

Réconcilier l'esthétique et l'humain

ÉDITO



LE PROGRÈS URBAIN EN MARCHÉ

En France, Angers est l'une des villes qui illustre le mieux la modernité en action. Arrivée du tramway, création de nouveaux quartiers durables dont l'éco quartier d'affaires Gare+, reconstruction des banlieues, rénovations urbaines, reconquête des berges de la Maine... C'est toute une approche globale qui est aujourd'hui à l'œuvre dans la capitale de l'Anjou. L'agglomération renaît et se transfigure. Mixité des populations et dédensification du logement sont au cœur de la réflexion. Nous avons pu développer un travail concerté sur les besoins recensés. Séduites par des prestations de qualité, des populations nouvelles s'installent là où hier, plus personne ne voulait venir. Tournée vers l'avenir, la ville voit le bien-vivre reprendre ses droits.

Christian Chevé
Administrateur
Foncière Logement,
référént d'Angers.

Angers - Résidence Quartier Verneau

À LA UNE

Avec Paul Chemetov, Foncière Logement revisite l'esprit contemporain en rénovation urbaine. Une approche simple, élégante et fonctionnelle de l'habitat collectif.

D'emblée, l'immeuble marque les esprits par ses formes, ses partis pris et ses matériaux audacieux et résolument modernes. À Belle-Beille, quartier en pleine rénovation urbaine d'Angers, les tours démolies font maintenant place à une résidence de qualité, dessinée par l'architecte Paul Chemetov pour Foncière Logement. Simple et sophistiquée à la fois, l'esthétique de ce programme ne laisse pas indifférent. Les façades de briques aux tons clairs

joueront avec les saillies en bois indigène. Surmontant le tout, la superstructure de l'attique en zinc donne le ton : sobriété, modernité, longévité.

La résidence accueillera 47 familles. Les logements, au nombre de quatre par palier au maximum, proposent une vaste gamme de surfaces et de plans. Mais tous possèdent un point commun : une double orientation nord-sud, des suites parentales traitées avec dressing et douche en pavés de verre. De quoi réconcilier les Angevins avec un quartier qui fut le premier à accueillir les grands ensembles de la commune dans les années cinquante.

Créer un lien de quartier

Dans un autre quartier d'Angers, à Grand Pigeon, les barres HLM cèdent elles aussi leur place aux nouvelles constructions et à la ré-

habilitation. Foncière Logement fait appel au duo Paul Chemetov et Michel Pacteau pour y concevoir une opération originale. Ni pavillon, ni résidence, les petits bâtiments font figure de grandes maisons de ville dans lesquelles se logent deux appartements par niveau et un duplex en attique. Ainsi dessiné, le programme crée un lien de quartier entre les immeubles voisins d'un côté et une zone pavillonnaire de l'autre. Plus largement, Foncière Logement s'engage résolument dans les secteurs en rénovation urbaine d'Angers et de son agglomération. En 2010, elle livre quelque 187 logements. Avec une ambition : insuffler la vie grâce au logement. Comme le souligne Marc Goua, maire de Trélazé, qui accueille l'un de ces programmes : « La chance pour nous, c'est que cela reste à dimension humaine. »

À ANGERS...

FONCIÈRE LOGEMENT INVESTIT DANS CINQ OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE.

Quartier Belle-Beille : résidence de 47 logements. Livraison : décembre 2010. Promoteur : Socogim Coueron. Architectes : Paul Chemetov et Michel Pacteau.



Quartier Grand Pigeon : résidence de 15 logements. Livraison : juillet 2010. Promoteur : Socogim Coueron. Architectes : Paul Chemetov et Michel Pacteau.



Quartier La Roseraie : résidence de 23 logements. Livraison : octobre 2010. Promoteur : Groupe Pierre Abraham. Architecte : Arch'Immobilier et Logerais Et Associes



Quartier Verneau : résidence de 18 logements. Livraison : mars 2010. Promoteur : Le Val De Loire. Architecte : Lionel Vie Architecte.

À Trélazé, quartier des Plaines Petits-Bois : 14 maisons individuelles. Livraison : 2009. Promoteur Oceanic. Architecte : cabinet In Situ.



COMPRENDRE

Les étapes-clés d'une livraison réussie

Pour prendre livraison de ses logements, Foncière Logement et ses partenaires gestionnaires suivent d'exigeantes procédures de qualité.

J-4 mois : la visite de chantier

La livraison d'un programme immobilier par Foncière Logement est anticipée en amont de l'achèvement. Après avoir désigné le gestionnaire qui s'occupera de la location, Foncière demande à ses partenaires (gestionnaire, CIL, inspecteur de gestion, promoteur) d'effectuer une pré-visite, 4 mois avant la livraison. Sur le chantier, chacun évalue les détails techniques et commerciaux de l'opération. Ce travail préparatoire permet d'identifier les éventuelles difficultés à résoudre.

J-30 : la pré-livraison

Un mois avant la date prévue, le gestionnaire de Foncière Logement, accompagné de l'assistant à la livraison, convoque les acteurs du projet. Objectif : zéro défaut ! Cette étape-clé vise à recenser

d'éventuelles différences entre le cahier des charges et les travaux effectivement réalisés. Vérification des surfaces, éléments techniques, conformité... Tout est passé au crible. Des observations peuvent être communiquées au promoteur pour les corriger. S'il y a lieu, la date prévisionnelle de livraison peut être différée pour garantir la qualité finale.

J-5 : préparer la livraison

C'est bientôt le grand jour, la livraison arrive ! Celle-ci se déroule selon un processus en plusieurs temps. Une semaine avant la date prévue, le gestionnaire et l'assistant à la livraison s'assurent de la conformité des documents : rapports techniques, certificats, attestations de conformité. Foncière Logement prend livraison de la totalité des lots. Tout doit donc être prêt.

« La livraison d'un logement s'étale sur plusieurs mois. Chaque détail est passé au crible. »

Jour J : prendre livraison du programme

A la date prévue, le gestionnaire et son assistant à la livraison réalisent une visite minutieuse de chaque logement. Espaces verts, parties communes, locaux techniques sont aussi contrôlés. De manière exhaustive, le programme immobilier doit fonctionner sans fausse



A la remise des clés, tout doit être en ordre de marche pour l'arrivée prochaine des premiers locataires.

note ! Le cas échéant, des réserves sont formulées par les représentants de Foncière Logement.

Un acte essentiel : la remise des clés

Selon le nombre de lots acquis, les visites de livraison peuvent durer sur plusieurs jours. Leur objectif est d'aboutir aux deux actes les plus importants du processus : le procès-verbal de livraison et la remise des clés. C'est à ce moment que s'opère concrètement le transfert de propriété. En cas doute, Foncière Logement et ses partenaires se réservent la possibilité de refuser la livraison.

J+60 : la levée des réserves

A 60 ou 90 jours selon les cas, un nouveau contrôle est effectué. Si le promoteur a bien corrigé les défauts relevés lors de la livraison, les réserves sont alors levées.

Aux 8^e et 18^e mois : les enquêtes de satisfaction

Enfin, un retour d'expérience est demandé aux locataires. Cela peut amener des correctifs d'amélioration des cahiers des charges. Deux enquêtes sont menées auprès des locataires après 8 et 18 mois.

REPÈRES

A CHACUN SON RÔLE

- > **L'inspecteur de gestion.** C'est un partenaire chargé d'anticiper et de coordonner la livraison. Il est sollicité pour contrôle et arbitrage.
- > **Le gestionnaire.** Pour chacun des programmes qu'elle investit, Foncière Logement désigne un gestionnaire qui prend livraison, puis se charge de la mise en location et de la gestion des logements.
- > **L'assistant à la livraison.** Foncière Logement fait accompagner son gestionnaire d'un assistant à la livraison, homme de l'art. Celui-ci vérifie et contrôle toutes les conformités des ouvrages.
- > **Le promoteur.** Responsable de la réalisation du programme immobilier jusqu'à la livraison, il doit pouvoir apporter toute justification ou correction aux demandes qui lui sont adressées.

C'EST LIVRÉ

646

c'est le nombre de logements livrés par Foncière Logement en juin.

Répartition en nombre de logements

