à Hasnon, Bouchain et Roelux, afin de répondre au manque de logements sociaux.

Quelles réponses à ces problématiques vous a proposé Clésence ?

Clésence a coché les trois cases sur lesquelles nous l'attendions : nous accompagner pour lever l'obstacle de la loi SRU sur 3 communes ; dynamiser l'offre de locatifs sociaux sur le territoire en proposant une diversité de produits avec aujourd'hui un patrimoine de 750 logements (320 en individuel et 430 en collectif) sur 8 communes de l'agglomération ; et enfin la case liée au vieillissement de la population, puisque nous avons posé la première pierre d'une résidence intergénérationnelle de 61 logements à La Sentinelle, qui sera livrée en 2026.

Quel regard portez-vous sur les projets déployés par Clésence et sur votre partenariat dans sa globalité ?

Clésence est un partenaire qui a très vite affiché une vraie ambition tant sur la qualité des logements proposés que sur l'offre de services proposés. C'est un partenaire qui compte pour la Porte du Hainaut pour contribuer à en faire un territoire de bien-être, à travers le parcours résidentiel qu'elle contribue à diversifier.



A ce jour, Clésence dispose d'un patrimoine de 750 logements (320 en individuel et 430 en collectif) sur 8 communes de l'agglomération.



Rencontre avec Cédric Fontaine, Responsable recouvrement chez Clésence

Derrière cette mission technique se cache une dimension humaine essentielle ! Nous avons rencontré Cédric Fontaine afin de mieux comprendre son rôle et la manière dont son équipe accompagne les locataires en difficulté.

Le recouvrement ne se limite pas à la seule mission de récupérer les loyers impayés. Chaque situation d'impayé porte en elle une histoire unique et, au-delà de l'enjeu financier pour Clésence, a des répercussions directes sur la vie des locataires.

Prévenir plutôt que guérir !

Un impayé de loyer peut rapidement entraîner une spirale de difficultés pour les locataires. Menaces d'expulsion, endettement croissant, stress psychologique : les conséquences dépassent souvent le cadre strict du logement.

« Notre rôle est d'intervenir avant que la situation ne devienne critique, de mettre en place des solutions

pour maintenir le locataire dans son logement » explique Cédric Fontaine.

« Nous avons une responsabilité sociale : celle de prévenir plutôt que guérir même si c'est toujours le locataire qui a la solution ! Il nous appartient donc de l'aiguiller sur les dispositifs d'aide et l'accompagner dans l'accès aux droits car il existe de nombreuses solutions pour qu'il rebondisse. D'ailleurs dans 95% des cas, nous réglons le problème ensemble. L'ouverture d'une procédure contentieuse est toujours un échec ! »

Pour Clésence, l'écoute et le dialogue sont les premières étapes. *« Dès le premier incident de*

paiement, nos collaborateurs contactent le locataire pour comprendre les raisons de l'impayé. Et bien entendu, nous entendons parfaitement les motifs réels et sérieux tels que le licenciement, la maladie, un décès ou une séparation. Nous travaillons ensuite à leur expliquer qu'il existe des solutions avant que les retards ne s'accumulent. De nombreux dispositifs sont possibles en fonction de la situation de chacun. C'est un travail d'information primordial car beaucoup de locataires méconnaissent leurs droits ou ne savent pas quelles aides peuvent leur être allouées ». Des dispositifs sont ainsi dédiés aux salariés comme les fonds spécifiques d'Action



“Notre rôle est d'intervenir avant que la situation ne devienne critique, de mettre en place des solutions pour maintenir le locataire dans son logement”.

Métiers



Logement, aux retraités notamment avec les caisses de retraite ou encore aux bénéficiaires de prestations sociales avec des aides financières pouvant couvrir jusqu'à 6 mois de loyer. « Notre rôle de conseil auprès des locataires est dans l'ADN de Clésence ! »

L'humain au cœur de la mission !

Cédric Fontaine insiste sur un point majeur : le recouvrement chez Clésence n'est pas une mécanique froide.

« Je vois mon rôle comme celui d'un médiateur. Ce qui m'importe, c'est de redonner espoir et de montrer que des solutions existent pour préserver le lien entre le locataire et son logement ! »

« Nous ne sommes pas là pour sanctionner, mais pour trouver des solutions. Et parfois, un simple entretien peut débloquer une situation » souligne-t-il.

« Avant de régler le problème des impayés, il faut souvent régler autre chose en amont, qu'une conseillère sociale de Clésence prenne le relais du chargé de recouvrement pour prendre le temps d'accompagner les personnes en grande difficulté. Je cite souvent l'exemple des intérimaires : lorsqu'ils travaillent, tout va bien, ils peuvent se loger et faire face aux dépenses du quotidien ; les difficultés surviennent quand ils sont moins sollicités et commencent à décaler

le paiement des loyers faute de finances suffisantes. Il faut alors être pédagogique, nous avons un rôle éducatif pour leur faire prendre conscience que le règlement du loyer doit être une priorité ».

Fort de son expérience de plusieurs années chez Clésence, Cédric Fontaine place ainsi l'humain au cœur de ses actions. « Je vois mon rôle comme celui d'un médiateur. Ce qui m'importe,

c'est de redonner espoir et de montrer que des solutions existent pour préserver le lien entre le locataire et son logement ! De très nombreuses personnes ont rencontré un jour ces

difficultés et vivent aujourd'hui dans la sérénité ! »

Derrière le mot "recouvrement" se cache un véritable engagement : « Oui, les chiffres sont importants, mais ils ne sont jamais une fin en soi. Ce qui compte, c'est de protéger les locataires, de préserver leur dignité et de leur offrir des solutions adaptées ».

Cela contribue ainsi à la mission essentielle de Clésence : garantir un logement pour tous, même face aux aléas de la vie.



Accompagner les locataires face aux difficultés de paiement

Consciente que les aléas de la vie (perte d'emploi, séparation, maladie, etc.) peuvent fragiliser les situations financières des ménages, Clésence s'engage à accompagner ses locataires confrontés à des difficultés de paiement.

Dès les premiers signes d'impayés, il est essentiel de contacter les équipes de Clésence afin d'éviter l'aggravation de la dette. Une approche préventive qui permet d'envisager des solutions adaptées et d'agir rapidement.

Les équipes spécialisées de Clésence assurent un accompagnement individualisé, en étudiant chaque situation avec écoute et bienveillance. Elles orientent les locataires vers les dispositifs d'aides existants et facilitent le montage de dossiers en lien, si nécessaire, avec les partenaires sociaux et les collectivités locales.

Cet engagement traduit la volonté de Clésence de conjuguer gestion responsable et solidarité, tout en préservant la stabilité résidentielle des locataires.

Un partenariat avec le GAPAS* pour une inclusion réussie !

A Ribécourt-Dreslincourt (60), un projet novateur témoigne de l'engagement commun entre Clésence et l'association GAPAS pour promouvoir l'habitat inclusif en faveur des personnes en situation de handicap. Décryptage.

* Groupement d'Acteurs Associatifs Partenaires d'Action Sociale



"Nous nous sommes rejoints sur nos objectifs communs en termes d'inclusion sociale".

Cindy Buignet, Coordinatrice des Habitats Inclusifs

Le GAPAS est une association médico-sociale œuvrant depuis une dizaine d'années en Hauts-de-France et en Île-de-France pour offrir des solutions d'habitat inclusif alternatives aux personnes en situation de handicap mental. « L'objectif est d'accompagner ces personnes pour qu'elles habitent en autonomie avec un travail de soutien et une veille sur la sécurité notamment » explique Cindy Buignet, coordinatrice des habitats inclusifs à Ribécourt-Dreslincourt.

6 appartements du dispositif "Alternatives"

C'est dans le cadre du développement des résidences intergénérationnelles et, plus généralement de l'habitat inclusif, que le partenariat entre Clésence et le GAPAS a vu le jour. « Nous

nous sommes rejoints sur nos objectifs communs en termes d'inclusion sociale » précise Cindy Buignet. « A Ribécourt-Dreslincourt, ce partenariat prend une forme innovante : une animatrice partagée entre Clésence et le GAPAS joue un rôle clé en renforçant le lien social et en œuvrant à la déstigmatisation du handicap ».

La résidence comprend 6 logements dédiés à l'habitat inclusif, ce qui permet l'accueil de 10 habitants (2 seuls et 8 en colocation). Le département de l'Oise est aussi un partenaire essentiel dans ce projet en y apportant son soutien financier. « C'est le GAPAS qui est locataire des logements, ce qui permet de garantir un cadre sécurisant et adapté aux résidents ».



6 logements et 10 habitants

La résidence, qui comprend six logements (deux individuels et quatre en colocation), accueille dix habitants. Le département de l'Oise est également un partenaire essentiel dans ce projet tripartite en y apportant son soutien financier.

Témoignage de Christophe, bénéficiaire du dispositif d'habitat inclusif alternatif à Ribécourt-Dreslincourt (60).

« J'ai emménagé ici en août et ça se passe très bien ! Cela n'a rien à voir avec les précédentes structures qui m'ont accueilli, les gens sont beaucoup plus accueillants et agréables dans la résidence. On discute beaucoup, on partage des moments tous ensemble avec les résidents et les professionnelles du GAPAS... cela a changé ma vie !

J'ai un vrai appartement avec une chambre, une cuisine, un salon et un balcon, une grande douche à l'italienne qui est vraiment agréable. Les équipements sont très bien et on est au calme. C'est magnifique par rapport à ce que j'ai vécu, je gagne en autonomie et je reprends confiance en moi... en une phrase je dirais que je suis épanoui ! »



L'un des piliers du dispositif réside dans l'accompagnement proposé aux locataires, qui sont encouragés à devenir acteurs de leur projet de vie. *« Savoir habiter, c'est-à-dire faire les tâches ménagères, les courses, etc., est un aspect important »* détaille-t-elle. *« La médiation entre colocataires et l'intégration dans la vie du village complètent cet accompagnement »*. Les habitants participent également à un parcours de sélection en amont, conçu pour s'assurer de leur motivation à s'investir dans une démarche collective. *« Ils sont parties prenantes de ce temps, ce qui est fondamental pour garantir la réussite de leur projet »*.

Stabilité et sérénité dans le parcours de soin

Comme tout projet ambitieux, l'initiative a rencontré des défis. *« Faire connaître notre association et*

ce dispositif d'habitat inclusif a été une étape clé » reconnaît Cindy Buignet. *« La résidence étant située en milieu rural, les questions de mobilité se sont également posées et nous menons d'ailleurs une réflexion sur des alternatives possibles pour répondre à ces problématiques. Il est donc essentiel de trouver les candidats, qui aspirent à une vie rurale en adéquation avec ce cadre de vie »*.

Les résultats du dispositif sont, quoi qu'il en soit, pleinement positifs.

« Une résidente a par exemple retrouvé son autonomie et a pu quitter le dispositif tout en restant dans la résidence pour conserver le lien social qui lui est cher. Cela leur apporte véritablement de la stabilité et de la sérénité dans leur parcours de vie ». Un dispositif qui s'est ainsi renouvelé naturellement à Creil, dans l'Oise, et prochainement dans le Pas-de-Calais. *« C'est un partenariat très positif, porteur d'espoir pour de nombreuses personnes en situation de handicap »* conclut Cindy Buignet.

"A Ribécourt-Dreslincourt, le Gapas, Clésence et Marianne Solidarités unissent leurs forces au cœur d'une résidence intergénérationnelle. Grâce à ce partenariat, les professionnels agissent au quotidien pour favoriser l'inclusion sociale, pilier central de la résidence et de l'habitat inclusif." Cindy Buignet

ET SI C'ÉTAIT DE LA VIOLENCE CONJUGALE ?

Parfois j'ai peur de rentrer

Il m'a dit qu'il allait changer

J'ai peur pour mes enfants

On a tout construit à deux

Je l'aime tellement

Il est très jaloux

3919



**Vous avez besoin d'aide ?
Les écoutantes du 3919
sont là pour vous répondre**

Découvrez
les associations
proches
de chez vous



200 langues



& DROM



Le **3919** est la ligne d'écoute nationale, gratuite et anonyme, destinée aux femmes victimes de toutes formes de violences. La ligne garantit une écoute, une information et si besoin une orientation adaptée vers les dispositifs locaux d'accompagnement et de prise en charge.

NUMÉROS D'URGENCE :

17 (police secours) / 112 (numéro d'urgence valable dans toute l'Union Européenne)
114 (par SMS) / 115 (hébergement d'urgence)

**Solidarité
femmes**

3919
appel anonyme, gratuit, 24h/24 et 7j/7

AORIF
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
D'ILE-DE-FRANCE



**Solidarité
femmes**
Fédération Nationale
Union Régionale Île-de-France