

Développer le logement social

par l'acquisition d'immeubles existants

L'acquisition-amélioration est une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative. Elle permet de transformer des logements privés en logements sociaux.

Les avantages de l'acquisition-amélioration

- Résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier.
- Étoffer rapidement l'offre de logements sociaux.
- Participer à la rénovation et à la pérennisation du patrimoine de la Ville.
- Bénéficier de logements sociaux parfaitement intégrés dans le tissu urbain.
- Favoriser la mixité sociale du quartier.
- Sécuriser un patrimoine devenu obsolète grâce à des travaux de réhabilitation.

Quels changements pour les habitants ?

- Les locataires en place conservent leur logement.
- Les loyers sociaux s'appliquent pour les locataires répondant aux critères du logement social. En cas de réhabilitation, les loyers sociaux s'appliquent 4 mois après la réception des travaux.
- Les locataires dont les revenus dépassent les plafonds du logement social conservent leur loyer privé initial.
- A la relocation, les logements sont attribués à des personnes pouvant bénéficier du logement social.
- Une convention ouvrant droit à l'APL est signée entre le bailleur et l'État.

Quels travaux en cas de réhabilitation ?

- **Une offre complète** : les travaux peuvent porter sur l'ensemble du bâtiment (façade, toiture, appartements et parties communes).
- **Confort et sécurité avant tout** : une attention particulière est apportée à la mise aux normes des équipements, à l'isolation et au mode de chauffage.
- **Développement durable** : conformément à notre engagement environnemental, les travaux doivent permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment (étiquette énergétique C).
- **Relogement** : pour les travaux importants, nous gérons l'ensemble des opérations de relogement (provisoires ou définitives) si elles s'avèrent nécessaires.



Des équipes de gérance expérimentées dans la reprise de patrimoine

Proches du terrain, les équipes de gérance mettent leur expérience au service des habitants, dès l'acquisition de l'immeuble :

- reprise des contrats d'entretien et d'équipements.
- intégration dans nos équipes du personnel de proximité en place lors de l'acquisition.
- organisation de réunions avec les habitants pour leur présenter notre groupe, leurs nouveaux interlocuteurs ainsi que les travaux éventuels dont bénéficiera la résidence.



Une expertise reconnue dans l'acquisition-amélioration

Le Groupe Logement Français a mené de nombreuses opérations : immeubles vides ou occupés, en bon état ou à réhabiliter, opérations mixtes, patrimoines en bloc ...



Suresnes (92) - Achat en bloc du portefeuille des Hauts-de-Seine d'une SA d'HLM (491 logements sociaux).



Paris 14ème - Bel immeuble parisien de 22 logements. Changement des menuiseries, création de la ventilation et remplacement du chauffage. Travaux livrés en 2008.



Louveciennes (78) - Acquisition d'un ancien dispensaire du XIX^{ème} siècle transformé pour créer 6 logements. Livraison 2003.



Paris 11ème - Acquisition de 6 logements avec travaux lourds. Relogement des occupants avant la restauration interne et externe de l'immeuble. Livraison 2008.



Croissy-sur-Seine (78) - Acquisition de 7 logements à rénover et création de 8 nouveaux logements. Livraison 2006.

Chiffres-clés

73 800 logements gérés

Depuis 1995 :

5 085 logements acquis

45 % de la production du Groupe Logement Français réalisés en acquisition-amélioration

15 ans d'expérience et de professionnalisme

Une équipe spécialisée

Intégrée à la Direction du Renouvellement urbain et des politiques techniques, l'activité acquisition-amélioration de patrimoine s'appuie sur plus de 15 ans d'expérience.

Une équipe dynamique et réactive assure la gestion du projet de A à Z :

- expertise immobilière et juridico-financière,
- montage des dossiers de financement auprès des partenaires publics,
- pilotage des programmes de travaux.

Par son activité d'acquisition-amélioration, le Groupe Logement Français s'associe aux grands enjeux publics du Logement, en contribuant au Plan de cohésion sociale, au développement de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU, à la reconstitution de l'offre dans le cadre de projets de rénovation urbaine (ANRU) impliquant des démolitions.

Le Groupe Logement Français

Filiale d'AXA, le Groupe Logement Français construit et gère des logements sociaux depuis plus de cinquante ans. Il rassemble six entreprises sociales pour l'Habitat et un GIE autour d'une société de tête, Logement Français.

Leur volonté partagée : contribuer activement au développement de l'habitat.