



# LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE, DÉFI DU LOGEMENT SOCIAL

Depuis 30 ans, le Groupe Arcade apporte des réponses respectueuses de l'environnement aux collectivités locales qui souhaitent œuvrer en faveur du logement et construire une ville harmonieuse, empreinte de mixité sociale, intergénérationnelle ou architecturale.  
Entretien avec Jacques Wolfrom, président du Comité exécutif du **groupe Arcade**.



Jacques Wolfrom

## BIO EXPRESS

De 1984 à 1995, il exerce son activité dans le monde bancaire (Banque Populaire, Compagnie Bancaire et au sein du Crédit Immobilier de France) puis à partir de 1995, des fonctions de dirigeants au sein d'Entreprises Sociales pour l'Habitat (France Loire, Aiguillon Construction). Il est Directeur Général de CPH et Président du Comex depuis le 12 juin 2014.

### Pouvez-vous nous présenter les métiers du groupe ?

Les principaux métiers du groupe s'articulent autour de quatre piliers : Accueillir, Bâtir, Entretien, Accompagner.

**Accueillir** ; tout d'abord, notre mission d'intérêt général consiste à favoriser l'accès à l'habitat du plus grand nombre dans une conjoncture économique difficile qui fragilise les familles. Les entités du Groupe proposent, sur l'ensemble du territoire, des solutions de logement aux personnes sous plafond de ressources, pour favoriser leur accès au logement et accompagner leur parcours résidentiel.

**Bâtir** ; dans un contexte de crise économique et immobilière, le groupe Arcade a conservé un rythme de production soutenu et mis en chantier plus de 3 300 logements en 2014, répondant ainsi aux attentes des pouvoirs publics sur la construction de logements. Fort des savoir-faire de ses équipes de maîtrise d'ouvrage, son offre couvre tous les segments du marché immobilier : locatif familial, accession à la propriété sécurisée, résidences sociales, maisons relais, pensions de famille, résidences spécialisées avec services à destination de jeunes actifs, d'étudiants, de personnes âgées ou handicapées...

**Entretien** ; le Groupe investira 510 millions d'euros sur six ans (2011-2016) pour l'entretien, l'amélioration, la réhabilitation énergétique et la résidentialisation des bâtiments. Tout au long de l'année, des plans stratégiques de patrimoine engage chacune des 8 Entreprises Sociales pour l'Habitat dans une politique de maintien d'un cadre de vie de qualité, clé de voûte indispensable au « bien-vivre ensemble ». Le Groupe accompagne

également les collectivités dans leurs projets de modernisation et de renouvellement urbain et patrimonial tant dans les grandes villes que dans les bourgs ruraux. Ces opérations permettent de répondre aux besoins d'amélioration de l'habitat. Ainsi des logements modernisés en concertation avec les associations d'habitants et adaptés à leurs revenus, sont proposés avec un souci permanent de la qualité environnementale.

**Accompagner** ; les salariés du Groupe accompagnent le parcours résidentiel des habitants en leur proposant tout au long de leur vie des logements



Résidence intergénérationnelle à Bussy-Saint-Georges. Architecte : Cité Architecture.





adaptés à leur situation. A l'occasion d'un mariage, d'une naissance, de la réduction de la mobilité, les besoins évoluent en termes d'espace, d'habitabilité mais aussi de fonctionnalités. Les équipes de proximité sont attentives à favoriser les initiatives d'habitants et à rechercher la meilleure adéquation, entre un niveau élevé de qualité de service et les capacités financières des clients.

### Le visage du logement social a bien évolué...

En effet et heureusement ! La volonté d'après-guerre de reconstruire vite et de regrouper les populations n'a pas toujours bien fonctionné dans la durée. Les programmes de logements sociaux doivent aujourd'hui s'intégrer dans des programmes urbains globaux. Un logement social bien réalisé est un logement qui s'intègre dans la ville.

### Le besoin en logements sociaux n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Comment répondre à cette demande ?

Le besoin en logements économiquement abordable n'a jamais été aussi important. Cela est dû, entre autres, à l'augmentation des travailleurs dits « pauvres », avec la croissance des CDD et des temps partiels, qui éprouvent beaucoup de difficultés à louer dans le marché privé. Ces dernières années, nous avons également vu l'apparition d'une nouvelle population demandeuse de logements sociaux : les seniors aux petites retraites.

Il faut produire plus et favoriser les mutations choisies en accompagnant la réalisation des Programmes Locaux de l'Habitat des collectivités.

### Justement, comment faire face à cette demande croissante ?

Notre défi est justement d'inventer des solutions



Résidence Le Lavoir – Bordeaux. Architecte : Agence Brochet Lajus Pueyo.

pour accroître de façon plus rapide la réalisation des logements sociaux : réduire le temps de la construction, racheter du patrimoine, rechercher tout ce qui permet d'accélérer la production de l'offre de logements abordables, mobiliser les logements des propriétaires privés qui souhaitent nous les confier.

### Pouvez-vous nous citer quelques-uns de vos projets phares ?

En Ile-de-France, le Programme de Bussy-Saint-Georges comprend plus de 100 logements étudiants, 58 logements dédiés aux jeunes actifs et 39 logements sociaux dont 9 logements dédiés et aménagés pour les personnes âgées.

Ces logements sont évolutifs, adaptés et adaptables aux besoins des locataires seniors afin de leur permettre de rester vivre chez eux le plus longtemps possible et ils sont connectés à une plateforme de téléassistance d'urgence.

Dans la Communauté Urbaine de Bordeaux, le projet Mésolia de rénovation urbaine situé dans le quartier des Hauts de Garonne. Ce projet a pour objectif de réhabiliter l'attractivité de ces quartiers, diversifier l'habitat et procéder à un rééquilibrage social afin de briser les logiques discriminatoires. Ainsi, Mésolia a décidé de repenser l'espace urbain et d'en modifier la densité pour démolir les trois tours de la résidence les Cimes (324 appartements) et laisser place à la résidence Le Lavoir. Ce projet prévoit la réalisation de 93 logements du T1 au T4.

### Vous avez pris la présidence du groupe en juin 2014. Quelles sont vos priorités ?

Mon premier objectif est d'assurer la continuité de la double performance économique et sociale du Groupe et de renforcer la démarche RSE dans laquelle il s'est engagé. ■

### LE PÔLE HLM DU GROUPE ARCADE EN BREF

Créée en 1969, **Coopérer Pour Habiter (CPH)**, présidée par Moncef Zniber, est une Entreprise Sociale pour l'Habitat issue du mouvement coopératif. Elle a pour actionnaire de référence Habitat Développement, présidé par Marc Simon, qui détient désormais 74% du capital. CPH est la holding du pôle Hlm, implanté nationalement, qui comprend un GIE, une association « ALFI », 7 coopératives Hlm et 8 ESH régionales, dont elle est actionnaire de référence, directement ou indirectement.

### CHIFFRES CLÉS

85 000 logements ; volume d'activités : 875 M€ ; Habitants logés : 170 000.