

RÉSIDER !

100

ans
d'habitat
social


TOURSHABITAT

OPH de Tours Métropole Val de Loire



Magazine édité par Tours Habitat,
à l'occasion de son 100^e anniversaire.

Directeur de publication : Grégoire Simon.
Coordination : Julie Baratin.

Conception, réalisation : agence goodbye' (Orléans - Tours).
Rédaction : Antoine Burbaud, Sébastien Drouet.
Crédits photographiques : Pascal Montagne, Frédéric Paillet
(sauf mentions et documents d'archives).
Maquette : Studio Yvonne et Colette.

L'ÉDITO D'EMMANUEL DENIS,
MAIRE DE TOURS ET PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT

PATRIMOINE TOURANGEAU

La ville de Tours recense environ 30 % de logements sociaux sur son territoire et près d'un Tourangeau sur quatre habite dans un logement du parc de Tours Habitat. Depuis la création de l'office public d'habitation à bon marché (OPHBM) en 1921, la production de logements sociaux a rythmé et façonné notre paysage urbain, avec la construction des premières cités-jardins dans les années 1930, le développement des quartiers de grands ensembles pendant les Trente Glorieuses et, plus récemment, l'apparition d'immeubles résidentiels en cœur de ville. Tours Habitat est un bailleur engagé au service de la cohésion sociale et de la concrétisation d'un projet républicain qui assure les conditions concrètes d'une plus grande égalité entre tous les citoyens, notamment en matière de droit au logement.

De par cette histoire et ses missions, Tours Habitat fait donc partie intégrante du patrimoine des Tourangelles et des Tourangeaux, et c'est avec un certain enthousiasme que nous pouvons célébrer son 100^e anniversaire cette année.



En phase avec son époque, Tours Habitat est au cœur de la ville de demain : plus inclusive, plus solidaire et qui participe activement à formuler des réponses ambitieuses au défi climatique. Le bailleur social est à la fois l'interlocuteur privilégié de ses locataires sur les sujets du quotidien, mais son expertise et son savoir-faire contribuent aussi à définir avec les collectivités les stratégies de renouvellement urbain, comme cela est déjà engagé au Sanitas et à Maryse-Bastie. Tours Habitat fait résolument partie de nos vies ; à nous de lui souhaiter la plus longue existence dans le siècle qu'il franchit. ■

« EN PHASE AVEC SON
ÉPOQUE, TOURS HABITAT
EST AU CŒUR DE LA VILLE
DE DEMAIN »



6 REGARDS



- Jean-Luc Porhel
- Hugo Massire
- Marie-Noëlle Pinson
- Louis Maurin
- Jérôme Baratier

UN SIÈCLE

16

- Les grandes dates de l'office
- Un siècle de construction, d'aménagement et de lien social



ENSEMBLE



- Tours Habitat et son écosystème
- Interview de Marie Lajus, préfète d'Indre-et-Loire

21



26

TRAJE



STOIRES



- Quand le maraîchage prend de la hauteur
- Réemploi des matériaux, mode d'emploi
- « Les mentalités évoluent »
- Toi, toit, mon bois !
- Rénovation thermique pour des factures à bonne température
- L'innovation au service de l'économie... d'eau



42

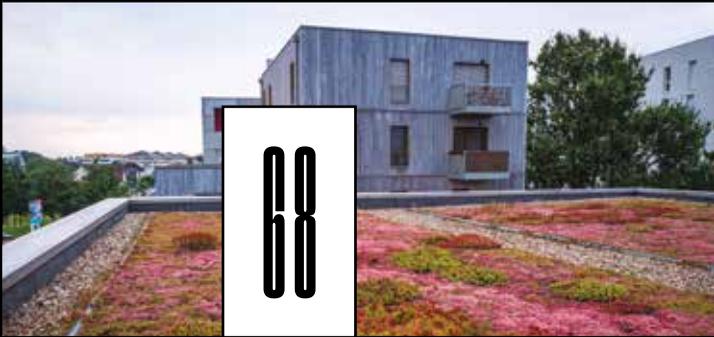
RENCONTRES

- Régie ouvrière, un éventail de métiers
- « Tours Habitat, bonjour ! »
- Une équipe qui compte
- Rétablir le contact
- Messieurs et mesdames Propre!
- Aménager pour permettre de vieillir chez soi
- « Ce doit être génial comme métier »

50

IN SITU

→ Portfolio



68



PROJECTIONS

- Le vieillissement de la population, enjeu du 21^e siècle
- À Fondettes, l'accueil du futur

Bon serviteur de la ville

pour sa politique du logement social durant un siècle

6 / RÉSIDER !

Au moment où est votée la loi Bonnevey le 23 décembre 1912, permettant la création des offices publics municipaux d'habitations à bon marché, la ville de Tours ne brille pas par sa politique municipale en faveur du logement social. Aucune initiative d'ampleur n'a été prise par les autorités locales depuis la construction de 1868 à 1875 de la cité ouvrière des imprimeries Mame, due au paternalisme philanthrope de son directeur Alfred Mame. Il est vrai que Tours est alors une ville plus commerçante qu'industrielle.

Pourtant, il existe déjà dans la cité deux organismes actifs dans ce domaine. Le plus ancien est la Société tourangelle des habitations à bon marché. Elle est fondée en 1896 par des fonctionnaires de la Compagnie du chemin de fer de Paris à Orléans, sous la forme d'une société anonyme. Elle construit 40 maisons à Tours et une à Saint-Pierre-des-Corps. Une deuxième société est créée en 1907 : la Société anonyme des habitations hygiéniques à bon marché. Elle est alors présidée par le docteur Baudouin.

Plus tardivement que dans d'autres villes plus ouvrières où les besoins en logements sociaux sont criants, la municipalité de Tours étudie en 1921 la possibilité de se doter d'un office public de logements à bon marché. Les élus constatent que *« l'habitation hygiéniste et peu coûteuse est d'une gravité exceptionnelle (...), qu'il existe toujours cet infâme taudis dont on a de longue date dénoncé les méfaits (...), que la redoutable crise du logement est toujours à l'état aigu, s'aggrave même de jour en jour et finit par créer une situation singulièrement angoissante pour ne pas dire dangereuse »*. Face à ce caractère d'urgence, le conseil municipal décide par délibération du 6 février 1921 la création d'un office public municipal d'habitations à bon marché (OPMHBM).

Celui-ci est officiellement créé par décret du 24 novembre 1921. L'office se donne alors pour but l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres, ainsi que l'assainissement des maisons existantes, la création de cités-jardins et de jardins ouvriers. Son action s'exerce sur l'agglomération tourangelle.

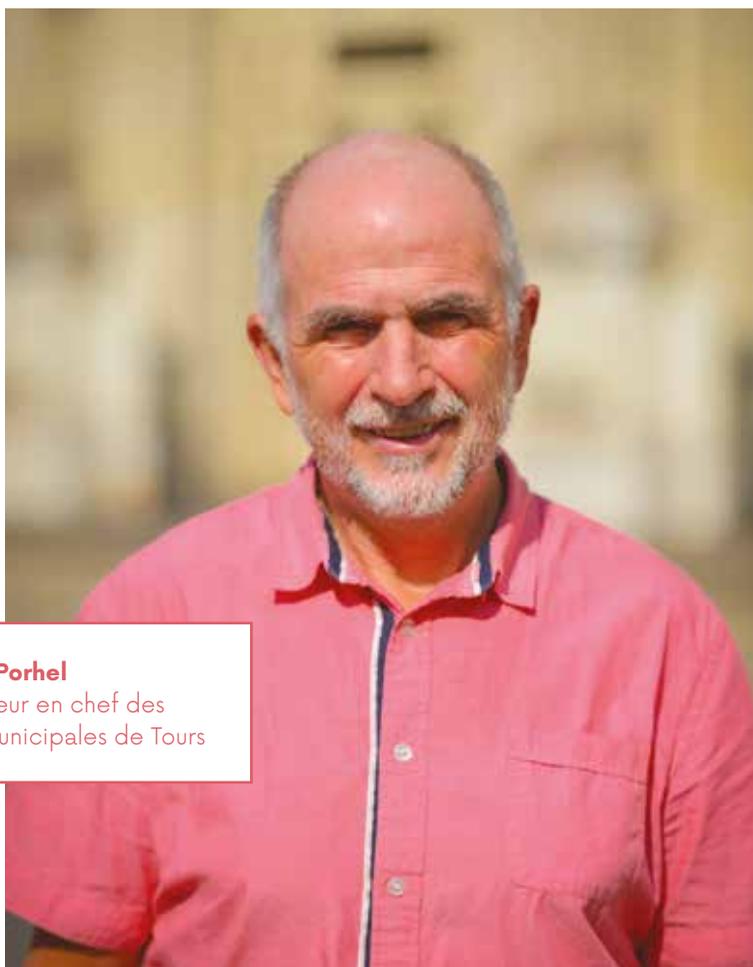
Cette décision salutaire est due à l'initiative du maire de l'époque, Camille Chautemps. Avocat de profession, cet habile politique au réseau d'influence important s'affirme en effet soucieux du développement de sa ville. Ainsi, cette même année 1921, il prend auparavant une première décision importante pour la politique sociale des habitants. Le 21 janvier 1921, il fait acquérir l'immense parc de Grand-Mont afin d'offrir à la population croissante un vaste lieu de détente.

Maintenant dotée de la structure appropriée, la municipalité de Tours peut se lancer dans un programme de construction de logements sociaux. Pourtant, à l'inverse d'autres villes qui s'engagent dans la construction d'immeubles collectifs de grande taille, la première réalisation de l'office tourangeau s'avère d'une ambition

En 1921, on parle d'une « redoutable crise du logement toujours à l'état aigu, qui s'aggrave même de jour en jour et finit par créer une situation singulièrement angoissante pour ne pas dire dangereuse »

modérée. Il s'agit de la transformation d'une ancienne passementerie du quartier de La Riche, où 39 logements modestes sont livrés en 1924. Mais l'OPMHBM a d'autres ambitions.

En 1923, il lance le projet de construction de quatre cités-jardins dans différents endroits de la ville. Inspiré du modèle anglais, cette opération vise à donner aux habitants un logement moderne dans un cadre aéré et paysager. Ce concept correspond bien à l'identité historique de la ville, « jardin de la France ». En 1927, 74 logements sont construits dans la cité du Général-Renault, 92 logements dans celle des Bords-de-Loire en 1930, 51 logements dans celle de Beaujardin et 73 logements dans celle de Jolivet en 1934. L'office gère alors 329 logements sociaux.



Jean-Luc Porhel
Conservateur en chef des
archives municipales de Tours

DE **78 585**
HABITANTS EN 1934 À
132 261
HABITANTS EN 1968

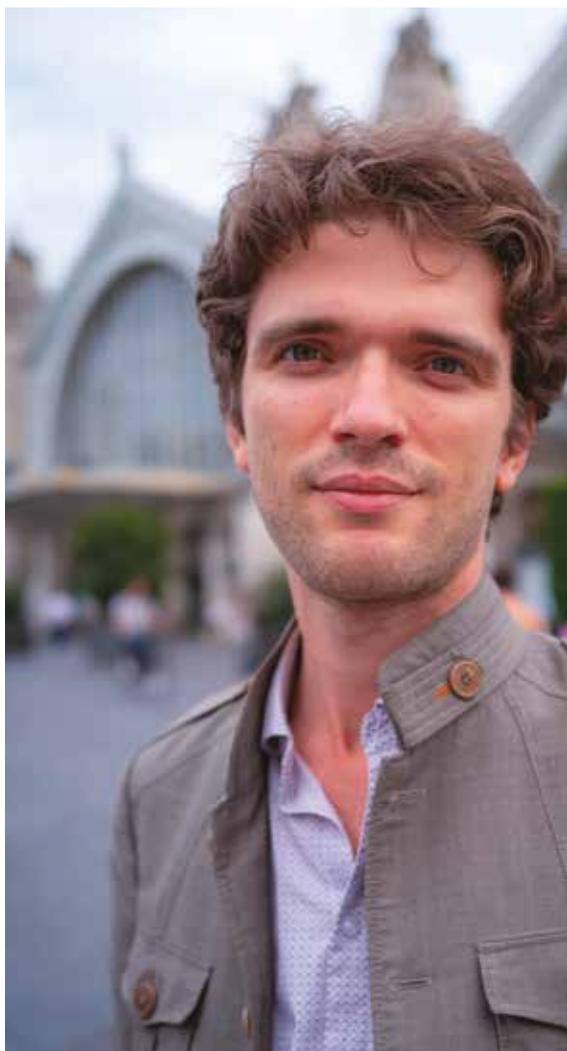
Dès lors, l'OPMHBM accompagne la municipalité de Tours dans la réalisation de logements pour une population qui augmente nettement : 78 585 habitants en 1934, 132 261 en 1968. Si la résorption de l'habitat insalubre fortement présent dans les quartiers anciens n'est pas mise

en œuvre dans le cadre du plan d'extension et d'embellissement établi en 1934, l'office HLM s'engage au début de la période dite des Trente Glorieuses dans une succession d'opérations. Cela débute par des maisons au bord du Cher en 1951, puis une barre de 118 logements au Petit-Beaumont et une résidence de 53 logements à Grammont en 1954. Cette même année est lancée la construction d'une série de cités : Tonnelé, Merlusine, Docteur-Chaumier, Champ-de-Mars, Walvein. Mais la grande réalisation de l'établissement durant cette période reste le Sanitas. Premier quartier de grands ensembles à Tours, bâti en cœur de ville à l'emplacement de la zone industrielle ferroviaire, sa construction débute en 1958 par la section dite « des 811 ».

3 182
LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS
ENTRE 1970 ET 1974

Dès son élection en 1959, Jean Royer, le « maire bâtisseur », engage un vaste programme de constructions urbaines, presque ininterrompu jusqu'aux années 1980. L'office HLM participe amplement à ces réalisations, avec une page d'or entre 1970 et 1974 où il livre 3 182 logements neufs aux Rives-du-Cher, à Chateaubriand, à Rochepinard, aux Fontaines. L'office s'inscrit aussi dans la politique de rénovation des quartiers anciens, en construisant par exemple en 1975 la résidence Port-Bretagne.

Si une relative léthargie constructive semble gagner l'office à partir du milieu des années 1980, il convient toutefois de reconnaître que cet établissement a été un bon serviteur de la ville de Tours pour sa politique du logement social durant un siècle. —



Des cités-jardins

aux
Jardins-Perchés

Passer en revue le siècle de Tours Habitat, c'est non seulement voir en filigrane la vie récente de la cité, mais aussi saisir un peu de l'histoire de l'architecture contemporaine en France et de ce qu'elle nous dit de l'évolution de nos modes de vie et de notre volonté de faire société par la politique publique du logement.

Des cités-jardins des années 1920 aux programmes de la Reconstruction, l'office ne dispose que de moyens limités, permettant d'édifier quelques dizaines de logements par an. L'entrée dans la politique des grands ensembles, au milieu des années 1950, marque un saut d'échelle – produire plus, plus vite, moins cher et, si possible, mieux –, une nouvelle architecture, mais aussi l'arrivée du confort moderne avec le chauffage au sol, la cuisine équipée et la salle de bains, encore rare à l'époque.

Soutenu par les grands travaux « royeristes », l'office lance, au cours des années 1960, près de mille nouveaux logements par an. Il ne faudrait pourtant pas voir les grands ensembles comme un choix par défaut, dicté par l'urgence : loin de la renonciation à l'architecture parfois dénoncée, cette époque a su offrir des paysages urbains de grande qualité, comme aux Rives-du-Cher, ou des formes neuves comme les toitures d'ardoise des Fontaines qui participent à l'identité visuelle de la ville.

Le logement est au cœur des enjeux politiques et sociaux qui animent la France des Trente Glorieuses. La cité Musset est construite pour les rapatriés d'Algérie, tandis qu'est mis en œuvre le relogement des habitants des quartiers insalubres. De cette époque complexe date l'essentiel du parc actuel de Tours Habitat : vitrine de l'action municipale, le logement social essaime sur le territoire en même temps qu'il s'adresse à un public diversifié, avec la construction de résidences pour les jeunes et les personnes âgées.

Hugo Massire

Docteur en Histoire de l'art contemporain
(université de Tours)
Historien de l'architecture
Maître de conférences associé
(ENSA Bretagne)

LES PREMIERS CONCOURS D'ARCHITECTURE À LA FIN DES ANNÉES 1980

La construction neuve connaît un coup d'arrêt presque total pendant la décennie 1980. Confronté au vieillissement de son parc, l'Opac de Tours fait aussi face à la désaffection d'une partie de sa clientèle qui accède à la propriété.

La mixité sociale des débuts s'érode dans les grands ensembles, où sont entrepris les premiers programmes de rénovation. Alors que la ville connaît une crise démographique, Jean Royer décide de redynamiser par la densification des quartiers menacés de déprise. Fait nouveau, des concours d'architecture sont organisés, avec l'objectif revendiqué de bousculer les routines. Symbolisant la rupture avec le modèle des tours et barres, la résidence Lamartine (1988), inspirée des œuvres du catalan Bofill, offre un aspect monumental inédit pour le logement social.

Cette révolution n'est pas qu'esthétique, mais bien plurielle : varier les typologies d'habitat, créer des commerces pour participer à la vie des quartiers, aider à la résorption des logements insalubres, embellir les entrées de ville, accueillir les étudiants. Les 100 maisons de la Chamberrie (2002), l'opération Blaise-Pascal construite au cœur du Sanitas (1997) et l'étonnante résidence Madame-de-Grignan édifée dans la côte de l'Alouette (1998) sont autant de témoignages de l'envie d'architecture du bailleur social.

Cette diversification est menée de front avec l'important programme Anru qui concerne le Sanitas, en même temps qu'avec des opérations-pilotes, comme la maison-relais de la Bazoche (2008). Maître-mot des politiques publiques à la suite de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) de l'an 2000, la mixité sociale connaît une nouvelle déclinaison lorsque Tours Habitat acquiert auprès d'un promoteur la résidence Delahaye (2013). Rien ne différencie les logements locatifs sociaux de ceux en accession à la propriété. La prise en compte des nouveaux enjeux énergétiques et patrimoniaux donne aussi lieu à des opérations remarquables : reconversion du beffroi de Saint-Symphorien (2011), réhabilitation en logements de l'ancienne caserne Lory (2013).

Cette transformation en un opérateur intégré du logement et de l'urbanisme est symbolisée par le changement d'identité de l'Opac, devenu en 2011 Tours Habitat. Le bailleur social propose désormais des logements neufs destinés à l'achat, tandis que son périmètre d'action s'étend à la nouvelle métropole. Il devient aussi aménageur, en assurant la conduite de l'écoquartier Monconseil.

Anticiper le monde de demain : vaste et belle mission qu'illustre la bien nommée résidence des Jardins-Perchés (2019), dont le toit accueille une ferme urbaine. Il s'agit, une fois encore, de demeurer à la proue du navire. —

Faire entrer les quartiers

**dans
la ville
durable**



«Les missions de Tours Habitat et des bailleurs sociaux demeurent cruciales pour lutter contre les fractures sociales, territoriales, environnementales.»

Villes au carré chemine avec Tours Habitat depuis la création de notre association en 2007. Les bailleurs sociaux, via leur association régionale l'USH Centre-Val de Loire, sont avec les universités de Tours et Orléans, la Caisse des dépôts et de nombreuses collectivités cofondateurs de Villes au carré, sous l'impulsion de l'État et de la Région. Le président de l'USH était alors Didier Loubet, directeur général de Tours Habitat.

Des partenariats réguliers nous réunissent sur nos sujets communs : l'habitat et la qualité du cadre de vie, la gestion urbaine et sociale de proximité, la cohésion sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et plus largement les problématiques d'équilibres sociaux et territoriaux à l'échelle des intercommunalités ou métropoles.

Différentes par leurs missions, leur taille, leur périmètre d'intervention, nos structures portent des ambitions communes : un logement de qualité pour tous, des quartiers vivants, une attention aux populations les plus fragiles, une vraie place donnée aux citoyens pour co-construire des réponses aux attentes sociales (de tranquillité par exemple).

Engagements exigeants – combats parfois ! – tant l'évolution des normes et les réformes successives posent de contraintes et créent de tensions budgétaires au mouvement HLM dans son ensemble. Face à l'ensemble des mutations imposées ou rendues nécessaires par l'évolution de notre société, les équipes de Tours Habitat ont adapté leur mode d'organisation et de fonctionnement pour rechercher les meilleures solutions et innover aussi.

Pour les bailleurs sociaux, trois chantiers sont permanents : la mise à niveau du parc existant en lui conservant sa capacité d'accueil des populations

précaires ; la construction d'une offre nouvelle de logements prenant en compte le dérèglement climatique (la résidence des Jardins-Perchés construite par Tours Habitat et primée en est un bon exemple) ; et la gestion locative et de proximité.

Marie-Noëlle Pinson
Directrice adjointe de Villes au carré

Avec nos bureaux dans le quartier du Sanitas – loués à Tours Habitat –, nous bénéficions d'un poste d'observation privilégié pour apprécier la mue du quartier, encore en cours dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Depuis dix ans, les transformations de l'habitat sont profondes : amélioration de la performance énergétique des bâtiments, de leur accessibilité et de leur image. Pour les locataires, le confort est immédiat et se double d'une maîtrise de l'évolution de leurs coûts de chauffage. Pour certains d'entre eux, les travaux sont aussi synonymes d'emploi.

Ces grands investissements sont accompagnés par le travail quotidien des équipes chargées de l'entretien et de la gestion de proximité avec l'ensemble des partenaires locaux, véritable enjeu pour les quartiers prioritaires et leurs populations : travail de médiation, de sensibilisation, de réparation, d'anticipation... Nous travaillons ensemble, avec tous les professionnels engagés sur ces thèmes, dans une dynamique de partage de connaissances et de retours d'expérience.

D'autres défis sont à relever collectivement pour faire entrer les quartiers dans la ville durable par une approche environnementale et socio-économique : des espaces publics nourriciers (potagers et fruitiers), des zones végétalisées (et ombragées) face aux vagues de chaleur, la valorisation des ressources et des déchets, des adaptations au vieillissement des populations, etc.

Finalement, si le contexte a bien changé en cent ans, les missions de Tours Habitat, comme de tous les bailleurs sociaux, demeurent cruciales pour lutter contre les fractures sociales, territoriales, environnementales. Il s'agit toujours de loger, de bien loger tous les habitants et les habitantes, en les associant toujours mieux aux évolutions qui les concernent directement et qui nous concernent toutes et tous. —

Villes au carré est une association 100% région Centre-Val de Loire qui intervient dans quatre domaines : la politique de la ville et ses quartiers prioritaires, les villes petites et moyennes, les dynamiques citoyennes et les transitions. Elle aide les acteurs publics et privés qui agissent pour et avec les habitants à rendre les territoires plus inclusifs et durables.

Le logement

doit redevenir une priorité nationale, comme il l'a été il y a 50 ans



Louis Maurin

Directeur de l'Observatoire des inégalités

Les inégalités face au logement restent massives dans notre société. En moyenne, 14% des 18-64 ans qui vivent en couple ou en famille habitent un logement jugé trop petit, parce qu'il compte moins de 18 m² par personne*. Près de 30% des ménages sont concernés dans la tranche des 10% les plus pauvres, contre moins de 5% dans celle des 10% les plus riches.

La fracture en milieux sociaux est nette : la proportion d'ouvriers non qualifiés concernés est deux fois plus élevée que celle des cadres supérieurs (20% contre 10%). Les familles avec enfants sont beaucoup plus souvent à l'étroit : plus de 20% sont touchées, contre 5% des couples sans enfant. La proportion atteint 27% pour les familles monoparentales.

L'origine migratoire joue aussi. Pas moins de 40% des immigrés originaires d'un pays hors Union européenne vivent dans un logement sur occupé, quatre fois plus que les ménages de personnes nées de parents français. Ils conjuguent plus souvent de faibles revenus, le fait de vivre dans les grandes métropoles et un nombre d'enfants plus élevé. La situation n'est pas liée uniquement aux difficultés rencontrées à leur installation en France : près de 30% des descendants d'immigrés extra-européens demeurent concernés. Pour partie, ce phénomène est lié aux discriminations qui existent dans l'accès au logement locatif privé.

La taille du logement est un élément qui est au cœur de la qualité de la vie. L'élévation du prix de l'immobilier et des loyers a conduit une partie de la population à s'éloigner du cœur des grandes villes ou à être contrainte à vivre dans des petites surfaces. Dans les plus grandes métropoles, la sur occupation touche les milieux populaires mais aussi les classes moyennes. À Paris notamment, de nombreux ménages de jeunes cadres sont concernés.

Le logement doit redevenir une priorité nationale, comme il l'a été il y a cinquante ans. La réduction

«La taille du logement est un élément qui est au cœur de la qualité de la vie»



des inégalités dans ce domaine passe par deux leviers principaux. Le premier, c'est la régulation des prix (les loyers). Le logement n'est pas un bien comme un autre et ses prix ne peuvent simplement refléter l'évolution de l'offre et de la demande. L'envolée des loyers dans les métropoles organise un transfert massif de richesse des jeunes ménages locataires vers les ménages (ou personnes physiques) bailleurs. Il faut revenir à des pratiques plus décentes et fournir un cadre plus strict pour la fixation des loyers pour l'ensemble du territoire.

Le second, c'est le volume (la quantité de logements produit chaque année) : la collectivité nationale doit prendre ses responsabilités pour accroître la production de logements et en particulier de logements sociaux, notamment dans les communes ou les quartiers où l'on en compte le moins. Au passage, cette augmentation de l'offre aura aussi un effet de modération sur les loyers. Évidemment, il ne s'agit pas de « produire pour produire », dans n'importe quelles conditions : il faut que ces logements répondent aux aspirations des ménages en termes d'emplacement, de qualité et d'environnement.

Dans tout cela, le logement social a un rôle essentiel à jouer. Il doit faire face à une contradiction majeure. On lui demande d'accueillir les plus démunis, ce qu'il fait, et sert de tremplin aux ménages qui, une fois mieux lotis, s'en vont, souvent, vers le pavillonnaire. Mais, en même temps, on lui demande davantage de mixité ! Au passage, sans qu'il ait non plus les moyens d'organiser une mixité selon l'origine, dans le cas des migrants. Il faut donc arrêter l'hypocrisie. Soit on fait du logement social le logement des « très pauvres » et on s'en accommode avec toutes les tensions que cela peut produire ; soit on donne vraiment les moyens d'avoir une offre de logements sociaux mixtes à tous points de vue et bien mieux répartis sur le territoire. Pour cela, il faudrait une volonté politique forte. Espérons que les candidats à la présidentielle de 2022 s'emparent de ce sujet. —

L'Observatoire des inégalités est un organisme indépendant de toute institution, entreprise privée ou autre organisation. Fondé en 2003 à Tours, il dresse un état des lieux des inégalités en France, en Europe et dans le monde, à travers des études et des publications, notamment.

* « Les inégalités sociales au temps du covid-19 », Questions de santé publique n° 40, Ireps, octobre 2020. Habituellement, le surpeuplement est calculé en nombre de pièces. Pour l'Insee, 8% de l'ensemble de la population habite un logement suroccupé (données 2016).

Trois grands défis

pour les prochaines décennies

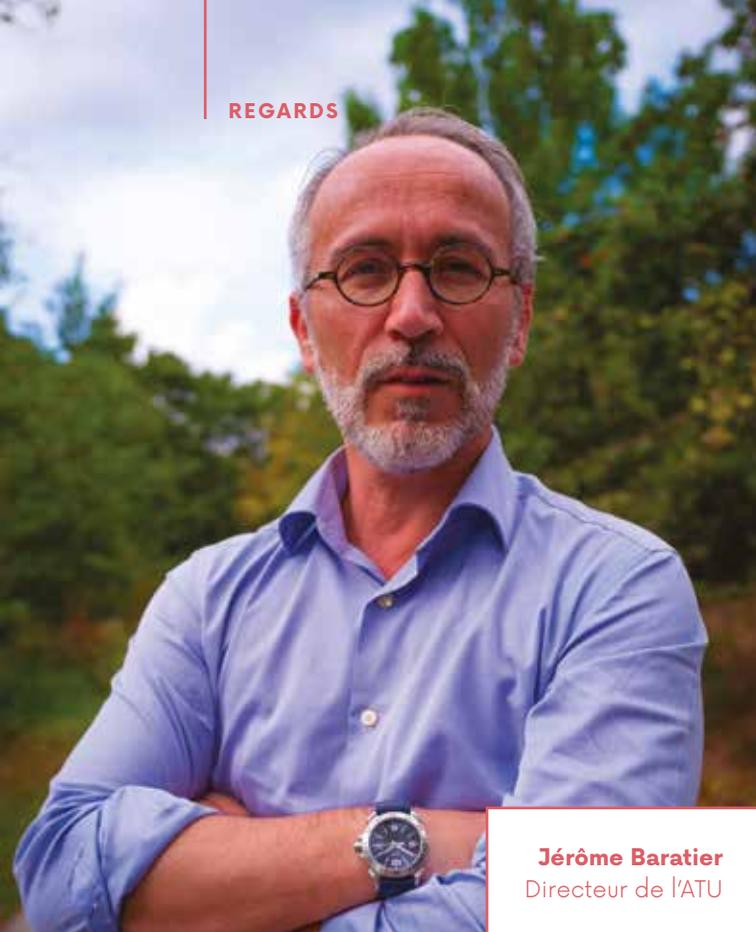
Tours Habitat appartient à une famille, le mouvement HLM, qui a de longue date démontré sa capacité à innover et à porter des transformations profondes dans le monde du logement. Cent ans de réalisations démontrent cette capacité à expérimenter, oser, transformer dans un art de construire qui a trop souvent le goût du copier-coller. Le mouvement HLM, en particulier Tours Habitat, a toujours été à l'avant-garde.

Cette tradition d'innovation fortement ancrée sera fort utile pour être aux avant-postes des défis des prochaines décennies. Je propose, pour faire court, de n'en retenir que trois.

LE DÉFI DU LOGEMENT POUR TOUS

Le logement reste un déterminant essentiel de l'inclusion, le constat n'est pas nouveau, mais il n'a pas perdu de sa force. À l'heure où les précarités et les incertitudes augmentent, où les modes de vie se diversifient, où le vieillissement de la population s'accélère, le logement reste la condition nécessaire (mais pas suffisante) à une insertion sociale réelle. Le droit à un logement décent demeure un impératif collectif. Tours Habitat est appelé à rester un maillon essentiel du parcours résidentiel de nombre de Tourangeaux.





Jérôme Baratier
Directeur de l'ATU

Pour ce faire, il doit entretenir sa capacité d'écoute de ses locataires et de détection des signaux faibles quant aux évolutions des modes de vie. Être à l'avant-garde d'un droit urbain fondamental est une responsabilité qui oblige.

LE DÉFI DU LOGEMENT ÉCORESPONSABLE

L'habitat est responsable d'environ 30 % des émissions de gaz à effet de serre. C'est dire si les transformations à impulser dans l'art de construire et d'habiter sont importantes. Là encore, Tours Habitat devra mobiliser ses capacités d'invention pour tirer une filière qui se doit d'expérimenter de nouveaux modes de faire. Le mouvement est engagé mais, pour être à la hauteur de la marche à franchir, nul doute qu'il va devoir être renforcé. Comment systématiser l'emploi d'éco-matériaux en veillant à ce que se structurent des filières locales ? Quels sont les paramètres d'un habitat passif, qui ne nécessite pas d'énergie pour

L'Agence tourangelle d'urbanisme (ATU) est une association « loi 1901 » qui a été créée en 1967 pour assister les collectivités et les services de l'État et contribuer à une connaissance accrue des territoires.

fonctionner ? Quelle contribution du bâti à la restauration de la biodiversité en ville et à la lutte contre les îlots de chaleur ? Autant de questions sur lesquelles Tours Habitat ne manquera pas de défricher, d'ouvrir des pistes, de mobiliser un écosystème d'acteurs locaux qui ont besoin d'un stimulateur pour construire autrement.

«La pandémie de covid-19 a démontré avec force, s'il en était encore besoin, à quel point le logement est l'espace central de nos vies plurielles et désynchronisées»

LE DÉFI DES NOUVEAUX MODES D'HABITER

Il est probable que nous arrivions au terme d'un cycle qui a poussé à son paroxysme la standardisation et la réduction de la taille des logements. La pandémie de covid-19 a démontré avec force, s'il en était encore besoin, à quel point le logement est l'espace central de nos vies plurielles et désynchronisées. Là encore, l'impératif d'invention est prégnant. Comment prendre en compte cette évolution structurante pour une part de la population pour laquelle le logement est aussi le lieu de travail ? Si la densité et la compacité semblent des réponses pertinentes aux défis de la transition (zéro artificialisation nette notamment), comment les rendre désirables et garantir l'intimité à chacun ?

Autre enseignement des crises sanitaire et climatique : l'absolue nécessité de pouvoir offrir aux habitants un espace extérieur végétalisé. Là encore, les ébranlements sont profonds et nul doute que Tours Habitat aura une responsabilité particulière dans la stimulation de la commande auprès de concepteurs (architectes, ingénieurs, paysagistes...) qui ont besoin d'expérimenter de nouvelles formes et de nouveaux « process ».

Tours Habitat a 100 ans et toutes ses dents. Elles ne seront pas de trop face aux enjeux qui viennent. Les défis brièvement exposés ici ne sont pas l'apanage du monde HLM, ils s'imposent à tous et appellent la mobilisation de tous ; mais gageons que fort de ces 100 ans d'engagement pour le bien-vivre sur notre territoire, Tours Habitat sera en première ligne pour les relever. —

AUX ORIGINES DU LOGEMENT SOCIAL...



Dès 1840, les pouvoirs publics se soucient des conditions de logement des classes sociales les plus défavorisées. Un philanthrope français, Charles Fourier, rêve d'un modèle d'habitat social collectif : le phalanstère. Ce paternalisme conduira l'imprimeur tourangeau, Alfred Mame, à construire une cité ouvrière à Tours et à Descartes, à proximité des sites de production.

1912

La loi Bonnevey est fondatrice des « offices publics d'habitations à bon marché », dont le but est de construire des logements salubres destinés aux classes populaires.



1921

14 JUILLET

1922

Première acquisition d'immeuble : grâce à la dotation initiale de la ville de Tours et aux prêts de l'État, l'office achète et aménage l'immeuble Cousin (ancienne passementerie Roze) qui constituait la cité La Riche. Après réhabilitation, en 1980, elle a pris le nom de cité Roze.

L'office public d'habitations à bon marché pour la ville de Tours voit le jour.

1950

L'office public d'habitations à bon marché (HBM) devient l'office public d'habitations à loyer modéré (HLM).

1988

L'office public d'HLM se transforme en office public d'aménagement et de construction (Opac).

2007

L'Opac de Tours prend le statut juridique d'office public de l'habitat (OPH).

2011

L'Opac devient Tour(s) Habitat.

2017

Après 95 ans de rattachement à la ville de Tours, Tour(s) Habitat est rattaché à Tours Métropole Val de Loire. Le nom évolue : Tour(s) Habitat devient Tours Habitat.





DE
1921
À
1931

C'est l'époque des cités-jardins :
 - Général-Renault (1927) ;
 - Bords-de-Loire (1929) ;
 - Jolivet et Beaujardin (1932).
 Le nombre de logements est passé de 29 en 1926 à 40 en 1929, puis à 331 en 1931.

Le patrimoine de l'office est multiplié par 10, passant de 331 à 3 337 trois décennies plus tard, malgré la crise économique et la guerre qui ont stoppé la construction entre 1931 et 1951. Mais à partir de cette date, une opération importante voit le jour : la cité du Sanitas et son satellite La Rotonde. Il faut savoir qu'un dixième de la population de Tours allait y être logé.

ENTRE
1931
ET
1961

DE À
1961 1971

630 logements sont construits en moyenne par an, en une décennie : les quartiers des Rives-du-Cher, des Fontaines et de Chateaubriand (Tours-Nord), principalement.

DE À
1972 1995

C'est la période d'un nouveau concept de l'habitat, celui de la qualité du logement. Les nouvelles réglementations de « prix limites », puis de « référence » à partir de 1977, permettent d'améliorer la qualité globale des constructions. C'est alors que 100 logements neufs en moyenne sont construits chaque année, représentant un investissement annuel de 1,46 million de francs.

LES PRÉSIDENTS

Camille Chautemps : maire (1919-1925), président de l'office à partir de janvier 1922.

Ferdinand Morin : maire (1925-1942), président de l'office à partir de mai 1925.

René Guerrier : maire (1942-1944), président de l'office à partir de mai 1943.

Jean Meunier : maire (1944-1947), président de l'office à partir de décembre 1944.

Marcel Tribut : maire (1947-1959), président de l'office à partir de décembre 1947.

Jean Royer : maire (1959-1995), président de l'office à partir d'avril 1959.

Jean Germain : maire (1995-2014), président de l'office à partir de septembre 1995.

Serge Babary : maire (2014-2017), président de l'office à partir de mai 2014.

Christophe Bouchet : maire (2017-2020), président de l'office à partir de novembre 2017.

Emmanuel Denis : maire depuis le 3 juillet 2020, président de l'office depuis octobre 2020.

DE
1921
À
1950

LES CITÉS-JARDINS

Une réponse à la misère ouvrière : l'office y loge les ménages dits « laborieux ». Parmi elles, on retrouve celles du quartier Général-Renault (à l'ouest de la ville) et de Beaujardin (à l'est).



DE
1950
À
1977

LES GRANDS ENSEMBLES

Pour faire face à la crise aiguë du logement, l'office crée de véritables quartiers dans la ville. Au centre, le Sanitas et ses satellites (Ronde, Christophe-Collomb...). Puis dans le cadre de la rénovation du Vieux-Tours : Port-Bretagne, Labadie, Porte-Saint-Genais. Au sud, on retrouve les Rives-du-Cher, Rochepinard et les Fontaines. Et au nord, le Clos-Moreau (Tourettes) et Chateaubriand (Europe).

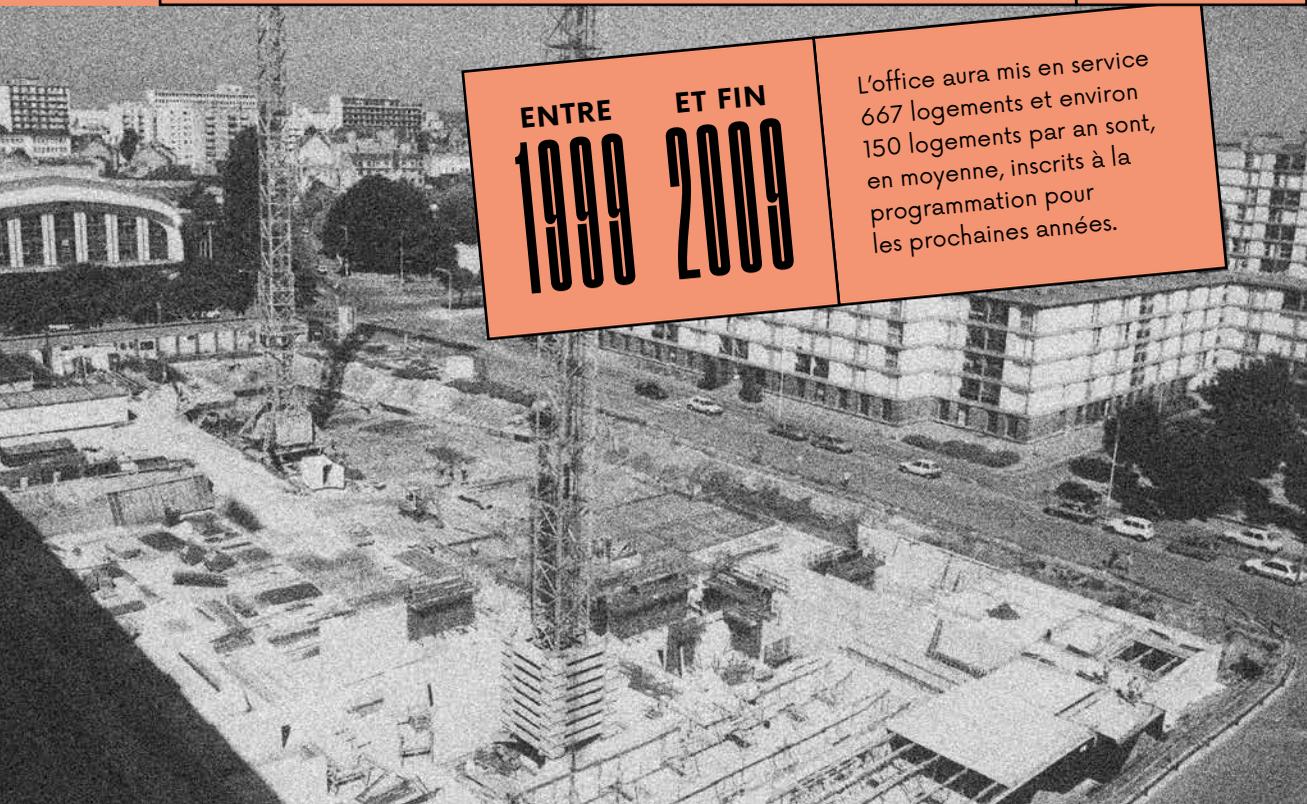
ENTRE NOUVEAUX BESOINS ET PROGRAMMES DE RÉHABILITATIONS

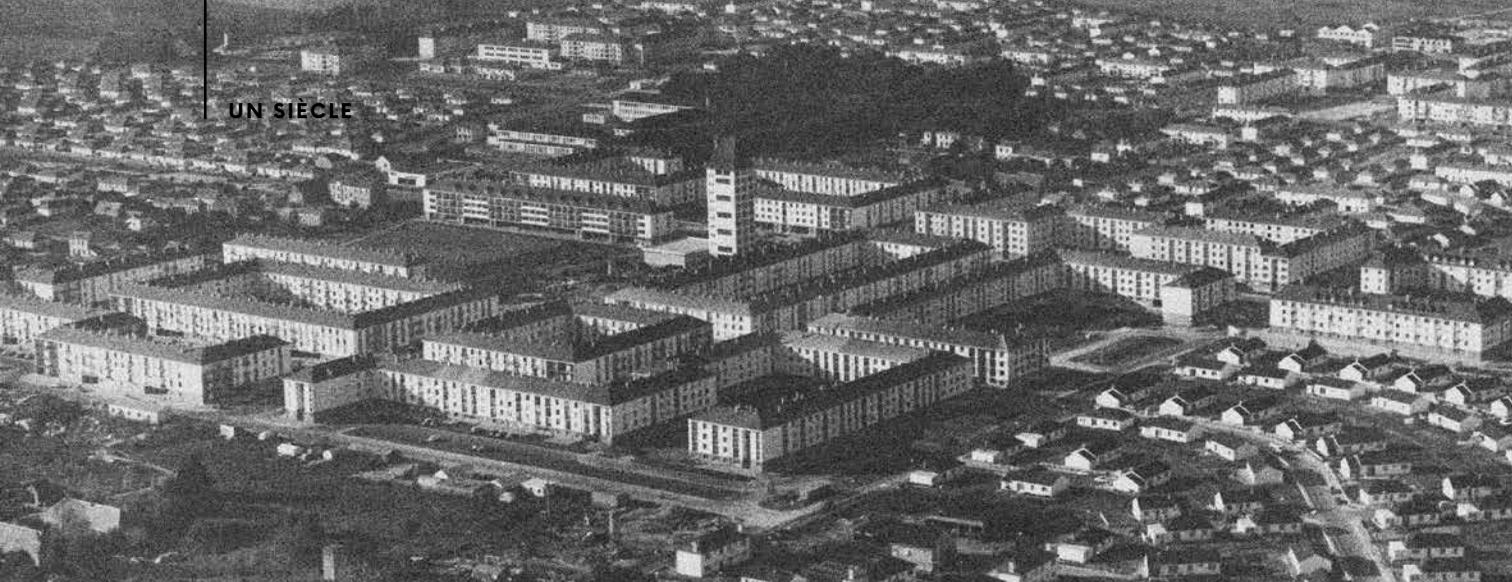
Les nouveaux besoins engendrent des constructions de cités à échelle humaine, mais aussi des équipements modernes pour assurer le confort, la sécurité et la tranquillité des locataires. Le patrimoine vieillit, l'office donne une nouvelle jeunesse à ses cités en améliorant les équipements des logements (électricité, sanitaires, robinetterie, menuiseries extérieures...), ainsi que la conception des parties communes (halls sécurisés...) et des espaces extérieurs.

DEPUIS
1977

ENTRE
1999
ET FIN
2009

L'office aura mis en service 667 logements et environ 150 logements par an sont, en moyenne, inscrits à la programmation pour les prochaines années.





LES EFFECTIFS DE TOURS HABITAT



LES DIRECTEURS

1921-1954 : Maurice Dauchez.

1954-1955 : Jean Dourthe.

1956-1964 : Guy Demarquoy.

1964-1988 : Robert Albaret.

1988-2015 : Didier Loubet.

Depuis 2015 : Grégoire Simon.

1923 : 3 agents.

1930 : 5 agents.

1956 : 6 agents, dont 3 concierges.

1960 : 53 agents, dont 36 concierges.

1965 : 121 agents, dont 76 gardiens et concierges et 15 ouvriers.

1975 : 187 agents, dont 86 gardiens et 22 ouvriers.

1985 : 250 agents, dont 127 gardiens et concierges et 32 ouvriers.

1995 : 258 agents, dont 133 gardiens et agents d'entretien et 35 ouvriers.

2021 : 335 salariés, dont 200 agents de proximité.

DE
2006

À
2021

En 2006, l'Opac de Tours est désigné comme l'aménageur de l'écoquartier Monconseil à Tours-Nord. Au total, 800 à 900 logements envisagés sur ce nouveau quartier : locatif social, locatif intermédiaire, promotion privée... Tours Habitat procède aussi à la vente de terrains à construire à des promoteurs, pour la réalisation d'opérations de promotion privée.

Depuis 2010, Tours Habitat a construit 900 autres nouveaux logements (soit plus de 30 nouvelles résidences), sur Tours et son agglomération. Un mouvement accéléré depuis 2017, date à laquelle Tours Habitat est rattaché à Tours Métropole et voit ainsi son périmètre s'étendre avec des nouvelles résidences construites à Luynes, La Riche, Chanceaux, Chambray...

Par ailleurs, l'office réalise un certain nombre d'opérations thématiques en fonction des besoins exprimés par les collectivités locales, les établissements publics ou les associations.

Avec notamment, en 2012, la construction d'un foyer d'hébergement intergénérationnel (résidence du Colombier) ; en 2015 de la première résidence en structure bois (La Grenouillère) ; en 2019, les Jardins-Perchés (76 logements associés à la création d'une ferme maraîchère)...



LE MOT DE GRÉGOIRE SIMON,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE TOURS HABITAT

ANTICIPER, S'ADAPTER, INNOVER

Cet événement-anniversaire nous incite à regarder le passé pour mieux aborder l'avenir. Et, à travers ces pages, nous

vous y invitons également : parcourir ensemble 100 ans d'histoire du logement social à Tours, d'aménagement urbain, de besoins qui évoluent au fil des décennies et d'une organisation – la nôtre – qui n'a cessé d'anticiper, de s'adapter, d'innover ; et qui continue de le faire, peut-être plus que jamais.

L'entièreté d'un siècle permet ce recul nécessaire à la bonne compréhension de ce que nous sommes aujourd'hui, du rôle de Tours Habitat dans la cité, sur son territoire et dans le quotidien des Tourangeaux.

« LE LOGEMENT SOCIAL NE DOIT PAS SEULEMENT RÉPONDRE AUX ENJEUX D'AUJOURD'HUI, MAIS SURTOUT À CEUX DE DEMAIN »

Le logement social trouve son origine à travers une réponse simple à une problématique de l'époque : proposer un toit à des personnes qui ne pouvaient pas en avoir, avec le confort minimum.

Cet acte est souvent considéré comme le début de l'action publique. Puis sont venues les périodes de constructions massives, répondant souvent à des problématiques de mal-logement. L'humain a davantage été le centre de nos préoccupations. Les gens ne vivaient plus de la même manière, parfois les deux personnes travaillaient



à l'extérieur ; un minimum de confort, d'aménagement était nécessaire.

Si, dans les années 90, le logement social était considéré comme une étape du parcours résidentiel, une transition, de nos jours, cela peut être l'histoire d'une vie complète. Nos enjeux sont donc multiples, le logement des jeunes comme le vieillissement de la population sont, entre autres, des thématiques centrales dans notre action.

En 100 ans, les femmes et les hommes changent, le patrimoine reste. Nous avons dans notre entreprise aujourd'hui une vraie agilité, une capacité à nous adapter aux évolutions, aux nouveaux enjeux pour faire évoluer ce patrimoine – réhabiliter, démolir, construire – et à innover sans cesse, car les besoins évoluent de plus en plus vite ; et le logement social ne doit pas seulement répondre aux enjeux d'aujourd'hui, mais surtout à ceux de demain.

Nous pouvons aussi affirmer que Tours Habitat est un acteur essentiel de son territoire, de proximité ; acteur d'un écosystème composé d'organisations institutionnelles, de forces socio-économiques, associatives...

Avoir 100 ans, ce n'est donc pas être désuet, bien au contraire ! Cet ancrage nous permet surtout d'être plus en phase avec notre réalité, nous pousse à être plus innovant, sur tous les plans en plaçant systématiquement le locataire au cœur de nos préoccupations. ■

L'OFFICE ET SON ÉCOSYSTÈME

QU'ILS SOIENT INSTITUTIONNELS,
PRIVÉS OU ASSOCIATIFS,
TOURS HABITAT TRAVAILLE
AU QUOTIDIEN AVEC DE
NOMBREUX PARTENAIRES.

TROIS QUESTIONS À... KLVERI POISSON,
RESPONSABLE DU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT
SOCIAL URBAIN (DSU) À TOURS HABITAT

QUELLES SONT LES MISSIONS DE VOTRE SERVICE ?

Elles s'articulent autour de quatre axes de travail : le renforcement, la formation et le soutien aux personnels de proximité ; la concertation et la sensibilisation des locataires ; l'amélioration du cadre de vie ; l'animation et le lien social. Le DSU a été créé en 2016 et il est composé de trois personnes aujourd'hui : une responsable, une conseillère sociale, qui fait principalement du suivi individuel et une chargée de mission développement, c'est l'interface de nos partenaires locaux, qui suit les projets. À Tours, nous intervenons sur sept quartiers prioritaires, ce périmètre représente 9 600 logements. Et pour mener à bien toutes nos missions, nous pouvons nous appuyer sur un solide réseau de partenaires.

JUSTEMENT, COMMENT TRAVAILLEZ- VOUS AVEC LES PARTENAIRES DE TOURS HABITAT ?

Pour le volet « amélioration du cadre de vie », nous confions ces travaux à des entreprises d'insertion (Régie plus, Entraide et solidarité...). Idem pour le volet « concertation / sensibilisation » : Régie plus et Unis-cité, par exemple, mènent des actions de ramassages des déchets dans les espaces verts, de sensibilisation au tri... Pour ce qui est de l'animation, du lien social et du vivre-ensemble, nous travaillons avec l'ensemble des acteurs au sein des quartiers : les centres sociaux, les centres de loisirs, les petites associations (séniors, accès au numérique...), dont certaines que nous soutenons dans le cadre d'appels à projets.



21 / RÉSIDENT

APRÈS CINQ ANNÉES D'EXISTENCE, QUEL PREMIER BILAN TIREZ-VOUS ?

C'est relativement récent qu'un bailleur comme le nôtre travaille avec des associations de quartier, sous cette forme. C'est une réelle plus-value, cela renforce un lien avec nos locataires et en crée de nouveaux. Nos partenaires sont de précieux relais, nous gagnons parfois beaucoup de temps, dans la transmission des informations notamment. Depuis que ces partenaires connaissent mieux Tours Habitat, on peut considérer que les locataires connaissent mieux l'office également. Ces liens, ces projets co-construits avec les associations et les citoyens renforcent le rôle de l'office, devenu un véritable acteur du territoire.

RÉGIE PLUS



L'association met en place des actions et des projets pour davantage de solidarité, l'amélioration du cadre de vie et l'insertion socioprofessionnelle des habitants. Pour Tours Habitat, Régie plus est un partenaire du quotidien, notamment sur des actions de ramassages des déchets, de sensibilisation des habitants... Et en 2021, un appartement pédagogique, un « lieu ressource habitat », a ouvert ses portes dans le quartier du Sanitas. L'association en assure la gestion. C'est un lieu pensé comme un lieu d'apprentissage, convivial, d'échanges, au plus près des habitants. Au travers des ateliers ou des rencontres avec les professionnels, chaque locataire pourra trouver des explications, des trucs et astuces, une aide précieuse pour bien vivre dans son logement.

LES ELFES

Association tourangelle créée en 1966 qui conçoit, crée, anime ou gère des établissements et services utiles aux personnes accompagnées, durant toutes les étapes de leur vie. Tours Habitat a sollicité les Elfes 37 autour de la construction du foyer intergénérationnel Le Colombier, dans le quartier Monconseil.

SOLIHA

Acteur de l'économie sociale et solidaire, Soliha (Solidaires pour l'habitat) est le premier mouvement associatif du secteur de l'amélioration de l'habitat, qui compte 145 organismes, présents dans tous les territoires, en métropole et outre-mer. Soliha agit auprès des collectivités et avec le soutien des institutions, pour apporter des réponses adaptées aux besoins des populations et aux spécificités des territoires. C'est un partenaire régulier de Tours Habitat, comme autour d'une pension de famille qui ouvrira ses portes en 2022 à Tours-Nord ; un travail collaboratif a été entrepris pour construire un projet sur mesure, adapté à la fois aux habitants et aux professionnels qui les accompagnent.

ENTRAIDE ET SOLIDARITÉ

Association tourangelle qui assure des missions dans les quartiers prioritaires pour l'amélioration du cadre de vie. Une convention partenariale lie l'association avec Tours Habitat, en renfort de la régie ouvrière sur des travaux de nettoyage, d'entretien...



JEUNESSE ET HABITAT

C'est avec cette association que Tours Habitat a ouvert en 2017 l'Hôtel de l'alternance, un nouveau mode d'hébergement pour les jeunes en formation. Une résidence comprenant 45 logements (60 places d'hébergement), ainsi que des espaces de vie communes. Une réponse aux besoins spécifiques des jeunes qui cherchent à Tours un logement à la semaine, voire à la nuitée.



ENSEMBLE

BOUYGUES BÂTIMENT

Afin d'améliorer le confort de ses locataires, Tours Habitat a engagé un programme de travaux important confié à Bouygues bâtiment : la création de 22 ascenseurs dans plusieurs immeubles de quatre étages du Sanitas. Le locataire a été placé au cœur de ce projet. En témoigne la mise en place d'un référent locataire sur le quartier pour favoriser le lien et les échanges entre les entreprises et les locataires, ou encore la création d'un réseau social de voisinage collaboratif pour améliorer l'accès à l'information.

APF FRANCE HANDICAP

L'antenne tourangelle de cette association reconnue d'utilité publique apporte son expertise à Tours Habitat autour d'un partenariat noué dans le cadre des dossiers de maintien à domicile et des aménagements de logements. Mais aussi autour du jardin partagé aux Fontaines (le jardin de Berthe), ouvert à tous et géré par l'association.

PIH POH

Association dont le cœur est la création artistique, née d'un pari : la rencontre des disciplines artistiques permettant la rencontre des milieux sociaux, à la fois entre artistes et avec les spectateurs. Partenaire régulier de Tours Habitat sur le quartier du Sanitas.

CORDIA

Partenaire qui réalise des accompagnements médico-sociaux dans le cadre du suivi individuel des locataires en grande difficulté réalisé par le service du développement social urbain de Tours Habitat.



NEXITY

Entreprise spécialisée dans la promotion immobilière de logements et de bureaux, mais aussi dans l'administration de biens, la transaction immobilière, les résidences services et l'aménagement urbain. Avec Tours Habitat, plusieurs opérations récentes ont vu le jour, comme ce partenariat public-privé autour des Hauts de Sainte-Radegonde, avec la résidence Parc'cœur, dont les travaux ont débuté à l'automne 2021.

LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Représentantes locales de structures nationales, les cinq associations de locataires participent pleinement à la vie de Tours Habitat par une présence au conseil d'administration et dans différentes instances (conseil de concertation locative...) de l'office. Leurs représentants, élus pour quatre ans, sont des relais entre les locataires et les bailleurs ; et ils sont amenés à voter les grandes orientations de l'organisme HLM, les éventuelles augmentations de loyer... Ces associations peuvent aussi négocier des accords collectifs avec l'organisme bailleur et sont consultées sur la gestion des immeubles, les projets d'amélioration, les conditions d'habitat et le cadre de vie des locataires.

INSTITUT DU MAI

L'association Chinonaise est un partenaire historique. Depuis des années, Tours Habitat a aménagé de nombreux logements à destination de son public, des personnes en situation de lourd handicap physique.

« L'organisation spatiale et sociale de l'habitat, c'est mon quotidien »

Rencontre avec Marie Lajus, préfète d'Indre-et-Loire depuis août 2020, qui suit de près la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Un projet qui va concerner notamment le quartier du Sanitas jusqu'en 2030.

« Plus ces quartiers bénéficieront d'accompagnement social, éducatif, d'ouverture, de dialogue, de mixité, moins nous serons confrontés à des problèmes sécuritaires, sanitaires... »

QUELLES SONT LES GRANDES LIGNES DES POLITIQUES PUBLIQUES MENÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL PAR L'ÉTAT ACTUELLEMENT ?

Aujourd'hui, l'État considère le logement social au sens large. C'est une politique publique partagée entre collectivités, État et bailleurs sociaux ; et elle est déterminante, sur les risques mêmes de la stabilité de la République. La ségrégation spatiale trouve son creuset, son fondement dans la logique d'habitat social déterminée par les pouvoirs publics. L'organisation spatiale et sociale de l'habitat, c'est mon quotidien. Elle est extrêmement liée au reste : si l'on ne travaille pas bien sur l'habitat, et particulièrement sur le logement social, on accumule les enjeux sanitaires, sécuritaires, etc. Je dirais que c'est presque la « mère des batailles » : la qualité, la répartition, la conception spatiale de l'habitat social...

QUELLES SONT LES GRANDES DIFFÉRENCES ENTRE LE PREMIER PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (2004-2014) ET LE NPNRU (2014-2030) ?

Le premier programme a apporté un certain nombre de transformations dans les villes. Mais des transformations insuffisantes, notamment

sur la question de la mixité sociale dans les quartiers. Le NPNRU doit répondre à d'importants enjeux de diversification, à Tours comme ailleurs : il faut faire en sorte à la fois que les quartiers concernés recèlent des logements plus qualitatifs et plus variés, mais aussi qu'il y ait un développement de l'offre de logement social ailleurs, sur la métropole. L'ambition, c'est en quelque sorte de banaliser le logement social, réduire les disparités, mais de manière douce. Cela nécessite un travail avec les communes, pour mieux mélanger, répartir, diversifier...

À TOURS, LE SANITAS EST PRINCIPALEMENT CONCERNÉ PAR LE NPNRU. QUELS SONT LES ENJEUX PROPRES À CE QUARTIER ?

La lisibilité de ce quartier avait été améliorée par le premier programme, mais il faut faire en sorte qu'on y circule plus facilement car il subsiste des îlots, avec des effets de coupure et de repli. Le chantier est en cours, avec notamment le bailleur et les autres parties prenantes. L'un des volets du programme concerne la réhabilitation de logements, pour diminuer l'habitat précaire. Tout cela nécessite à la fois de la démolition – pour dédensifier, donner de l'air et permettre de renforcer les espaces verts, les espaces naturels... –, mais aussi de proposer des constructions à l'extérieur. Puis des terrains sont identifiés et



les petits programmes sont privilégiés dans le quartier du Sanitas, pour favoriser une certaine mixité et une diversité de logements, de populations... Il y a aussi l'attractivité et l'emploi : tout cela concourt à cette diversité fonctionnelle, ce ne sont pas que des quartiers d'habitat. Un autre projet de tiers-lieu est d'ailleurs envisagé dans le Sanitas ; le projet « Cuisine mode d'emploi » prendra place dans un bâtiment concerné par l'ANRU, etc. Le Sanitas est un quartier propice à un tel développement, attractif, proche de la gare... Je considère que les questions sécuritaires sont complètement liées aux questions sociales. Plus ces quartiers bénéficieront d'accompagnement social, éducatif, d'ouverture, de dialogue, de mixité, moins nous serons confrontés à des problèmes sécuritaires, sanitaires... Il faut améliorer en intervenant de façon croisée et complémentaire, sur l'action du quotidien mais aussi sur le bâti. Le bailleur est au cœur de tout ça !

JUSTEMENT, QUELLES SONT LES RELATIONS ENTRE L'ÉTAT ET TOURS HABITAT ?

Elles sont étroites, et notamment sur la question centrale de la concertation. Dans tout le processus, il faudra être très volontariste de ce point de vue, il faudra faire avec les habitants et donc s'outiller, encourager le bailleur à utiliser toutes les méthodes, les expertises... Il y en a déjà eu, notamment au moment d'informer sur le nombre de logements concernés, il y en aura à toutes les étapes du projet, il faudra faire vivre cette concertation au quotidien sur la gestion de l'habitat et des espaces publics. Les coups de pioche sont devant nous, ce sont des moments où il faudra renforcer cette implication des habitants.

QUELS SERONT LES INGRÉDIENTS DE LA RÉUSSITE DE CETTE OPÉRATION ?

La concertation et la pédagogie seront évidemment des éléments centraux. Et entre les premiers programmes de rénovation urbaine et celui-ci, la principale exigence posée par l'État, c'est une conception du projet local à une échelle métropolitaine. La mixité sociale ne peut s'envisager qu'à cette échelle. Nous conditionnons d'ailleurs l'engagement de l'État à ce critère, car ce projet sera réussi si l'impact est métropolitain. ■



« La mixité sociale ne peut s'envisager qu'à l'échelle métropolitaine, c'est l'une des exigences de l'État »





En tre pri se

**Tours Habitat est
une entreprise
responsable, qui agit
dans son époque.
Cette responsabilité
est sociale et
environnementale,
chacun des 300 agents
agit pour demain
et pour le bien public.**

**GESTION DES
ESPACES PUBLICS,
RÉEMPLOI DES
MATÉRIAUX,
ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE...**

en ga gée

QUAND LE MARAÎCHAGE

prend
de la
hauteur

TRAJECTOIRES

« *Le logement social a une tradition d'innovation* », selon Aline Rollin, directrice du Développement et de l'Aménagement de Tours Habitat. Les Jardins-Perchés en sont la preuve : récompensée par le prix de l'innovation urbaine *Le Monde Smart Cities*, cette réalisation expérimentale permet de rapprocher locataires et activité maraîchère. Tout cela au sein d'une résidence de 76 appartements !

UN CONCEPT UNIQUE

Associer, au même endroit, logement social et exploitation d'une ferme maraîchère professionnelle est une première mondiale récente : c'est en 2020, aux Jardins-Perchés (Tours-Nord), qu'ont eu lieu les premiers aménagements et qu'ont débuté les premières cultures.

Retenue par un jury en septembre 2018, l'initiative portée par Agrocampus (lycée agricole de Fondettes) et baptisée « J'habite mon jardin » est animée d'un double objectif : créer une exploitation économiquement viable et faire en sorte que les résidents s'approprient effectivement les jardins, qu'ils s'intègrent pleinement à l'espace de production agricole, à travers la participation à des ateliers, la gestion de bacs de culture partagés, mais aussi l'achat de fruits et légumes... en provenance directe du quatrième étage de leur résidence !



Les premières cultures ont débuté en 2020.

LA SERRE

L'immense construction en polycarbonate – 776 m², sur un total de 996 m² de surfaces cultivées en toiture – s'étend au sommet de l'immeuble. Elle abrite la plupart des fruits, plantes aromatiques et légumes qui poussent sous la conduite d'Audrey Debonnel, cheffe du projet « J'habite mon jardin ». Salariée du lycée agricole de Fondettes, Audrey est issue de l'école d'ingénierie agronome AgroSup, située à Dijon. Ses spécialités : l'agriculture durable et l'agroécologie. Justement, aucun produit phytosanitaire n'est utilisé ici.

« Des abeilles, des bourdons, heureux de trouver cet endroit »

Pas de produits phyto donc, mais une technologie de pointe, l'hydroponie (culture hors-sol et sans terre), qui voit se dresser des tours, pour les aromatiques et les légumes feuilles, et s'allonger des gouttières, pour les légumes et les fruits. Tandis que l'apport des nutriments nécessaires au développement des végétaux est assuré par un substrat, l'eau, de pluie et de forage, circule continuellement en circuit fermé. On coupe la nuit, quand les végétaux ont moins besoin d'eau. L'ensemble des équipements de la serre a coûté 110 000 euros.



QUELLES RÉCOLTES ?

À l'extérieur, toujours au sommet de la résidence, le long de la serre, se succèdent sur 77 mètres de long des jardinières (avec paillage) pour les plantes aromatiques vivaces et mellifères : « *Cela nous permet d'avoir un espace de biodiversité, avec des abeilles, des bourdons, heureux de trouver cet endroit.* »

On distingue une collection de menthes, de la verveine et de nombreuses autres plantes aussi agréables à la vue qu'à l'odorat. Sous la serre, poussent et mûrissent poivrons, haricots, aubergines, cresson, oignons blancs, fenouil, choux, concombres, toute une collection de tomates, etc.





Certaines cultures,
les plus gourmandes en temps,
se font en pleine terre...

CRÉER DU LIEN

Pour impliquer les résidents, des animations qui leur sont spécialement destinées ont été mises en place : des ateliers gérés par l'association Couleurs sauvages (« créer un four solaire » par exemple, ou sur des thèmes se rapportant au jardin, à la cuisine), espaces de jardin partagés (125 m² de bacs de culture mis à disposition), etc.

La vente des produits est aussi un moyen de les intégrer au projet ; vente qui depuis peu s'est élargie, puisqu'elle est ouverte aux habitants du quartier par le biais d'internet et des réseaux sociaux ou encore des agents de Tours Habitat.

L'ESPACE AU SOL

Derrière l'immeuble principal, s'étendent 1 200 m² dévolus à la culture en pleine terre, avec un verger composé de pommiers, poiriers, pruniers, des petits fruitiers aussi, comme des groseillers, ces derniers étant à la disposition des résidents. « *La culture en pleine terre est réservée à ce qui demande du temps et qui ne peut se faire en hydroponie, comme les courges, les légumes racines surtout* », précise Audrey Debonnel.



UN LOPIN POUR LES PARENTS D'ÉLÈVES

Au printemps, l'association des parents d'élèves de l'école voisine Ernest-Pérochon s'est vu attribuer une petite parcelle qu'elle est chargée de gérer. Certains enfants viennent avec leurs parents, le mercredi après-midi par exemple. Cécile, une maman active, s'est retroussée les manches pour mieux plonger les mains dans la terre : « *Comme j'ai déjà eu un petit jardin, j'apporte mes quelques connaissances et je donne un peu de mon temps.* » ■

Réemploi des matériaux,



MODE D'EMPLOI !

Pendant des siècles, les éléments de bâtiments en déconstruction ont été récupérés pour construire d'autres édifices. Le XX^e siècle a été une parenthèse, au cours de laquelle on a démolé sans se soucier de remettre les matériaux en circulation. Avec le développement durable et l'économie circulaire, le processus ancien a fait sa réapparition, notamment dans le cadre du renouvellement urbain du Sanitas.



UN CHALLENGE EN MATIÈRE D'ORGANISATION ET DES FREINS CULTURELS À LEVER

En France, seulement 1 % des matériaux de construction est à ce jour réemployé. Il est possible de faire bien plus, donc. « Mais c'est une filière qui demande de la main d'œuvre, indique Hugo Topalov, coordinateur de projets chez Bellastok, partenaire de Tours Habitat. Les actions de dépose fine, de reconditionnement, de réparation entraînent un coût qui empêche les matériaux de réemploi d'être concurrentiels par rapport aux matériaux neufs. Sans compter le challenge organisationnel que représente la mise en circulation de la matière d'un acteur à l'autre, le stockage qui nécessite un besoin de foncier... Et sans compter le frein culturel. Le réemploi demande une acceptation. »

Pour autant, ce thème est dans l'air du temps, comme celui du développement durable en général. Et désormais, la loi Anti-gaspillage pour une économie circulaire (Agec), entrée en vigueur en mars 2020, oblige les maîtres d'ouvrage à mener un « diagnostic ressources » préalable à la démolition des bâtiments. Ils doivent gérer les matériaux émis. Reste l'intégration dans les projets, neufs ou de réhabilitation, absente des textes officiels. Les initiatives dans ce domaine sont donc menées à titre d'exemples, pour servir de références et montrer le chemin. C'est le choix de Tours Habitat.



PIERRE, BOIS, MÉTAL, GRAVIER...

Le déclic pour lancer ce projet est dû à la présence de pierre de taille dans des immeubles en déconstruction au Sanitas. En fait, à partir du moment où ils ne sont pas dangereux pour les habitants, tous les matériaux sont réemployables.

« *Hormis la pierre, citons la serrurerie, avec toute la filière de la métallerie, les marches d'escalier, la menuiserie (portes), les graviers sur les toits-terrasses* », énumère Hugo Topalov. Mais aussi, pour prendre un exemple précis, les murs de schiste ardoisier situés en rez-de-chaussée : « *On va les découper et les transformer en murets qui seront installés dans les espaces publics du Sanitas. Dans ce cas, on reste sur le site, mais l'utilisation première du matériau est détournée. Il y a toujours moyen de trouver de nouveaux usages pour prolonger la durée de vie de la matière.* »

Pas seulement pour du second œuvre, mais aussi pour des éléments structurels : « *Des pierres vont être réutilisées pour des murs porteurs sur des façades de bâtiments.* » Indiscutablement mieux que le concassage auquel elles étaient destinées il y a peu !

CHANTIER EN COURS AU SANITAS : 2500 TONNES DE MATÉRIAUX SAUVÉES DE LA BENNE À ORDURES

Spécialiste du réemploi, Bellastock, société coopérative d'intérêt collectif d'architecture (Scic) basée à Paris, assiste Tours Habitat sur le quartier du Sanitas. La première tranche, sur le secteur Marie-Curie, est expérimentale : la méthodologie mise en place servira aux tranches suivantes.

Après diagnostic, élaboration d'une stratégie pour organiser le transfert de matières, signature d'une charte Cap' Réemploi avec les différents acteurs (publics et privés), le chantier de déconstruction a débuté en septembre 2021 (le chantier dans son ensemble, qui comprend aussi de la démolition, devrait durer un an). ■

En tout,
2 500

tonnes de matériaux
seront sauvées de
la benne à ordures.



Interview de Laurent Guillon, responsable de la régie ouvrière et des espaces extérieurs, au sujet de la démarche zéro phyto entreprise par Tours Habitat depuis plusieurs années sur les 300 000 m² d'espaces verts de son patrimoine.

« LES MENTALITÉS évoluent »

DEPUIS QUAND LES ESPACES VERTS DE TOURS HABITAT SONT-ILS GÉRÉS EN « ZÉRO PHYTO » ?

Le respect du zéro phyto fait partie des règles précises que doivent suivre les trois entreprises avec qui nous travaillons. Cela fait cinq ans que nous sommes au zéro phyto total pour tout ce qui est insectes et parasites, mais huit ans que nous n'utilisons plus de désherbant. Sachant que les espaces verts, sur tout le patrimoine de Tours Habitat, représentent près de 300 000 m².

QUELLES SONT LES TECHNIQUES QUI REMPLACENT LES PRODUITS ?

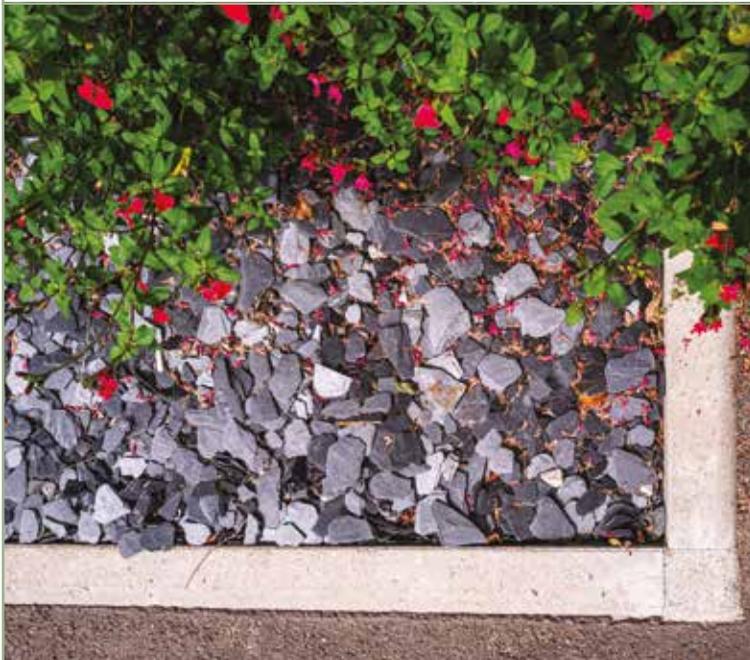
Elles sont mécaniques et manuelles. C'est l'humain qui enlève l'herbe à la main, avec une binette. Les débroussailleuses et les petits moto-culteurs sont munis de brosses rotatives pour désherber. Il existe aussi des désherbeurs thermiques : on crée un choc thermique sur la plante pour la détruire, mais on ne la brûle pas.

Ce sont les trois modes d'action qui sont utilisés par les entreprises pour le désherbage. Cela reste finalement très simple à mettre en œuvre, contrairement aux produits phyto qui nécessitaient des certificats d'application dans un cadre très réglementé.

En revanche, cela demande plus de travail. Aujourd'hui, cinq personnes sont nécessaires pour faire ce que faisait une seule pour lutter contre les herbes disgracieuses.

ENCORE QU'ELLES NE LE SOIENT PAS FORCÉMENT, DISGRACIEUSES...

On accepte désormais de laisser pousser de l'herbe dans un massif, dès lors qu'elle est contrôlée dans sa croissance. Ce qui n'est pas acceptable, c'est une herbe de 80 cm de haut. Mais si elle est coupée une fois par mois, ce n'est pas grave. Ça reste vert, végétal. Les mentalités évoluent. Auparavant, nous étions dans une démarche de jardinage, nous sommes aujourd'hui dans l'entretien. De la même manière, nous n'arrosons plus le gazon depuis dix ans. Cela s'ajoutait aux charges locatives. Or le but n'est pas de les faire grimper...



L'INFO EN + L'INFO

Le paillage est réalisé dans certains endroits, ce qui permet d'utiliser les branches d'arbres et d'arbustes après élagage : elles sont broyées et mélangées à d'autres matériaux. L'ensemble va recouvrir le sol des massifs. Un procédé on ne peut plus écologique, qui retient l'eau. ■



TOI, TOIT mon bois !

L'immeuble situé dans l'éco-quartier Monconseil fut le premier du genre construit en bois en Centre-Val de Loire. Une opération riche d'enseignements.

Livrée en 2014, la deuxième phase de la Grenouillère comprend vingt appartements familiaux, la plupart T4 et T5, qui ont la particularité d'être en bois, épicéa et mélèze. *« Nous avons voulu, dans cet éco-quartier, mettre en œuvre une opération en bois structure, qui est différent de l'ossature bois »,* rappelle Aline Rollin, directrice du Développement et de l'Aménagement de Tours Habitat.

PAS DE RÉFÉRENCES ET BEAUCOUP DE PRÉJUGÉS

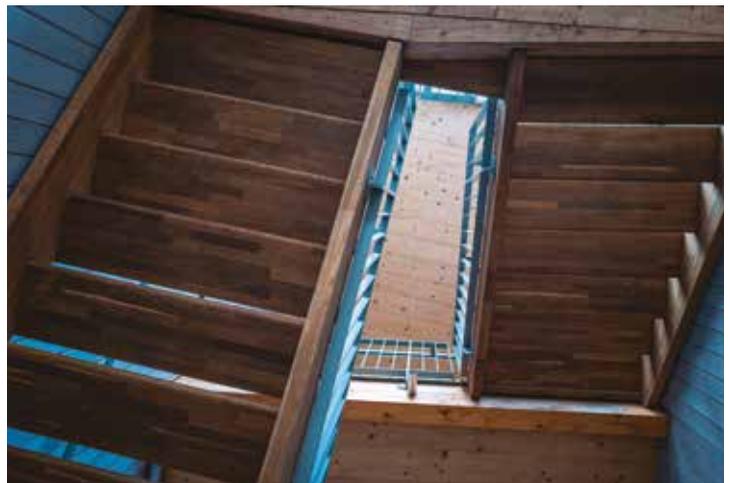
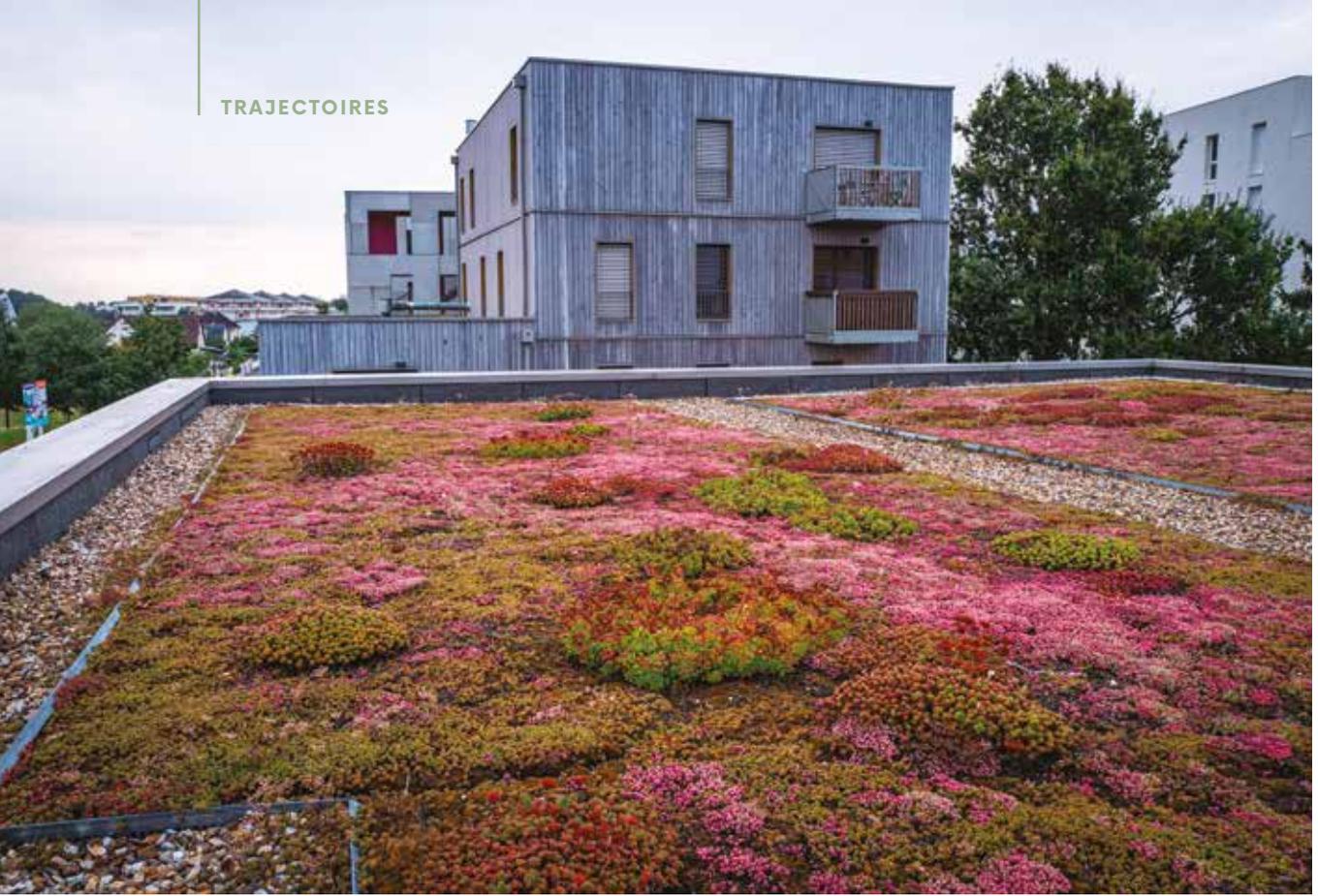
Cette réalisation, avec des murs et planchers en panneaux massifs de couches de bois alternées, est une première. *« Le logement social a une tradition d'innovation, souligne la responsable. À l'époque, il n'y avait pas de référence dans la région avec ce système constructif. Il a fallu travailler avec le bureau de contrôle pour étudier toute la réglementation incendie. Il y avait beaucoup de préjugés. »*

PEU DE TURN-OVER

L'opération, 15 % plus chère que l'équivalente en maçonnerie, n'a pas été reconduite depuis. Mais du côté des locataires, les avis sont positifs, si l'on se réfère au peu de turn-over. Il faut dire que le confort est tangible à tous les niveaux : thermique (la majorité des logements disposent de trois orientations qui favorisent la ventilation naturelle), acoustique (chaque appartement est désolidarisé acoustiquement de son voisin par un résilient et un double voile) et visuel ; le bois – 633 m³ utilisés ! – est partout présent, y compris à l'extérieur, avec un bardage en mélèze pré-grisé, ce qui offre l'avantage de conserver la couleur, quand bien même le temps et le climat font leur œuvre. ■

—
Une résidence de
20 appartements familiaux.





RÉNOVATION THERMIQUE

pour des factures à bonne température

Chez Tours Habitat, la chasse au gaspillage ne date pas d'aujourd'hui. Avec toujours le même objectif : baisser les charges des locataires. Récemment, de nouveaux matériaux, plus écologiques, ont fait leur apparition ; de nouvelles façons de procéder aussi. Les résultats sont spectaculaires...

Dans un contexte général de lutte contre les déperditions et pour les économies – la loi imposant de toute façon aux bailleurs de prendre des mesures en ce sens* –, tout le monde a le regard rivé sur les classes énergie. Chez Tours Habitat, où les premières opérations de rénovation thermique remontent aux années 80, la moyenne du patrimoine est désormais classée en catégorie C. Les notes plus basses – E, F, G, les deux dernières correspondant aux « passoires thermiques » – concernent surtout des pavillons. Néanmoins, d'ici 2024, tous seront « sortis » du bas de classement, ce qui est déjà le cas des immeubles, y compris des plus anciens, ceux de la cité Roze (1921).

En quarante ans, les matériaux employés dans le cadre des rénovations thermiques ont changé. « *Aujourd'hui, on utilise de la laine de bois sur les façades, de la laine de cellulose dans les combles, des matériaux biosourcés, donc plus écologiques, renouvelables, avec moins d'empreinte carbone* », indique Hugues Marconnet, directeur du Patrimoine. Quant aux épaisseurs, elles ont doublé en quelques décennies.

En fait, c'est tout un package qui est mis en chantier à chaque opération : toit, murs, fenêtres, sous-sols, chaudières, diffuseurs de chaleur font l'objet d'une modernisation complète, entièrement financée par Tours Habitat (environ 35 à 40 000 euros/logement). « *Quand il y a en plus une rénovation intérieure, à domicile, on peut faire supporter une petite partie au locataire* », précise Hugues Marconnet. Un locataire qui y gagne, tant les charges fondent par la suite : « *Sur les meilleures opérations, on arrive à 68 % d'économies sur les dépenses d'énergie.* » Des factures nettement plus légères, donc, et un confort thermique patent, hiver comme été. ■

** Tandis que les bâtiments neufs doivent être conçus en suivant des normes très précises.*

LA RÉSIDENCE SÉVERINE

LES PREMIÈRES
OPÉRATIONS DE
RÉNOVATION
THERMIQUE
REMONTENT
AUX ANNÉES 80.
AUJOURD'HUI,
80% DES
LOGEMENTS SONT
EN ÉTIQUETTE
A, B OU C.

Travaux en cours, dans le quartier Beaujardin : en 2021, les 32 logements de la résidence Séverine (1963) voient leurs cuisines, pièces d'eau, toilettes, électricité, VMC refaites ; un vaste chantier mis à profit pour changer l'immeuble de classe énergétique.

Séverine va ainsi progresser de l'étiquette C (qui était déjà acceptable) vers la B. Autrement dit, à l'issue, la consommation en énergie de ses logements sera divisée par deux, passant de 111 à 68 kWh/m²/an.

« Il y avait déjà eu une rénovation avec du polystyrène sur les façades, de la laine de verre dans les combles, déclare le directeur du patrimoine. Les entreprises choisies au terme d'un appel d'offres vont déposer le polystyrène, nettoyer et le remplacer par de la laine de bois, prévue pour durer des dizaines d'années. Les menuiseries vont être remplacées aussi, pour un look plus contemporain. On refait les enduits de façade, on isole les combles avec 30 cm de fibre de cellulose projetée. On retraite tout le bâtiment. Les travaux se poursuivront jusqu'à l'été 2022. »

Dans la foulée, les espaces verts, les accessibilités pour personnes en situation de handicap, les parkings, les voiries (avec la Métropole) seront aussi rénovés.

L'INNOVATION au service de l'économie... D'EAU

Presque tous les logements de Tours Habitat sont équipés désormais d'un ou plusieurs compteurs d'eau chaude et/ou froide dits « communicants ». Une innovation qui permet de détecter les anomalies, de sensibiliser les locataires sur leur consommation et, finalement, de faire des économies.

Les anciens compteurs, sources d'erreurs lors des relevés (deux fois par an) et donc de problèmes longs à être solutionnés, ne sont plus qu'un souvenir. Le temps est aux compteurs communicants, non seulement parfaitement fiables, mais aussi capables de déceler rapidement une consommation suspecte. Par exemple, grâce aux informations que ces petits boîtiers envoient une fois par jour aux prestataires, les écoulements fortuits, signalés par des alertes, sont vite réparés.

« L'algorithme repère une fuite à partir de 0,5 litre, souligne Romain Landais, responsable de la maintenance des équipements techniques de Tours Habitat. Ce niveau de précision rend possible la détection de micro-goutte-à-goutte sur des robinets. »

Des fuites, mais pas seulement. « Ce compteur est un plus pour identifier les dérives, ajoute son collègue Pierre Bacle, adjoint au directeur du patrimoine. En tant que bailleur, ayant accès à ces données, nous sommes dans notre rôle d'alerter. Mais nous ne pouvons être intrusifs dans la vie des gens. » Qui sont cependant invités à suivre leur consommation en accédant à un portail sur internet. Et donc à maîtriser leur dépense.

UNE GUERRE À LA SURCONSOMMATION QUI A PORTÉ SES FRUITS

Justement, en même temps que les compteurs communicants, des kits hydro-économiques ont été installés dans les toilettes et les douches afin de limiter le débit (même pression, mais moindre quantité d'eau). Une guerre à la surconsommation qui a porté ses fruits. Sans compter l'impact écologique : en dehors d'une économie substantielle en eau et en euros, le volume de produit injecté par la Ville pour le traitement des eaux a lui aussi diminué.

L'abonnement annuel s'élève à 22 euros pour le compteur d'eau chaude, moins de 20 euros pour le compteur d'eau froide. Un tarif inférieur à celui pratiqué auparavant, qui comprend la location des compteurs (dix ans minimum), les relevés d'eau, l'entretien de la robinetterie et l'envoi d'alerte lorsque des fuites sont détectées. ■



**1,1 MILLION
D'EUROS**

**MONTANT ÉCONOMISÉ EN 2020 PAR
RAPPORT À 2013 SUR L'ENSEMBLE DU PARC**

(26 015 COMPTEURS AUJOURD'HUI,
12 296 « EAU CHAUDE SANITAIRE »
ET 13 719 « EAU FROIDE »)

2014

**NOMBRE DE
LOGEMENTS
ÉQUIPÉS :**

12 431

EN 2021

**DÉBUT DE
L'INSTALLATION
DES COMPTEURS
COMMUNICANTS**

27%

**D'ÉCONOMIE
D'EAU FROIDE
RÉALISÉE EN 2020
PAR RAPPORT
À 2013 (EN M³)**

**D'ÉCONOMIE
D'EAU CHAUDE
RÉALISÉE EN 2020
PAR RAPPORT
À 2013 (EN M³)**

13%







IN SITU













régie ouvrière,

— un éventail de métiers



Particularité de Tours Habitat, la régie ouvrière regroupe différentes activités de réparation et d'entretien, de construction aussi parfois. Tout est fait pour maintenir les parties communes des immeubles en très bon état. « On veut que le patrimoine reste entretenu et accueillant », déclare son responsable.

8h30, un jeudi.



La régie ouvrière, située à quelques enjambées du siège de Tours Habitat, s'anime. Dans le local entièrement rénové en 2017, les ouvriers, dans un concert de salutations, se préparent à partir sur leur chantier du jour, après avoir pris connaissance des bons de commande déposés à leur intention dans un bac, dans leur espace : ici, à chaque métier son box, avec bureau, sièges, ordinateur, tableau d'affichage. Mais c'est évidemment à l'extérieur, sur le terrain, ou dans les ateliers contigus qu'exercent la trentaine d'hommes de la régie – la seule femme dans cet univers masculin gère la partie administrative de cette véritable petite entreprise. Les candidates à ces professions sont encore rares.

51 / RÉSIDER I



Beaucoup de travaux d'entretien sont réalisés en régie.

« Parfois, les gens se lèvent et ne se rendent même pas compte que les vitres ont été changées dans la matinée. C'est important pour la sécurité. »

« Notre mission principale est d'intervenir rapidement pour dépanner tout ce qui est dans les parties communes des immeubles, halls d'entrée, paliers, sous-sols, cages d'escalier, locaux techniques, expose Laurent Guillon, le responsable. Nous n'intervenons pas dans les logements, sauf exception. Le service Patrimoine fait appel à des entreprises dans ces cas-là. »

C'est au terme d'un circuit de validations et de commandes que les demandes de travaux arrivent jusqu'à Laurent Guillon, en provenance du siège, lui-même alerté par un surveillant d'immeuble ou un locataire. À lui de distribuer les missions à chaque corps de métier : il y a 20 à 50 interventions par jour, selon les périodes.

Sylvain Tillet est le chef de l'atelier peinture/sols/vitrages, une équipe de huit personnes chargées, notamment, de remplacer les vitres cassées dans les halls d'entrée (1 000 mesures en stock !)... et de faire disparaître les graffitis.

« Ça prend plus ou moins de temps en fonction de ce qui a été utilisé ou si ça a été gravé, explique Sylvain. Dans certains endroits, on joue un peu avec le tagueur, mais c'est lui qui craque à la fin. Au bout d'un moment, il arrête. »

Dans ce cas, comme dans d'autres, la rapidité

d'intervention est fondamentale : pas question de laisser les choses traîner ni d'attendre, après des bris de verre par exemple, que les assurances s'en mêlent. *« Les gens se lèvent et ne se rendent même pas compte que les vitres ont été changées dans la matinée. C'est important pour la sécurité. »*





LA COLLECTE DES ENCOMBRANTS

Le box d'en face est vide : les deux agents du service maçonnerie/carrelage sont déjà partis sur un chantier. « *Pour la maçonnerie, on est sur la réparation des éclats de béton en façade, des bords de balcon qui s'effritent, des dégradations sur un sol bétonné* », déclare Laurent Guillon. « *C'est de la bobologie béton* », sourit-il, avant de présenter le programme habituel du collègue carreleur : des carrelages à réparer et à refaire dans les halls d'entrée surtout, ou encore des joints de salle de bains à renover dans les logements avant la relocation.

Les dix employés de l'atelier environnement sont eux aussi déjà sur le terrain. Parmi les missions qui leur incombent, se distingue la gestion des 72 aires de jeux, avec des équipements qui nécessitent d'être régulièrement réparés ou remplacés. Surtout que la réglementation en la matière est particulièrement exigeante...

Autre partie du métier, moins amusante : le ramassage des encombrants. Ils sont quatre (pas toujours les mêmes, les postes sont tournants) à l'assurer tous les jours, avec à leur disposition quatre camions-bennes. « *Des encombrants sont déposés dans les locaux faits pour, rappelle Laurent Guillon, mais le réflexe est plutôt de les jeter dans les halls, les coursives, au niveau des caves. Et débrouillez-vous !*

On était à 40-60 tonnes par mois il y a dix ans, aujourd'hui on est à 60-80 tonnes. Les gens ne font pas l'effort d'aller à la déchetterie. »





Les déchets sauvages augmentent chaque année, malheureusement.

Pour les hommes de l'environnement, qui assurent en outre la collecte sélective, le ramassage des encombrants n'est pas la mission la plus agréable. Mais elle est indispensable, elle aussi.

PARFOIS DES PIÈCES UNIQUES

Nous poursuivons notre tour de la régie avec l'équipe menuiserie/serrurerie, composée de cinq personnes.

Hormis des travaux de menuiserie pure, elle est notamment chargée de remplacer les points de fermeture mécanique (accès aux caves, locaux vélos, locaux techniques, etc.).

« Nous avons un stock de 1 200 références pour pallier toutes les demandes », précise Richard Almeida, chef de ce département.

Dans l'atelier attenant, agencé comme un atelier digne de ce nom, avec outils et matériel, un menuisier est en train de confectionner une rampe pour qu'un locataire en fauteuil puisse accéder à son balcon. Si les travaux dans les logements sont rares, faire appel à un ouvrier de la maison pour cette opération-là est plus simple et rapide que passer par une entreprise... Profitons-en pour glisser

un chiffre parlant : chaque année, tous métiers confondus, la régie achète pour 400 000 euros de fournitures (d'autres budgets sont prévus pour les outillages, les véhicules, les jeux d'enfants, etc.).

Avant de quitter cette « ruche » bourdonnante d'activités, nous croisons Lionel, l'un des trois électriciens qui gèrent tout ce qui touche à l'éclairage, les disjonctions, les interrupteurs cassés. Un poste sensible, pour des raisons évidentes de sécurité. « Nous aussi, nous avons beaucoup de choses en stock, dit-il. On ne change pas les ampoules car c'est le travail du surveillant d'immeuble ; mais depuis six ans, hormis les réparations urgentes, nous remplaçons tout le luminaire par du Led. On a fait tout Chateaubriand, une partie des Fontaines... » Importante mission qui réclame énergie et concentration. Pour l'électricien, comme pour l'ensemble de ses collègues de la régie ouvrière, pas question d'être sur courant alternatif ! 



400 000 €

DE FOURNITURES
(D'AUTRES BUDGETS SONT PRÉVUS POUR
LES OUTILLAGES, LES VÉHICULES,
LES JEUX D'ENFANTS, ETC.).

20 À 50

INTERVENTIONS
PAR JOUR SUR LE
TERRAIN, SELON
LES PÉRIODES.



72

AIRES DE JEUX
À ENTREtenir,
AVEC DES ÉQUIPEMENTS
D'ÊTRE RÉGULIÈREMENT
RÉPARÉS OU REMPLACÉS.



« Tours Habitat, bonjour ! »

Pour nombre d'entreprises et d'interlocuteurs, dont les locataires, le premier contact physique ou téléphonique avec Tours Habitat passe par l'accueil. Un département où priment la maîtrise de soi et l'intérêt pour l'humain.

3 299 : c'est le nombre de visites et de coups de téléphone que reçoit chaque mois, en moyenne, l'accueil du siège de Tours Habitat, soit 165 par jour, en moyenne toujours.

Ce service gère la distribution jour ouvré des appels ou des rendez-vous vers les différents services, les demandes de logement, les réclamations et l'organisation des visites-conseils avant les états des lieux. Les antennes Nord, Ouest et Sud reçoivent chacune mensuellement, et en moyenne, 1 160 à 1 420 appels ou visites.

Il est donc capital que les quinze employées – six sont basées rue Maurice-Bedel, trois dans chaque antenne où sont assurées, en outre, les relances en précontentieux –, fassent preuve de qualités qui ne se rencontrent pas partout.

Qu'il soit physique ou téléphonique, l'accueil est essentiel. Avec le sourire... derrière les masques !

« Je leur demande d'aimer l'être humain, confie Silvana Lebert, responsable du service et seizième membre de l'équipe. Ce sont des postes qui requièrent de la patience, du tact, de la maîtrise de soi pour faire face à des comportements parfois difficiles de la part de locataires. On prend tout avec le sourire pour apaiser les tensions... »

De toute façon, les collègues sont là pour prendre le relais en cas de coup dur. « Nous sommes solidaires, la bonne entente entre nous est essentielle. Mais nous avons aussi des relations sympathiques avec des locataires bien connus que nous appelons par leur nom ! Surtout quand ils viennent nous remercier de ce que nous avons fait pour eux. »

« Nous sommes solidaires, la bonne entente entre nous est essentielle. »



À travers différents pôles, le service dirigé par Sophie Loiseau est sur tous les fronts puisqu'il traite, outre les frais de structure, les dépenses d'entretien courant et de gros entretien dans le patrimoine, les dépenses de construction, de réhabilitation, de remplacement de composants et de résidentialisation, mais aussi les dossiers de financement, les demandes de subventions, de constitution et de souscription d'emprunts, le provisionnement

des futurs gros travaux, le quittancement des loyers, la régularisation des charges locatives... et bien d'autres choses encore.

Une équipe

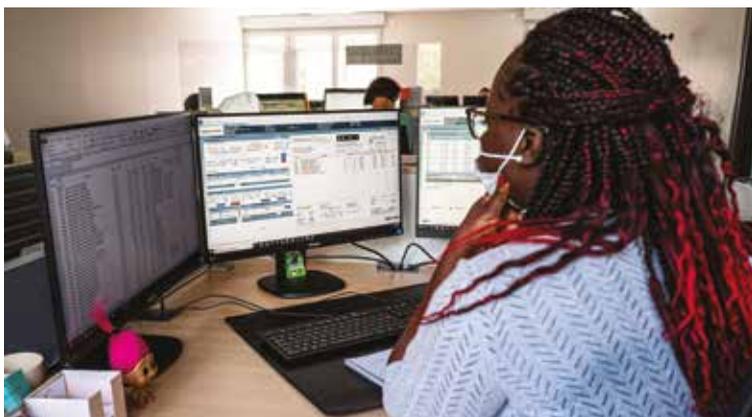
qui compte

Dix-sept personnes œuvrent sous la direction de Sophie Loiseau au service Finances, comptabilité et gestion locative. Un département qui gère un budget annuel de 80 millions d'euros pour le fonctionnement et de 40 à 50 millions pour les investissements.

UNE LÉGISLATION COMPLEXE, QUI ÉVOLUE

Des missions auxquelles se sont récemment ajoutées de nouvelles tâches : « *Le 1^{er} janvier 2020, nous sommes passés en comptabilité commerciale, et non plus publique, déclare la responsable. Nous avons donc mis en place un pôle trésorerie, qui s'occupe du décaissement et de l'encaissement. Auparavant, des agents de la direction des impôts étaient dédiés à Tours Habitat. Nous étions ordonnateurs. À présent, nous faisons tout.* »

Autre innovation : la dématérialisation des factures, depuis 2017. Elles sont désormais déposées par les entreprises concernées sur un portail web puis dispatchées vers les prescripteurs. Un gain de temps pour l'équipe Finances, comptabilité et gestion locative, qui lui permet de se concentrer sur ses nombreuses missions et de suivre une législation complexe. ✓



Rétablir ^{le} **contact**

Le service Recouvrement, composé de dix-sept agents, assure de délicates missions. Notamment celles exercées par Serge Obara, encaisseur à domicile. Un métier qui demande psychologie et capacité de persuasion.

En cas de non-paiement du loyer, plusieurs étapes se succèdent. Le précontentieux est la première : c'est une phase amiable qui consiste à relancer les retardataires par courrier, mail, téléphone et/ou sms ; les chargées de précontentieux peuvent également faire appel au gardien qui déposera un avis de passage.

À partir de plus de deux loyers de retard, et après examen, le dossier peut passer en contentieux. Il est fait appel à un huissier qui va signifier un commandement de payer. « *Les locataires concernés ont alors deux mois pour régler leur dette* », rappelle Dominique Innato, responsable du service, qui dénombre 2 000 à 2 500 locataires en impayés chaque mois, répartis entre la phase amiable et la phase contentieuse (700 dossiers en cours de traitement). Rappelons au passage que Tours Habitat possède 15 905 logements, dont 14 320 familiaux.

AVANT TOUTE DÉCISION EXTRÊME, À AUCUN MOMENT LES LOCATAIRES NE SONT LAISSÉS SANS SOLUTION

Étape ultime : la résiliation du bail, sur décision du juge, et l'expulsion, sur autorisation de la préfecture (une vingtaine de cas par an). Mais avant cette extrémité, à aucun moment les locataires ne sont laissés sans solution. Un plan d'apurement de la dette peut être décidé. De plus, ajoute Dominique Innato, « *deux conseillères en économie sociale et familiale interviennent à tous les niveaux de la procédure pour accompagner les gens, les aider à accomplir les démarches pour toucher les aides auxquelles ils ont droit* ».

« Je ne parle jamais d'argent tout de suite, je leur parle d'eux, de leurs difficultés qui ne sont pas que financières. »

LA PLUPART DES CAS RÉSOLUS

Serge Obara intervient dès la phase amiable, quand les relances n'ont pas abouti. Son métier : encaisseur à domicile. « Je me déplace chez les personnes (200 à 300 visites par mois), sans les prévenir, pour les convaincre ou leur rappeler qu'il faut payer. Je suis là pour recréer un lien entre Tours Habitat et les locataires. Les gens s'isolent quand ils rencontrent des difficultés. Je rétablis le contact. »

Mais sa mission première est de repartir avec l'argent dû, ou du moins un engagement de paiement, un rendez-vous. Pour arriver à ses fins, il doit faire preuve de tact, prendre en compte l'humain, expliquer qu'il y a moyen de dénouer toute situation difficile. Cela fonctionne : en général, les loyers suivants sont acquittés.

« Il faut être bienveillant de nature, respectueux, explique Serge Obara. Je ne parle jamais d'argent tout de suite, je leur parle d'eux, de leurs difficultés qui ne sont pas que financières. Et je leur dis que notre vocation est de les maintenir dans leur logement. » Dans « bailleur social », il y a « social »... 



Messieurs et mesdames Propre !



62 / RÉSIDER !

Dans les immeubles, l'entretien des parties communes est un point essentiel qui bénéficie de l'appui d'un spécialiste. Si le matériel et les produits concentrent son attention, les personnes qui les utilisent sont au cœur de ses préoccupations.

Au total, 88 agents de maintenance sont présents sur le terrain, toute la semaine.



Améliorer la propreté dans les parties communes est un objectif qui a été défini dès 2013. Pour l'atteindre, les 61 surveillants d'immeubles et surtout les 88 agents de maintenance présents sur le terrain, toute la semaine de 6h à 13h (et un samedi sur deux), ils sont depuis huit ans accompagnés par Alain Léger, le chargé de mission Animation propreté.

Ces évolutions ont débuté par de nombreux changements techniques. Par exemple, les balais à franges ont été remplacés par des balais plats, moins lourds, et les anciens produits par des marques écolabellisées.



900

C'EST LE NOMBRE
DE HALLS D'ENTRÉE
NETTOYÉS TOUS
LES JOURS PAR
TOURS HABITAT.

« RÉUNIR QUALITÉ DE TRAVAIL ET CONDITIONS DE TRAVAIL »

« Les agents ont été associés à la réflexion, assure Alain Léger. Ils ont testé le matériel, ont donné leur avis et nous avons pris ce qui convenait le mieux, aussi bien pour eux que pour la qualité du ménage. Le but est de réunir qualité de travail et conditions de travail. Il n'est pas question de choisir du matériel au détriment de la santé des personnes amenées à s'en servir. »

À s'en servir beaucoup. Rappelons que chacun, chacune a en moyenne 9 à 14 entrées à entretenir : hall, ascenseur (tous les jours), escalier (toutes les semaines), abords... Au total, environ 900 halls d'entrée sont nettoyés tous les jours.

Les méthodes ont elles aussi été revues, « afin de mieux associer le travail à réaliser, l'outil à utiliser et la manière de l'utiliser », précise le chargé de mission, ancien surveillant d'immeubles et par ailleurs formateur en prévention des risques liés à l'activité physique (Prap). « Les agents entretiennent des sols, des vitres, parfois en partie haute, font du dépoussiérage. Ils risquent de développer des troubles musculosquelettiques en cas de mauvaise posture. »

En dehors d'une invitation à employer des produits moins dangereux et du matériel moins encombrant, Alain Léger leur propose d'adopter des gestes appropriés. Car le monde du travail dans son ensemble (Tours Habitat dès 2013) a pris en considération une vérité statistique, celle des maladies professionnelles et des accidents, lourds de conséquences pour les salariés bien sûr, mais aussi pour leur entreprise.

ACCIDENTS DU TRAVAIL EN BAISSÉ ET NIVEAU DE PROPRETÉ EN AMÉLIORATION

Or, il n'est pas facile de changer des habitudes bien ancrées. « Nos agents sont à depuis longtemps, il faut

leur réapprendre des gestes. Parfois, ces derniers sont efficaces, mais dommageables pour la santé. Nous tâchons d'améliorer les choses à tous les niveaux. » Alain Léger se déplace et organise des séances individuelles, ou avec trois participants au maximum, pour transformer les postures après analyse et discussion.

Résultat de cette évolution : les accidents du travail ont diminué tandis que la propreté s'est nettement améliorée, comme le montrent des audits annuels. Preuve que tout est lié, finalement... ✓

Choix des produits d'entretien, bonnes postures et bonnes pratiques : les conditions de travail sont scrupuleusement prises en considération.



Aménager pour permettre

de vieillir chez soi

Le vieillissement de la population est une réalité. Les places en maison de retraite étant rares (et chères), la question du maintien à domicile se pose quotidiennement chez Tours Habitat. Un service est dédié pour y répondre concrètement.



© Adobe Stock

Certains locataires sont viscéralement attachés à leur logement. Quand bien même ils en auraient les moyens, quitter leur quartier, changer leurs habitudes, dire adieu à leurs voisins seraient un déchirement. D'où la nécessité de réaliser des aménagements pour qu'arrivés à un âge vénérable, ou bien s'ils sont en situation de handicap, ils puissent rester dans leur domicile – bien que le bailleur social n'y soit pas légalement contraint. « Nous recevons presque quotidiennement des demandes émanant de locataires, certificat médical à l'appui, d'organismes comme l'Association des paralysés de France (APF) ou la Maison départementale des personnes

handicapées (MDPH), mais aussi du Conseil départemental, d'instituts, etc., explique Jean-Michel Garbit, technicien-coordonateur, aidé de Valérie Lenet. Nous répondons et prenons rendez-vous sous quinze jours. Je me rends au domicile du demandeur, pour étudier la faisabilité du projet. Puis, une fiche travaux est envoyée à l'entreprise titulaire du marché ; elles

sont deux à se partager le patrimoine. »

Les délais sont de trois à sept mois entre la visite de Jean-Michel Garbit et l'exécution des travaux, qui auront éventuellement nécessité, pour certaines personnes en situation de handicap, l'expertise d'un ergothérapeute.

UNE CENTAINE DE SALLES DE BAINS AMÉNAGÉES CHAQUE ANNÉE

« J'ai toujours été bien ici ! » Solange Galloche réside depuis 1960 dans son appartement du Sanitas. Âgée de 84 ans, elle souhaite y demeurer encore le plus longtemps possible. Pour ce faire, le bac à douche, qui était trop haut, a été remplacé ; il est plat désormais. « J'avais envoyé la demande moi-même, dit-elle. Si je voulais rester là, il fallait faire quelque chose. » Problème résolu en quatre mois. Entre 2010 et 2015, une quarantaine de salles de bains ont été aménagées chaque année. Depuis 2016, le service Maintien à domicile dispose d'un budget – 620 000 euros en 2021* – qui progresse en même temps que les demandes : il permet l'aménagement annuel d'une centaine de salles de bains et l'installation d'équipements divers (motorisation des volets roulants, barres de maintien, portes coulissantes, etc.). Sans que cela n'augmente les loyers. Autant de travaux qui, de plus, ne seront pas à faire au moment de la reprise du logement. Le plus tard possible, bien sûr !

* Dont environ 80 000 euros d'aides de la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat) et le remboursement de la taxe foncière sur le patrimoine bâti (TFPB). ✓

« Ce doit

être génial

»
comme métier ! »

Une fillette de quatre ans est enfermée dans l'ascenseur et appuie sur tous les boutons ? Maryse Bion arrive à la rescousse ! Une des nombreuses péripéties qui peuvent s'inviter dans le programme de la surveillante d'immeubles principale.

« Principale », car en plus de son métier de base, Maryse Bion manage aux Fontaines une équipe composée d'autres surveillants d'immeubles et d'agents de maintenance.

Une chose est sûre : il ne faut pas avoir les deux pieds dans le même sabot pour exercer cette fonction qui l'occupe toute la journée, sans compter les nuits et les week-ends d'astreinte ! En effet, le programme quotidien de notre « SIP », qui réside sur place, est très chargé : visites de logements, remise des clés avec état des lieux (par le biais d'une tablette), visites de courtoisie (« *un moment d'échanges deux mois après l'arrivée des locataires* »), respect par tous du bail et du règlement intérieur, entretien (1h30 à 2h de ménage quotidien), sécurité (avec des rondes pour vérifier les ascenseurs, les éclairages, etc.), gestion de son équipe...

Sans compter tout ce qui s'ajoute et qui n'était pas prévu, des problèmes que Maryse va devoir régler en piochant dans un trousseau de qualités aussi fourni que son trousseau de clés.





Maryse Bion a débuté ce métier il y a dix-sept ans, après une reconversion.

« Je les écoute, dans le respect, la neutralité et la discrétion. »

INDÉPENDANTE, MAIS PAS SEULE

Des qualités humaines surtout. Le métier est fondé sur le contact avec les habitants : *« Régulièrement, des gens toquent à la porte du bureau et viennent m'expliquer leur vie. Je les écoute, dans le respect, la neutralité et la discrétion. Quand on connaît les locataires, on connaît la cause de certains problèmes. Des soucis d'addiction ou des troubles psychologiques par exemple. Face à cela, les surveillants d'immeubles ne sont pas seuls. Nous sommes aidés par différents services de Tours Habitat qui peuvent prendre le relais. »*

Du relationnel, donc, mais aussi du dynamisme (beaucoup), une parfaite connaissance des règlements, une autorité naturelle. Bref, tout ce qui compose la personnalité de Maryse, qui a fait ses premiers pas dans ce domaine il y a dix-sept ans. Une reconversion après une carrière dans la restauration.

« J'avais un petit commerce en vente, je m'étais donné un peu de temps pour réfléchir à quoi faire. Une personne de Tours Habitat m'a parlé de cette profession et je me suis dit : ce doit être génial ! Le relationnel me plaît, le fait d'être indépendante sans être seule, la diversité des missions... »

Dix-sept ans après, est-il toujours génial, ce travail ? *« Oui ! »* À condition d'y mettre son cœur : *« Il faut aimer l'humain, avec ce qu'il a de bien et ce qu'il a de moins bien. »* ✂



LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION,

UN DÉFI POUR CE NOUVEAU SIÈCLE

L'Union sociale pour l'habitat (USH) Centre-Val de Loire a initié, début 2021, une démarche d'accompagnement du vieillissement et du maintien à domicile, s'appuyant sur 20 bailleurs sociaux, dont Tours Habitat.

68 / RÉSIDER !

En région Centre-Val de Loire, le parc de logements sociaux abrite une part importante de séniors. Une proportion qui devrait représenter un tiers de la population d'ici 2050. Pour affiner son diagnostic, l'Union sociale pour l'habitat (USH) Centre-Val de Loire a lancé en 2021 une étude sur un échantillon de 600 locataires du parc social, s'appuyant sur les 20 bailleurs sociaux de la région, dont Tours Habitat. Au-delà de la seule question de l'adaptation du logement, le projet s'axe sur la question de l'accompagnement et la sécurisation du maintien à domicile. Et touche du doigt d'autres enjeux : l'accès aux droits et aux aides, au numérique, les mobilités, l'isolement...
« Dans le parc de Tours Habitat aujourd'hui,

les personnes de plus de 65 ans représentent près de 20%, fait remarquer son directeur général, Grégoire Simon. Nous savons que ces tendances vont s'accroître et nous surveillons de près la pyramide des âges. 90 % de ces locataires souhaitent se maintenir à leur domicile. Il faut donc être en capacité de les accueillir, tout en luttant contre l'isolement... Nous sensibilisons et nous formons nos personnels, de plus en plus, pour qu'ils puissent encore mieux identifier les besoins et accompagner au quotidien. La crise sanitaire que nous venons de connaître a mis en lumière cette problématique, il faut être attentif à l'isolement des publics les plus fragiles. »

L'enjeu relatif à l'adaptation de son parc, Tours Habitat s'en est emparé depuis de nombreuses années. Entre 100 et 150 logements par an connaissent des adaptations, souvent des salles de bains. On note aussi la création d'ascenseurs en façade, sur le quartier du Sanitas, ayant permis de libérer de nouveaux logements et de faciliter le quotidien des personnes âgées. Et puis il y a Habitat Facile, un dispositif concernant le logement neuf ou réhabilité. « Le principe, c'est que l'on pré-équipe le logement et si le locataire connaît un problème de santé, on l'adapte aux

« ÊTRE ATTENTIF À L'ISOLEMENT DES PUBLICS LES PLUS FRAGILES »

difficultés physiques, avec de la domotique notamment. Il n'y a pas d'outils gadgets, nous veillons à ce que ces dispositifs soient pérennes, que l'innovation soit avant tout bénéfique au confort de nos locataires et à leur maintien à domicile.» Adapter le patrimoine, donc, mais aussi accompagner dans la vie quotidienne. « Notre mission, c'est de continuer à développer une offre de logements accessibles et à bas loyer, car toutes les populations ne pourront pas intégrer un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). »

Il est évident que la question du vieillissement de la population et du maintien à domicile ne concerne pas que la direction du Patrimoine de Tours Habitat, « mais bel et bien l'ensemble des services », conclut Grégoire Simon. —

43 256

locataires de 65 ans et plus, soit 14 % de l'occupation du parc social en région Centre-Val de Loire. D'ici 2050, cela représentera un locataire sur trois.

À FONDETTES, L'ACCUEIL DU FUTUR

Suite à la volonté du Conseil départemental d'Indre-et-Loire, Tours Habitat va construire à Fondettes sa première maison innovante destinée à l'accueil des personnes âgées. Logements inclusifs, loyers accessibles, bâtiment à énergie positive : un projet innovant à bien des titres...



**« VIVRE EN COMMUNAUTÉ,
TOUT EN GARDANT
SON INDÉPENDANCE »**

Un siècle après sa création, l'office est entré dans une nouvelle ère ; il est pleinement ancré et projeté dans ce XXI^e siècle qui propose de nombreux défis. Devenir maître d'œuvre de la construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées n'était pas dans son ADN, mais Tours Habitat vit et évolue avec son temps. Le Hameau de la Thibaudière, à Fondettes, en est une parfaite illustration. Faisant suite à un appel à projets lancé par le conseil départemental d'Indre-et-Loire, collectivité en charge, notamment, de l'aide à l'autonomie pour les personnes âgées, et l'ARS, cette réalisation va sortir de terre fin 2023, début 2024.

« Plus de 60 % du budget de fonctionnement du Département concerne les solidarités et 45 % de cette enveloppe est dirigée vers la politique de l'autonomie, soit 155 M€ en 2021, explique d'emblée Nadège Arnault, première vice-présidente chargée des Affaires sociales, de l'Insertion et de la Protection de l'enfance et du vieillissement.

Il nous tient à cœur de garantir la solidarité avec nos aînés et avec les plus fragiles. Parmi nos enjeux, il y a la nécessité de construire, de renforcer la prévention sur la perte d'autonomie, avec tous les acteurs sociaux de terrain. Il faut lutter contre l'isolement des personnes âgées ou fragiles, car cet isolement peut les éloigner des dispositifs.

Autre défi : accompagner les personnes dans leur parcours de vie, répondre à chaque besoin, prenant en compte ce fameux virage domiciliaire.

Entre le domicile et l'Ehpad, d'autres formes d'habitat – intermédiaires, inclusifs... – doivent concourir à cela. Des lieux de vie où l'on pourrait habiter et vivre comme chez soi, mais avec un accompagnement et un projet de vie social autour. Vivre en communauté, tout en gardant son indépendance, en quelque sorte.»

ACCESSIBLES AU PLUS GRAND NOMBRE

Voilà ce qui devrait caractériser ce projet du Hameau de la Thibaudière. Quinze petits logements, dans un concept d'habitat inclusif, autonomes mais qui bénéficieront de la proximité et des services (animations, médico-social...) de la structure de 65 places destinée à des personnes un peu plus dépendantes.

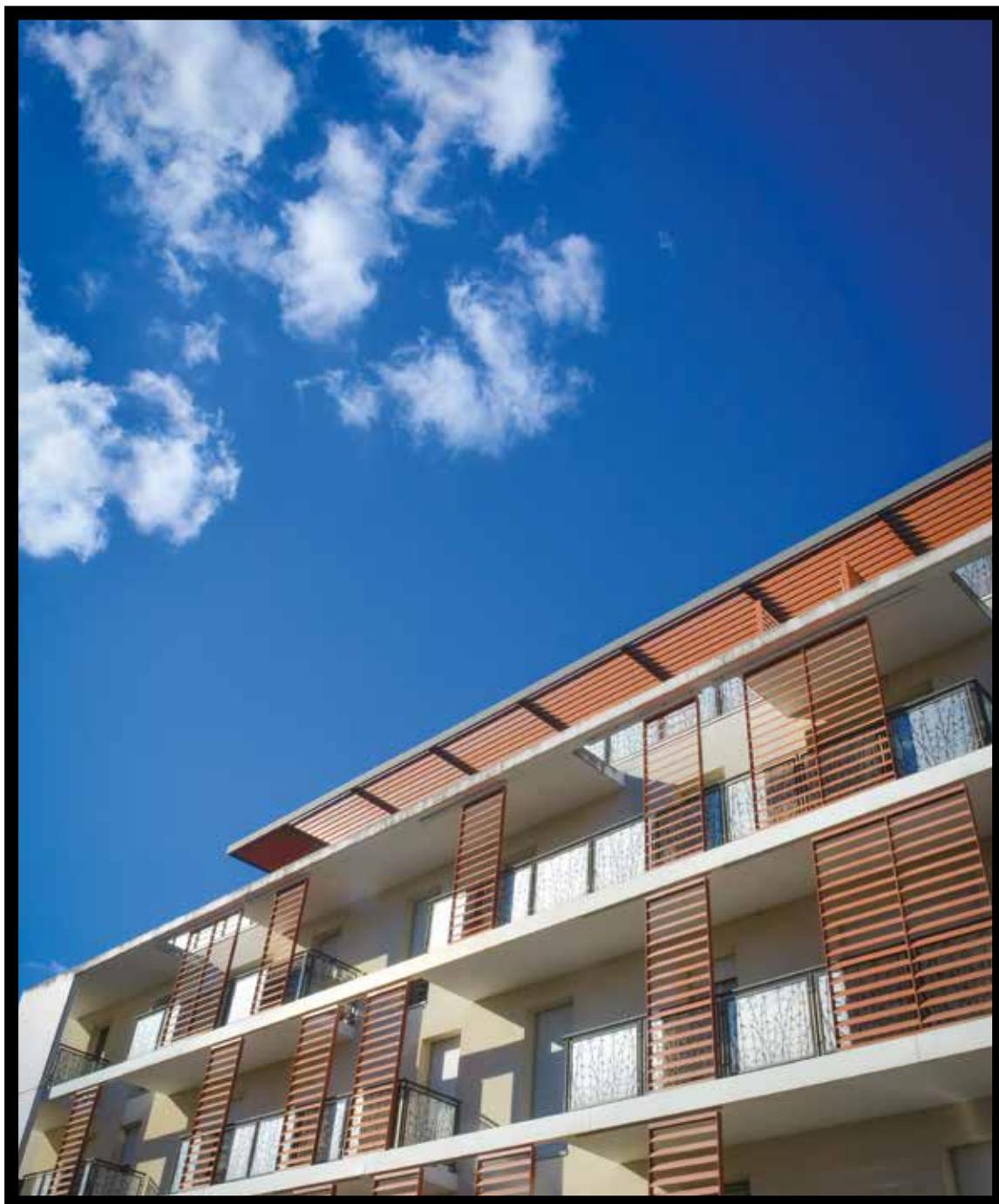
« Mais l'approche dans la prise en charge sera la moins médicamenteuse possible. Et cet accueil collectif sera aussi pensé différemment, avec trois petits îlots, des espaces de vie partagés... »

De l'innovation sur la prise en charge, donc, mais aussi sur la conception et la réalisation. À ce titre, ce sera l'un des tout premiers établissements d'accueil à énergie positive en France. À noter que tous ces logements seront éligibles à l'aide sociale, pour permettre une accessibilité au plus grand nombre. —

LE HAMEAU DE LA THIBAUDIÈRE EN BREF

- Démarrage des travaux en 2022, livraison début 2024.
- Projet porté par le Conseil départemental. Maître d'œuvre : Tours Habitat.
- Futur gestionnaire : Agevie.
- Budget : 13,8 M€.
- Financeurs : région Centre-Val de Loire (14 %), conseil départemental d'Indre-et-Loire (18 %), Tours Métropole (1 M€), ville de Fondettes (mise à disposition du terrain pour un euro symbolique) et aides de l'État au titre des aides à la pierre et dans le cadre du Ségur à la Santé.





REMERCIEMENTS

Tous les partenaires et salariés qui ont contribué à la réalisation de ce magazine événement.

IMPRESSION

Magazine imprimé par Prévost Offset (Saran - 45), sur du papier Munken lynx rough. Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.



