

Parlons-en

Le magazine des locataires de **FOUGÈRES HABITAT**

N°38 JANVIER 2021



Fougères Habitat fête ses 100 ans

1921 - 2021

A LA UNE

2021 - Fougères Habitat
s'associe à Néotoa

PATRIMOINE

Des Cotterêts à la Forairie-Extension
du réseau de chauffage collectif



Fougères
HABITAT
OPH DU PAYS DE FOUGÈRES



CHERS LECTEURS ET LECTRICES,

”

En ce début d'année 2021, les membres du Conseil d'Administration, le personnel de Fougères Habitat et moi-même, nous vous présentons tous nos meilleurs vœux, à vous et à vos proches.

Dans ce contexte exceptionnel de crise sanitaire, Fougères Habitat continue de travailler sur ses chantiers et projets de rénovation. C'est une priorité définie par le Conseil d'Administration.

Fougères Habitat a été (voir le magazine « Parlons-en » n°37 – juillet 2020) et reste à l'écoute de ses locataires. N'hésitez pas à remonter les difficultés rencontrées et à poser vos questions. Il est souvent plus facile de trouver ensemble des solutions avant que les problèmes ne deviennent importants.

Fougères Habitat met en œuvre son rapprochement avec le bailleur social Néotoa. Nous travaillons ensemble afin de constituer une nouvelle structure que l'on appelle Société de Coordination. Cette société respectera la capacité d'agir et de décider de Néotoa et de Fougères Habitat, tout en nous permettant de mieux répondre aux besoins de nos territoires et de nos locataires.

Malgré les prélèvements financiers de l'Etat (Loi de Finance 2018, 2019, 2020 et 2021), votre office continue de rénover et de moderniser son patrimoine. Ainsi, plusieurs habitats collectifs vont être construits afin de mener à bien notre opération de démolition/reconstruction du Bois Guy. Une des premières constructions se fera sur le quartier de l'Annexe-Duguesclin, d'autres suivront sur différents sites.

Je voudrais, au nom du Conseil d'Administration nommé au mois d'octobre 2020, remercier toute l'équipe de Fougères Habitat qui se mobilise avec énergie et professionnalisme dans ce contexte inédit. Continuons les gestes barrières afin de nous protéger et de protéger les plus fragiles. Faisons, toutes et tous, de cette année 2021 une Belle année.

Eric BESSON
Président de Fougères Habitat

Sommaire

À la une

2021 - Fougères Habitat s'associe à Néotoa
Labellisation Quali'HLM

Dossier

« Fougères habitat fête ses 100 ans »

Patrimoine

DES COTTERÊTS A LA FORAIRE :
Extension du réseau de chauffage collectif

Zoom - Travaux réalisés en 2020

Opérations

Prochainement à la location

Zoom - les opérations livrées

Quels chantiers ?

OPERATIONS NEUVES :
en cours et à démarrer en 2021

Zoom - FOUGERES : Rénovation
d'une résidence de 27 logements

Infos pratiques

Le paiement en ligne

La visite Conseil

A la une

2021 - Fougères Habitat s'associe à Néotoa

Eric BESSON, Président de Fougères Habitat

Pourquoi ce rapprochement ?

La loi ELAN portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique (ELAN) impose aux offices HLM publics et privés gérant moins de 12 000 logements de se regrouper avant le 1er janvier 2021.

« Actuellement, Fougères Habitat gère un patrimoine de 3440 logements sur 30 communes et malgré les projets de constructions neuves en cours, il nous était bien entendu impossible d'atteindre ce seuil en 2 ans », nous explique Eric BESSON, Président de Fougères Habitat.

« Avec les élus de FOUGERES AGGLOMERATION, notre collectivité de rattachement, nous avons entamé des démarches auprès des bailleurs sociaux voisins dès le début de l'annonce de cette loi, afin de répondre à nos obligations », ajoute-t-il. « Nous avons sollicité différents bailleurs et après de nombreux échanges, notre choix s'est porté sur Néotoa. »



Néotoa, dont le siège se situe à Rennes, gère un parc de 22 000 logements locatifs sur 300 communes réparties sur 3 territoires : l'Ille-et-Vilaine, la Mayenne et le Morbihan. C'est un organisme performant, innovant et proche de nos valeurs.

Quel devenir pour Fougères Habitat ?

« Notre rapprochement va prendre la forme d'une SAC, Société Anonyme de Coopération, qui nous permettra de continuer à développer nos projets et nos actions pour les locataires. Ce projet est mené conjointement entre nos 2 organismes avec des valeurs communes : renforcer la construction des logements sociaux sur nos territoires, maintenir l'ensemble des emplois, garantir des services de qualité aux habitants », conclut Mr BESSON.

Zoom



Fougères Habitat est labellisé QUALI'HLM depuis mars 2019. Un audit de vérification pour le maintien de ce label s'est tenu les 2 et 3 septembre dernier.

La commission QUALI'HLM a émis un avis favorable et a confirmé à Fougères Habitat le maintien du label.

LABELLISATION QUALI'HLM

L'auditeur a ainsi conclut son audit :

"Organisme sérieux et professionnel vu de l'extérieur, ensemble du personnel motivé et impliqué ce qui est "gage de succès", une vraie démarche qualité de service bien installée et bonne combinaison entre le projet d'entreprise, la notions de projets et la labellisation QUALI'HLM, patrimoine de qualité et bien entretenu avec des halls d'entrées agréables et valorisants pour les locataires..."

Les plans d'actions concernant les points à travailler lors du diagnostic initial en 2017 ont tous été traités de manière efficace. L'auditeur a relevé par ailleurs 2 autres points forts : La démarche de projets d'entreprise engagée depuis plusieurs années et les groupes de travail interne qui en découlent.



« PARLONS-EN »

Magazine d'informations semestriel édité par Fougères Habitat - Tirage : 4 000 exemplaires - ISSN en cours

Directeur de la publication : Cléonice GADBOIS - Rédaction : Edwige SIMON - Crédit photo : Fougères Habitat sauf mention contraire

Conception graphique : Art'Kan Création Romagné - Impressions : Arc en Ciel Imprimeurs Lécousse

De L'office HBM à Fougères Habitat

1921

3 Juin :
L'Office Public d'Habitations à Bon Marché (HBM) fût créé par décret signé par Mr MILLERAND, Président de la République.



C'est en 1950 que les HBM deviennent des Habitations à Loyer Modéré (HLM) (loi du 21 juillet 1950).

1950



2001 Transformation en Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC). L'Office choisit comme nouvelle dénomination «Fougères Habitat».

A partir du 1er janvier 2006 : Passage à la comptabilité commerciale. Un changement notoire pour les locataires car la création du service encaissement leur a permis de régler directement leur loyer à l'office et non plus à la trésorerie municipale.



2015 Acquisition de 81 logements d'Aiguillon Construction sur le Pays de Fougères.

2017

Fougères Habitat est rattaché à Fougères Agglomération (Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué - loi ALUR).

2019

Fougères Habitat obtient la labellisation QUALI'HLM®, label développé par l'Union Sociale pour l'Habitat.



2021

Fougères Habitat s'associe à Néotoa (Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - loi ELAN).

Aujourd'hui FOGÈRES HABITAT

- 6000 personnes logées
- 3440 logements sur 30 communes
- 52 salariés
- 23 administrateurs
- 80 constructions neuves en cours

Constructions des grands ensembles sur Fougères

1928



1928 - 1932
La Cité des Gaudelées fût le 1er terrain acheté par l'office afin d'y construire des maisons individuelles jumelées pour familles nombreuses.

1969
L'ECARTELEE
104 appartements



1965 - 1967
LA CHATTIERE
136 appartements



1970

1976 - 1978
La FORAIRE
288 appartements



1968 - 1974
COTTERETS VILLE
COTTERETS FORET
1 000 appartements

Implantée au nord de la ville, cette nouvelle zone d'habitation, dite ZUP, permet d'intégrer comme le prévoit la procédure, des services et équipements pour les habitants : un centre social, des écoles primaire et maternelle, un foyer de personnes âgées, une église, un centre commercial... Nouveauté dans l'architecture de ces 2 quartiers : la construction de 2 tours de 12 étages et 9 étages.

En 35 années, des quartiers bien individualisés ont vu le jour dans la périphérie de la ville de Fougères et plus de 2100 logements sociaux ont été construits. Cette période a marqué la fin de la pénurie en matière d'habitat sur Fougères et a permis à une grande partie de la population d'avoir accès à un logement plus confortable et plus moderne.

1952 LA ROULAIS - 48 appartements



1957-1959 L'ANNEXE - 120 appartements

1960 - 1962 LE BOIS GUY/LA MADELEINE - 160 appartements

Constructions des pavillons sur Fougères

La fin des années 70

fût marquée par la fin des constructions d'immeubles collectifs faisant place à la dispersion des logements sociaux sur toute la ville.

Objectifs : apporter un service différent aux fougérais et insérer de petites opérations dans le milieu urbain.



ORIERE - Fougères

24 pavillons ont été construits sur Fougères en 1982 et au début des années 90, les projets de construction s'étendent aux communes limitrophes.

1990

ST ETIENNE EN COGLES
Bellevue



Et en communes environnantes

De 1990 à 2000,

280 pavillons ont été construits et plus de 2 000 appartements ont été réhabilités dans les grands collectifs fougérais afin d'améliorer le logement et la qualité de vie des locataires.



LÉCOUSSE
La Butte

Opérations phares

2002 - 2004

LES URBANISTES
1ère opération de renouvellement urbain avec la construction / démolition.



2008 LAIGNELET 1ère maison BBC

2010 BEAUCÉ
1ère opération en location/accession.

2011
Construction d'un semi collectif à MAEN ROCH - Saint Brice en Coglès (17 logements)



2011 - 2013 L'ANNEXE

Construction de 3 nouvelles résidences Rue Pouillet, Rue Anatole Le Braz et Cour d'Iné pour engager la démolition des 120 appartements de l'Annexe à Fougères



2013 - 2015

COTTERET FORET
Opération de Rénovation Urbaine à Cotterêts Forêt (ANRU), réhabilitation de 400 logements, démolition de 30 logements, rénovation globale du réseau de chauffage enterré



2016 - 2017

Opération de rénovation des pavillons pour améliorer leurs performances énergétiques (98% du patrimoine est aujourd'hui classé A-B-C-D)



2020
JAVENÉ
Création d'une résidence senior

2017 INNOVATION

Construction modulaire de 14 pavillons à Lécousse (90% de la maison est fabriquée en atelier)



Construction d'une nouvelle résidence à Fougères rue KLEBER - 46 appartements et 8 pavillons



+ Modernisation de la chaufferie collective aux Cotterêts, qui distribue le chauffage et l'eau chaude à 1000 foyers, une école et une résidence sociale.

+ Création de 2 chaufferies collectives à la Sermandière à Fougères (64 logements)

2021

Des Cotterêts à la Forairie

Extension du réseau de chauffage collectif

Fougères Habitat effectue chaque année des travaux d'entretien et de réhabilitation pour maintenir l'attractivité de son patrimoine locatif et améliorer le confort de ses habitants.

Ludovic LECHIFFRE,
Responsable Entretien/Maintenance nous explique :

« Les chaudières individuelles des appartements de la Forairie devaient être remplacées. Nous avons donc engagé un bureau d'études pour réaliser un diagnostic technique et trouver une solution plus alternative, c'est-à-dire avoir la possibilité plus tard de changer d'énergie et d'utiliser des énergies renouvelables »

Le projet d'étendre le réseau de chauffage collectif des Cotterêts à la Forairie a été présenté aux habitants et une consultation a été réalisée fin 2018.

« La majorité des locataires a répondu favorablement à ce projet. Nous avons donc pu monter ce dossier et établir un programme de travaux. La crise sanitaire a comme dans beaucoup d'endroits entraîné un retard pour le lancement des travaux mais ils ont pu démarrer en Septembre dernier », conclut-il.



EN BREF : La chaufferie collective au gaz des Cotterêts dessert aujourd'hui les 1000 foyers de Cotterêts Ville - Cotterêts Forêt, la résidence sociale, la maison de quartier et l'école des Bleuets.

Travaux 2020/2021 : extension du réseau de chauffage collectif au quartier de la Forairie, création de 11 sous-stations et raccordement de 288 logements.

« Les travaux vont s'articuler sur plusieurs mois et nous sommes conscients des contraintes pour les habitants » ajoute-t-il. « La finalité est d'améliorer le confort de vie. Il n'y aura plus de maintenance dans les logements et chaque foyer pourra gérer sa propre consommation de chauffage et d'eau chaude! ».



Réunion d'informations avec les locataires le 23 septembre dernier



Zoom

Travaux réalisés en 2020

Peintures menuiseries extérieures :

Fougères (23 rue de savigny, 4 rue des tanneurs, 19/23 rue des fontaines, 36 rue des prés, Cour d'Iné) - Villamée - Laignelet.

Isolations des combles :

Fougères (quartier de Cotterêts Ville, Ilot Saint Roch, La Châtierre) - Luitré Dompierre.

Remplacement des clôtures :

Saint Sauveur des Landes - La selle en Coglès - Maen Roch Saint Brice en Coglès.

Démoussage :

FOUGERES (l'Ecartelée) - Fleurigné - Beaucé - Billé - Maen Roch Saint Brice en Coglès - Luitré Dompierre

Prochainement à la location

3 nouvelles résidences - 65 appartements

Construction en cours de 3 nouvelles résidences sur Fougères et Lécousse.

Les appartements seront tous dotés de belles prestations, avec des matériaux contemporains.



Image non contractuelle



Image non contractuelle

Fougères :
Collectif de 20 appartements
(rue Charles le Goffic)

Les +

- ▶ Balcon ou jardin au rez-de-chaussée
- ▶ Accessibilité par ascenseur
- ▶ Immeuble sécurisé et entrée avec interphone
- ▶ Caves individuelles.

Lécousse :

- ▶ 1 collectif de 22 appartements (les clos des prés)
- ▶ 1 collectif de 23 appartements (les vallons saint martin)

Zoom

Les opérations neuves

Depuis de nombreuses années, Fougères Habitat accompagne les communes pour construire des logements de qualité. 2020 aura été une année riche en livraison !



Javené : 3 pavillons en location-accession

- ▶ Javené : 12 appartements seniors
- ▶ Luitré : 4 pavillons
- ▶ ST Hilaire des Landes : 4 pavillons
- ▶ ST Ouen des Alleux : 6 pavillons



Saint Marc le blanc : 4 pavillons



Chauvigné : 4 pavillons

■ Baillé : Acquisition de 3 pavillons à la commune, rénovés en 2020

Quels Chantiers ?

CONSTRUCTIONS NEUVES

OPÉRATIONS EN COURS

- ▶ Lécousse : Collectif de 22 logements.
- ▶ Lécousse : Collectif de 23 logements + 4 pavillons
- ▶ Maen Roch - St Etienne en Coglès : Construction de 9 pavillons.
- ▶ Monthault : Construction de 3 pavillons.
- ▶ St Germain en Coglès : Construction de 12 pavillons.
- ▶ St Sauveur des Landes : Construction de 4 pavillons.

DÉMARRAGE AU 2ÈME TRIMESTRE 2021

- ▶ Fougères : Collectif de 20 logements.
- ▶ Le Loroux : Construction de 4 pavillons.
- ▶ Poilly : Construction de 5 pavillons.

FOUGERES

Rénovation d'une Résidence de 27 logements



Fougères Habitat, propriétaire de la résidence où habitaient les pompiers de Fougères, va engager sur l'année 2021 des travaux de rénovation pour redonner un coup de neuf à ces 27 logements.

A l'extérieur : Ravalement de façades et nettoyage des toitures, remplacement des garde-corps balcon, création d'un parvis en plein cœur de la résidence avec arrêt minute, aménagement d'une nouvelle zone de stationnement...

A l'intérieur des pavillons : Réfection totale des salles de bain, changement des tableaux électriques et mise en sécurité électrique, changement des poignées de portes intérieures, révision des VMC, peinture des portes, palières...



Paiement en Ligne

Un nouveau service à votre disposition

Notre Site Internet a été relooké en 2019. Vous avez la possibilité maintenant de payer en ligne votre loyer, directement via notre site internet. Ce service est sécurisé et se révèle très simple d'utilisation.



■ **Séverine POURCELLE,**
Comptable en charge de l'encaissement.

■ « Ce service a été un vrai "plus" pour nous en période de confinement, » relève Séverine POURCELLE. « L'encaissement des loyers au siège par espèce ou carte bancaire n'étant pas possible, le paiement en ligne nous a permis d'être réactifs dès le début de la situation et d'accompagner les locataires dans l'utilisation de ce service ».

Le service encaissement et le service des impayés sont restés joignables pendant toute cette période pour accompagner

les locataires soucieux de payer leur loyer ou d'échanger sur leur situation d'impayés. Un très bon résultat collectif puisque le taux d'impayés est resté stable pendant cette période.

« Aujourd'hui, de plus en plus de locataires souhaitent conserver ce mode de paiement. C'est simple, sécurisé et plus pratique pour tout le monde », explique-t-elle.

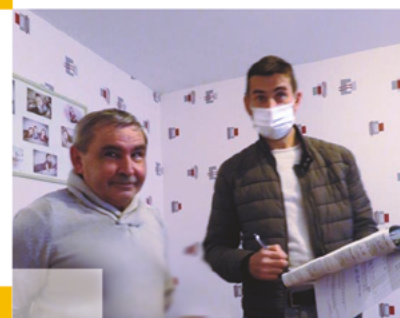
Les locataires limitent dorénavant leur passage au siège. Cela a amené Fougères Habitat à fermer le service encaissement le samedi matin depuis le 1er Septembre.

**Vous souhaitez être accompagné ? Vous avez besoin d'un renseignement ?
Prenez contact dès maintenant avec notre chargée des encaissements au 02.99.17.20.40.**

La visite conseil avant votre départ du logement, une visite précieuse et gratuite !

Chaque locataire qui quitte son logement souhaite le faire en toute sérénité. C'est pour cela que Fougères Habitat vous propose une visite conseil gratuite avant votre état des lieux de sortie.

Cette visite permet de **vous donner des conseils** et de faire **le point ensemble sur les éventuels travaux** que vous devez réaliser. Nous faisons le tour complet du logement avec vous, comme pour un état des lieux ! Vous évitez ainsi des pénalités financières qui seront déduites de votre dépôt de garantie.



■ Conseil

Le plus souvent, vous devez remplacer le papier peint abîmé, reboucher les trous dans les murs, repeindre les murs abîmés, vider entièrement vos annexes (cave, garage), nettoyer l'ensemble du logement et les équipements (sols, sanitaires, bouches de VMC...).

? Vous avez une question ?

- Contactez-nous par mail : esimon@fougères-habitat.fr
- Envoyez-nous un courrier à Fougères Habitat, 21 de la Caserne, 35300 Fougères

