



RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2020



GROUPE
POSTE HABITAT



Crédit photo Olivier Wogensky, Paris 14^{ème} rue Campagne Première, architecte Francis Soler

SOMMAIRE

**PRÉSENTATION
DU GROUPE**

P 04

ÉDITO

P 05

**FAITS
MARQUANTS**

P 06 - 07

**UNE ANNÉE
MARQUÉE
PAR LE COVID-19**

P 08 - 09

GROUPE POSTE HABITAT P 10 - 23	TOIT ET JOIE POSTE HABITAT P 24 - 35	LES SOCIÉTÉS POSTE HABITAT EN RÉGIONS P 36 - 43	HABITAT RÉUNI P 44 - 47	RAPPORTS FINANCIERS P 48 - 53
---	---	--	--	--

PRÉSENTATION DU GROUPE



POSTE HABITAT
NORMANDIE

(SA Hlm)

600

logements

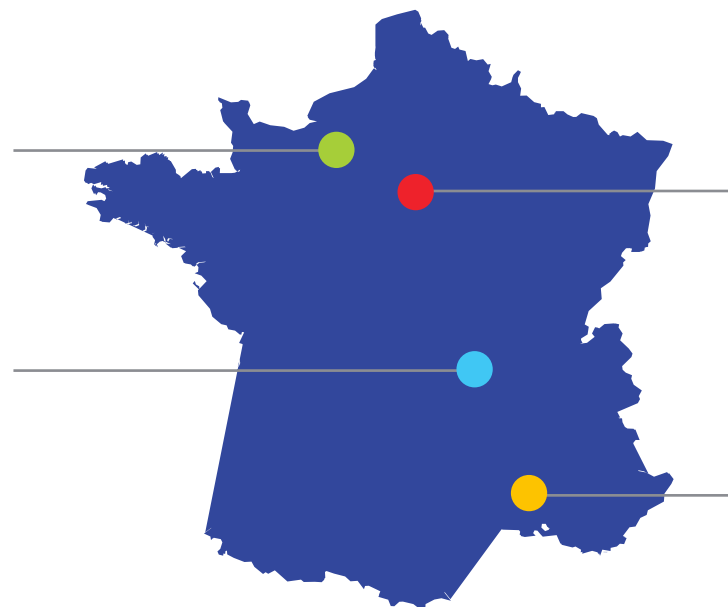


POSTE HABITAT
RHÔNE-ALPES

(Coopérative Hlm)

800

logements



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

(SA Hlm et maison-mère)

15 000

logements



POSTE HABITAT
PROVENCE

(Coopérative Hlm)

600

logements



17 000

logements sur le
territoire national



1 500

nouveaux ménages
accueillis chaque année



5 000

logements en cours
de production



1 Agent

de proximité

pour **80**
logements,
en moyenne

2020 UNE ANNÉE CHARNIÈRE

“ Au moment d’écrire le récit de notre activité en 2020, il est impossible d’occulter la pandémie mondiale qui nous a frappés, comme les changements immédiats et importants qu’elle a générés dans nos vies et notre activité. La temporalité d’une sortie de crise reste incertaine.

Comme tous les organismes Hlm, les sociétés **Poste Habitat** ont fait face à un enjeu majeur : assurer la continuité de notre activité, une action de service public, de solidarité au quotidien.

**NOUS VOUS
PROPOSONS DANS
CE RAPPORT
UN TÉMOIGNAGE
DE CETTE PÉRIODE
INÉDITE.**

Le courage et la mobilisation des collaborateurs et des collaboratrices, notamment du personnel travaillant sur les résidences, est à saluer.

ÉDITO

Comme tous ceux qui ont poursuivi leur activité (éboueurs, agents d’entretien, agents de caisse, etc.), ils ont permis que le pays continue de fonctionner sans qu’une crise supplémentaire vienne s’ajouter à la crise sanitaire existante.

L’année 2020 est aussi celle qui a vu les mesures de la loi ELAN se concrétiser et Habitat Réuni adopter la structure de SAC (société anonyme de coordination). C’est le début d’un nouveau chapitre de l’histoire d’Habitat Réuni, qui constitue le cinquième rassemblement d’organismes Hlm par la taille de son patrimoine, tout en incarnant l’assurance pour chacun de ses membres de continuer à exister de manière libre et indépendante au sein d’un ensemble solidaire et animé par des valeurs communes.

La vie continue, comme celle de nos locataires. Le contexte nous oblige, plus que jamais, à aller au-devant de leurs besoins, pour que le logement continue de constituer un refuge inaliénable.”

MICHÈLE ATTAR,
Directeur général
de Toit et Joie - Poste Habitat

JANVIER

CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION HABITAT RÉUNI

La transformation en société de coordination (SAC) ouvre un nouveau chapitre de l'histoire d'**Habitat Réuni**, qui constitue le cinquième groupe Hlm par la taille de son patrimoine. Elle offrira l'opportunité de consolider le collectif et d'amplifier les actions engagées.

FÉVRIER

1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE

Le groupe **Poste Habitat** s'engage dans le programme « 1 immeuble, 1 œuvre » du ministère de la Culture pour défendre l'accès à la création artistique pour tous.

MARS

CONFINEMENT ET ADAPTATION DE NOTRE FONCTIONNEMENT

Le 17 mars, le gouvernement décide d'une première période de confinement. La situation sanitaire, inédite, nous oblige à nous organiser rapidement pour adapter notre fonctionnement, maintenir notre activité et le service à nos locataires. Le télétravail se met en place, les collaborateurs sont fortement mobilisés, notamment pour le recensement des personnes isolées.

AVRIL

PREMIER GARDIEN EMBAUCHÉ À POSTE HABITAT NORMANDIE

En avril a eu lieu la première embauche d'un gardien à **Poste Habitat Normandie**, le symbole de la mise en œuvre d'un modèle historique de gestion de proximité.

MAI

RÉOUVERTURE DES SIÈGES ET DES LOGES

Le 11 mai, les sièges des sociétés **Poste Habitat** et les loges d'accueil sur les résidences rouvrent leurs portes, après que toutes les mesures de sécurité nécessaires aient été prises.

JUIN

PERMIS DE CONSTRUIRE À L'HAÏ-LES-ROSES

Le permis de construire relatif à la démolition-reconstruction de la première résidence de l'histoire de **Toit et Joie - Poste Habitat**, à L'Haÿ-les-Roses, est accordé sans recours. Le résultat d'un travail de concertation et de prises de décisions communes, avec les services de la ville et les riverains.

JUILLET

4ÈME ÉDITION DU FESTIVAL « AU-DELÀ DES TOITS »

Malgré le contexte, **Toit et Joie - Poste Habitat** a déployé énergie et inventivité, en lien avec les artistes et avec les habitants, pour maintenir dans le cadre des règles sanitaires la tenue du festival « Au-delà des toits ». Il a eu lieu du 15 au 17 juillet et s'est étalé sur 4 communes : Villeneuve-Saint-Georges, Paris (rue de Tanger), Sartrouville et Sevran.

AOÛT

POSTE HABITAT PROVENCE ET « LOGEMENT D'ABORD »

Poste Habitat Provence participe à la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'abord » : un accompagnement spécifique aux ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales. Cette expérimentation est en cours sur les métropoles de Nice et Antibes avec les associations Soligone et Agis06.

SEPTEMBRE

TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT NOMINÉE AUX TROPHÉES DE L'INNOVATION DE L'USH

Lors de la journée de l'USH « Les Hlm : acteurs de la relance », **Toit et Joie - Poste Habitat** a présenté son site sceneculturellehlm.com, sélectionné pour les Trophées de l'innovation. Développée pendant le 1^{er} confinement, cette plateforme a été pensée pour permettre la poursuite des projets culturels et environnementaux en cours sur les résidences, et éviter que la crise sanitaire ne rompe les liens tissés entre les locataires et les acteurs de ces projets.

OCTOBRE

60 ANS D'EXIGENCE ARCHITECTURALE À L'HONNEUR

Les réalisations architecturales de **Toit et Joie - Poste Habitat** depuis sa création en 1957, ont fait l'objet d'une exposition tenue à la Maison de l'architecture, du 8 au 18 octobre, intitulée « Au-delà de l'architecture ».

NOVEMBRE

SOLIDARITÉ ENVERS LES ÉTUDIANTS

Comme tous les étudiants, ceux de notre résidence de Créteil sont fortement touchés par la crise. Très tôt et sans attendre les éventuelles aides de l'Etat, **Toit et Joie - Poste Habitat** s'est mobilisée pour permettre aux étudiants de bénéficier, à fréquence régulière, de produits de première nécessité et de denrées alimentaires.

DÉCEMBRE

LIVRAISON BOULEVARD DU MONTPARNASSE (PARIS 14ÈME)

34 logements locatifs sociaux ont été livrés boulevard du Montparnasse dans le 14^{ème} arrondissement de Paris. Cette opération a donné lieu à la reconstruction d'anciens bureaux de la Direction de La Poste de Paris dont l'architecte était Michel Roux-Spitz. Il s'agit d'une production en VEFA par le promoteur COGEDIM et l'architecte Francis Soler.



Credit photo Ludovic Paul-Sainte Marie, Paris 15^{ème} siège de Toit et Joie – Poste Habitat

DAVID CAMOES

référént COVID-19
du groupe Poste Habitat

RÉCIT D'UNE ANNÉE 2020 MARQUÉE PAR LE COVID-19

“ Avec la crise sanitaire, les entreprises ont été mises au défi d'ajuster leur fonctionnement très rapidement pour faire face à l'urgence.

Le rôle du bailleur social s'en est vu amplifié du fait de son rôle social et de son impact sur les conditions de vie des populations les plus fragiles.

PROTÉGEONS-NOUS ! OUI MAIS COMMENT ? AVEC QUOI ? EN ARRÊTANT TOUT ? BIEN ÉVIDEMMENT NON.

Les ordures ménagères doivent être sorties et collectées, l'entretien ménager qui revêt dorénavant une notion complémentaire de "désinfection" doit être maintenu et amplifié.

Les réclamations techniques doivent être traitées et le suivi social des ménages identifiés doit être renforcé.

Le groupe Poste Habitat a très rapidement mis en place une équipe dédiée à la gestion de la crise et a nommé un référent COVID-19. Entre contraintes de temps d'action, de disponibilité des équipements nécessaires à la protection des salariés et d'acheminement du matériel sur l'ensemble des résidences du parc, le groupe Poste Habitat a concentré ses efforts sur la protection des équipes et le maintien du service aux locataires. Des centaines d'appels sont passés aux locataires les plus fragiles, notamment les personnes âgées ; les gardiens, malgré les contraintes et le climat anxieux, veillent sur "leurs" locataires et aident à détecter les situations les plus sensibles.

LE "SYSTÈME D" EST ENCLENCHÉ.

Il faut vite trouver des masques, du gel hydro alcoolique, du plexiglass. Le pharmacien et le couturier du quartier sont mobilisés. Des kits individuels sont préparés au siège et nos prestataires fidèles nous aident à déployer ces équipements sur nos sites.

Malheureusement, deux de nos collaborateurs nous ont subitement quittés durant le 1^{er} confinement, lorsque nous avons tous été confrontés à la brutalité de la pandémie. Nous en avons été profondément affectés et nos pensées se tournent vers leurs familles dans cette douloureuse épreuve.

Pour permettre la réouverture des sièges et des loges à l'issue du 1^{er} confinement, les flux de circulation sont modifiés dans le but d'éviter de se croiser, des postes

de désinfection sont mis à disposition dans tous les étages, les espaces d'accueil (siège et loges) sont aménagés (plexiglass, signalétique, distributeurs automatiques de gel hydro alcoolique). Les collaborateurs, comme les locataires, ont été accompagnés par une campagne de communication très importante et multi supports (guides, affiches, vidéo).

Le risque de transmission collective a été contrôlé. Les moyens déployés ont permis à l'ensemble des salariés d'appréhender leur activité professionnelle le plus sereinement possible.

DE CETTE ANNÉE 2020 EXCEPTIONNELLE, NOUS RETENONS PLUSIEURS ENSEIGNEMENTS.

Notre adaptabilité a permis d'amortir les conséquences de la crise sanitaire pour nos locataires et nos salariés.

Le lien social, primordial à la "santé collective" doit être consolidé tout en maintenant la sécurité de nos locataires.

NOUS POURSUIVRONS NOS EFFORTS POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF. ”



01

**GROUPE
POSTE-HABITAT**

LE DÉVELOPPEMENT ET LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

1 037

logements en développement

L'activité de développement comprend plusieurs missions, remplies en adéquation avec les besoins de La Poste et les attentes des partenaires, qu'il s'agisse des réservataires ou des collectivités locales.

CETTE ACTIVITÉ INCLUE :

- une mission de prospection et démarchage, qui consiste à développer des partenariats avec des villes, des promoteurs, des aménageurs susceptibles d'apporter des opportunités foncières ;

- une mission d'étude des biens immobiliers ou terrains identifiés qui aboutit à la formulation d'offres d'acquisition. Pour chaque proposition étudiée, un projet est défini et un montage financier est mis en place ;

- le suivi des acquisitions jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Une opération demande a minima près de 3 ans pour être mise en habitation, à partir du moment où son engagement est acté. De plus, la tendance est à la diminution de la taille des opérations. Pour parvenir à atteindre nos objectifs en termes de développement, le volume de projets étudiés se doit d'être en augmentation constante.

453

logements locatifs et

41 en accession sociale à la propriété mis en service en 2020

LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2020 PAR NATURE D'OPÉRATION :

	Toit et Joie Poste Habitat	Poste Habitat Rhône-Alpes	Poste Habitat Provence
Construction neuve	97		
Acquisition-amélioration	94	46	77
VEFA	136		
Réhabilitation	41		
Total	371	46	77

ACTIVITÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :

	Nb d'opérations		Nb de logements
Construction neuve	33	23 %	840
Acquisition-amélioration	30	21 %	1 122
VEFA	50	34 %	1 175
Réhabilitation	32	22 %	3 034
Total	145	100 %	6 171



Crédit photo Francis Soler, Paris 14^{ème} boulevard du Montparnasse, architectes Michel Roux Spitz et Francis Soler (rénovation)

“ L'année 2020 a été marquée par la livraison de l'opération de 34 logements situés boulevard du Montparnasse dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, qui a donné lieu à la restructuration d'anciens bureaux de la Direction de La Poste de Paris. La requalification de bureaux en logements, déjà opérée sur nos opérations de Paris Bréguet et Longjumeau, est un moyen intelligent de répondre aux besoins de production. Cette expertise nous offrira d'intéressantes opportunités de développement dans les années à venir .”

OLIVIER MONS,
directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage

TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

Au 31 décembre 2020, 465 logements sont en phase de développement. 2020 a permis de sécuriser 11 projets initiés. Pour 2021, l'objectif est de relancer de nouveau une prospection plus importante en vue de poursuivre la dynamique.

L'activité de la maîtrise d'ouvrage a fortement augmenté en nombre d'opérations avec des équipes très mobilisées. Le cycle de production ayant été affecté fortement en 2020, les livraisons seront moins nombreuses au cours des deux prochaines années. L'activité de réhabilitation du patrimoine qui a pris le relais sera, elle, soutenue.

Elle représente déjà près de 30 % de l'activité de la maîtrise d'ouvrage de Toit et Joie - Poste Habitat. Ce chiffre monte à plus de 60 % si on inclue les immeubles occupés que nous réhabilitons immédiatement après les avoir acquis (acquisitions-amélioration).

On mesure aujourd'hui les résultats de l'importante activité de réhabilitation du patrimoine existant, menée depuis plusieurs années, avec une étiquette énergétique globale de niveau D. Les résidences les plus énergivores ne correspondent qu'à 3 % de nos logements et les travaux de réhabilitations de ces treize résidences sont d'ores et déjà programmés.

POSTE HABITAT PROVENCE

L'année 2020 a été marquée par la mise en service de 77 nouveaux logements répartis sur trois résidences situées dans le Vaucluse et les Alpes Maritimes. La coopérative est désormais implantée sur 16 communes de son territoire de développement.

La production en VEFA représente aujourd'hui 80 % du développement de la société et devrait encore augmenter. En l'absence d'un service de maîtrise d'ouvrage intégré, et avec des prix de VEFA encadrés, le recours à ce mode d'intervention constitue la base du développement de Poste Habitat Provence.

La coopérative choisit les promoteurs et travaille avec eux le plus en amont possible, sur la notice descriptive, mais aussi pour orienter les typologies, l'organisation du logement, le choix des équipements et l'emplacement. En parallèle, le modèle de gestion reposant sur la présence de gardiens est pris en compte et il est systématiquement demandé aux promoteurs de prévoir locaux techniques, sanitaires et loge d'accueil.

POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

En 2020, la dynamique de professionnalisation et de montée en compétences des équipes s'est poursuivie, permettant de sécuriser l'ensemble des étapes clefs de la production de nouveaux logements, en partant de la prospection jusqu'à la mise en service. Depuis cinq ans, la production annuelle moyenne s'établit à plus de 100 logements locatifs auxquels s'ajoutent une vingtaine de logements en accession sociale.

POSTE HABITAT NORMANDIE

En 2020, Poste Habitat Normandie a lancé deux ordres de service pour les opérations suivantes :

- **Etrepagny** : construction de 20 logements locatifs sociaux (13 PLUS et 7 PLAI) ;

- **Pacy-sur-Eure** : construction à venir de 11 logements sociaux dont 7 PLUS et 4 PLAI.

Les livraisons de ces deux opérations sont prévues au premier semestre 2022.

Poste habitat Normandie redémarre donc une activité de construction et travaille sur plusieurs projets innovants.

Celui qui donnera lieu à la transformation de bureaux de Poste ruraux en tiers-lieux culturels se poursuit. Les travaux seront réalisés en 2021 pour une livraison en 2021 et 2022. En travaillant à la réalisation d'un réseau de lieux intermédiaires mixant activité postale, ateliers d'artistes et logement social, Poste Habitat Normandie affirme le rôle du bailleur bien au-delà du prisme des murs du logement.



Crédit photo Axel Heise, Gonesse, Atelier Louis Téqui Architectes

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Les sociétés du groupe Poste Habitat cherchent à proposer des solutions d'habitation sociales diversifiées pour accompagner toutes les étapes de la vie et faciliter les parcours résidentiels. Le développement d'une activité d'accession sociale à la propriété s'inscrit donc dans cette volonté de diversification de l'offre qui s'adresse en premier lieu à nos locataires. L'accession à la propriété sécurisée peut aussi constituer un capital retraite.

L'accession sociale est sécurisée grâce à la garantie de rachat et de relogement. Par ailleurs, l'accession sociale permet de disposer de nouvelles ressources pour financer la construction d'opérations locatives. Après une montée en régime progressive, le rythme de livraisons de programmes en accession sociale à la propriété se stabilise.

Année	Livraisons en accession sociale à la propriété
2017	4 logements
2018	30 logements
2019	76 logements
2020	41 logements

Livraison prévisionnelle de logements en accession sociale à horizon 2025 :

188
Logements

TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

41 logements livrés à Gonesse avec :

- 22 % des acquéreurs issus du parc locatif social ;
- 17 % des accédants étant des salariés du Groupe La Poste.

Cette opération d'accession sociale dont 7 logements ont été vendus en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et 34 en prêt social location-accession (PSLA) a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, en conception réalisation (Eiffage Picardie- Atelier Tequi) et livrée en juillet 2020.

POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

Les logements en accession sociale de l'opération de Vaulx-en-Verin seront livrés en juin 2021, suite à l'interruption des travaux en 2020 en raison de la crise sanitaire. Il s'agit d'une opération en maîtrise d'ouvrage directe mixte, comprenant 39 logements locatifs sociaux et 18 logements en accession (PETITDIDIERPRIOUX architectes).

En 2021, trois opérations en PSLA passeront en phase de commercialisation sur le secteur de la Haute-Savoie, à Cluses (25 logements), aux Contamines-Montjoie (25 logements) et à Thollon-les-Mémises (26 logements).



Crédit photo Axel Heise, Gonesse, Atelier Louis Téqui Architectes



Crédit photo Axel Heise, La Courneuve, Atelier Jacquard-Pignot

MAINTENANCE ET RÉHABILITATION DU PATRIMOINE

Une composante importante du métier de bailleur social consiste à maintenir le niveau de prestation offert dans les résidences et les logements. Cela implique de réaliser des travaux de maintenance, mais aussi de penser les opérations de réhabilitation de la manière la plus précise et pertinente possible.

Outre l'entretien courant, le groupe Poste Habitat investit fortement dans la réhabilitation de son patrimoine, notamment sur le volet thermique et énergétique afin d'améliorer le confort de ses locataires.

Alors que 35 % des locataires du parc Hlm ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, l'attention portée au locataire doit prendre en compte l'économie énergétique et son corollaire : l'engagement dans la transition énergétique.

Contribuer à l'amélioration de la qualité énergétique de nos logements et mener des actions de maîtrise de l'énergie permet de réduire la facture énergétique et donc le coût global du logement.

Chaque projet de réhabilitation est élaboré pour répondre aux attentes des pouvoirs publics engagés dans un programme de résorption des « passoires thermiques », mais aussi à celles de nos locataires qui sont donc consultés dès le départ.

Réhabiliter un immeuble occupé représente toujours un défi pour le bailleur. Le groupe Poste Habitat met tout en œuvre pour limiter au maximum l'impact pour les locataires.

La maîtrise d'ouvrage assure une forte présence sur site lors des travaux afin d'anticiper au mieux les difficultés et y apporter une réponse rapide. Une communication dédiée au suivi du chantier est aussi mise en place.

Les travaux de réhabilitation sont l'occasion d'intégrer les problématiques de déplacement mais aussi de contribuer à la requalification de l'environnement urbain, en concertation avec les villes.

12,5 Millions
d'euros investis par le groupe
Poste Habitat dans la maintenance
de son patrimoine
(grosses réparations et entretien courant)

730 €
montant moyen de dépenses
de maintenance par
logement en 2020

2 880 €
dépense moyenne
pour remettre en état
un logement libéré

2 834
logements concernés par
des travaux de réhabilitation,
soit 17 % du patrimoine
du groupe Poste Habitat.



Crédit photo Axel Heise, Paris 19^{ème}, agence MAIREA (renovation)

LA GESTION LOCATIVE

Le travail de gestion locative consiste à attribuer les logements disponibles, à travers la tenue des commissions d'attribution. Il implique aussi un travail collaboratif avec les équipes du patrimoine et de la proximité, pour permettre une remise en location rapide des logements libérés, ceci dans le but de réduire la vacance locative. Au-delà des attributions, la gestion locative accompagne les locataires pendant toute la durée du bail.

UN TAUX DE VACANCE LOCATIVE TRÈS BAS

Grâce au travail des équipes et à l'attention particulière qu'y apporte le groupe Poste Habitat depuis plusieurs années, le taux de vacance locative se maintient à moins d'1 % sur l'ensemble de notre patrimoine, et ce malgré la crise sanitaire qui a engendré lors du premier confinement, un gel des entrées dans les lieux comme des départs. Dès la mi-mai, la libération des logements a repris afin de ne pas pénaliser des locataires sortants et éviter les départs précipités.

TROIS CANDIDATS PROPOSÉS POUR CHAQUE LOGEMENT

Les sociétés Poste Habitat demandent systématiquement à tous les partenaires réservataires de désigner 3 candidats, y compris pour les candidatures labellisées DALO. La commission reste souveraine de sa politique d'attribution et du respect des équilibres de peuplement.

LA PERSPECTIVE DE LA GESTION EN FLUX

Dans le cadre de la loi ELAN, la mise en place de la gestion en flux a pour but de renforcer la fluidité résidentielle dans le parc social en levant les blocages que peuvent représenter les contingents de réservation affectés. D'une gestion à l'immeuble, on évolue vers une gestion des peuplements par territoire.

Ainsi, la gestion des contingents en stock sera progressivement remplacée par une gestion en flux ce qui modifiera considérablement la méthode de travail pour les équipes de gestion locative.

Une convention devra être signée entre le bailleur et chaque préfecture, ainsi qu'avec chaque établissement public territorial (EPT) et établissement public de coopération intercommunale (EPCI), et enfin avec Action logement, afin de définir les modalités de mise à disposition des logements et le volume de logements que cela représente par territoire.

Toit et Joie Poste Habitat	Poste Habitat Rhône-Alpes
98 commissions d'attribution	36 commissions d'attribution
1 560 dossiers examinés	271 dossiers examinés
1 149 logements attribués dont 130 DALO	126 logements attribués dont 15 DALO

Poste Habitat Provence	Poste Habitat Normandie
38 commissions d'attribution	9 commissions d'attribution
309 dossiers examinés	117 dossiers examinés
176 logements attribués dont 130 DALO	43 logements attribués dont 15 DALO

1 400
nouveaux ménages
accueillis en 2020

44 %
des ménages entrants
sont éligibles à l'APL

6 %
de rotation

20 %
d'attributions à
des candidats postiers



LE RECOUVREMENT

Personne n'est à l'abri d'un imprévu de la vie pouvant entraîner des difficultés de paiement du loyer. L'éthique du groupe Poste Habitat est d'intervenir le plus tôt possible et de trouver une solution avec le locataire.

Tous les moyens sont mis en œuvre pour accompagner les locataires. Un travail de détection des situations à risque est effectué dès la commission d'attribution, pouvant entraîner un suivi particulier. Par la suite, dès qu'un ménage se retrouve en impayés de loyer, les équipes se mobilisent pour lui permettre de résorber sa dette et de conserver son logement. Jusqu'au bout, tout est fait pour qu'une solution soit trouvée et que l'expulsion du logement soit évitée.

C'est grâce à l'implication des gardiens d'immeuble et plus largement grâce à la bonne communication entre les services que la situation est résolue à l'amiable dans la très grande majorité des cas.

Au 31.12.2020	Montant total des impayés	Taux d'impayés *
Toit et Joie Poste Habitat	19 512 K €	14,7 %
Poste Habitat Rhône-Alpes	21 K €	5,6 %
Poste Habitat Provence	110 K €	3,9 %
Poste Habitat Normandie	340 K €	14 %

* Volume de la dette des locataires présents et partis, sur la masse des loyers quittancés lors des 12 derniers mois.

UNE ANNÉE PARTICULIÈRE

Maintenir le lien avec les locataires a été l'objectif de l'année 2020. Bailleurs comme partenaires institutionnels ont privilégié la mobilisation, la recherche de solutions pérennes de résorption des impayés, avec une orientation si besoin vers les services sociaux et les dispositifs d'aides.

Face à la crise, il a fallu pouvoir répondre aux difficultés financières rencontrées par les locataires. Dès avril 2020, le groupe Poste Habitat a décidé de la mise en place d'un engagement renforcé en leur faveur dans les cas de baisse de revenus, d'augmentation des dépenses ou de la survenue d'arrêt de travail. Dans ces situations, un aménagement de la créance locative a été mis en place sur la base du calcul d'un reste à vivre.

Ce travail de fond s'est traduit par un accroissement de l'activité amiable : augmentation du nombre de relances envoyées, du nombre de dossiers examinés en commission mensuelle et du nombre de plans signés.

Malgré un contexte difficile, les créances irrécouvrables et les recours en instance ont diminué.

PERSPECTIVES 2021

La mobilisation des partenaires sociaux reste forte avec la prolongation des différents dispositifs d'aides et l'annonce faite par le gouvernement d'une dotation supplémentaire des fonds de solidarité pour le logement (FSL) à l'échelle nationale (60 millions d'euros au lieu de 30).

La durée de la crise sanitaire amplifie ses conséquences économiques et sociales sur les plus démunis et laisse entrevoir de grandes difficultés sur 2021, à travers l'augmentation du volume de contentieux lourds.

“ Face à des situations parfois très compliquées, nous cherchons toujours à aider nos locataires en difficultés du mieux possible.

Rester humain, faire preuve de compréhension, tout en cherchant des solutions pour recouvrir la dette.

Plus que jamais suite à cette crise qui a frappé les plus démunis, il a fallu adopter une approche différente, avec encore plus d'écoute et de conseils.

Un accompagnement renforcé, qui a beaucoup mobilisé les équipes, très investies et solidaires.

Ce métier est réalisé de manière très sociale au sein du groupe Poste Habitat, tout est fait pour favoriser une solution amiable et pour maintenir le ménage dans le logement.”

SANDRINE DURAND,
directrice du recouvrement
et du contentieux



Crédit photo Ludovic Paul-Sainte Marie, Paris 15^{ème} siège de Toit et Joie – Poste Habitat

L'ACCOMPAGNEMENT DES COLLABORATEURS

Les services supports qu'incarnent la direction des ressources humaines et celle des systèmes d'informations, veillent à accompagner les collaborateurs, qu'il s'agisse de leur fournir de nouveaux outils de travail pour améliorer leur quotidien ou de leur proposer les formations utiles pour leur évolution professionnelle.

FORMATION

Le budget consacré à la formation s'élève à près de 3 % de la masse salariale, soit un montant de **316 138 €**.

La pandémie du COVID-19 a incité le groupe Poste Habitat à recourir rapidement à de nouvelles méthodes de formation.

Le déploiement de la formation à distance a notamment permis de poursuivre les programmes de formation au management.

196 collaborateurs ont été formés

soit **60 %** des effectifs

pour **4 780** heures de formations

dont **86** collaborateurs du siège

et **110** collaborateurs de la proximité

TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT : INDEX ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES

Toit et Joie - Poste Habitat affiche un score de **99/100** à l'index de l'égalité femmes-hommes

15/15

Le nombre de salariés augmentés à leur retour de congé maternité

15/15

L'écart de répartition des promotions

39/40

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes

20/20

L'écart de répartition des augmentations individuelles (hors promotions)

10/10

La parité entre les femmes et les hommes parmi les dix plus hautes rémunérations



Crédit photo Ludovic Paul-Sainte Marie, Paris

LE DÉPLOIEMENT DE NOUVEAUX OUTILS INFORMATIQUES

TABLETTES TACTILES

Nos gardiens étant équipés d'une tablette, cet outil est désormais utilisé pour réaliser les états-des-lieux et les visites-conseil. Après plus d'un an d'utilisation, le bilan est positif.

Grâce à l'utilisation de la tablette, les éléments de l'état des lieux d'entrée sont automatiquement repris et intégrés à la réalisation de l'état des lieux de sortie, tout comme les travaux réalisés suite à la visite-conseil. La visite-conseil est proposée en amont de l'état des lieux de sortie, elle offre au ménage la possibilité de réaliser lui-même certains travaux pour se voir restituer l'intégralité de son dépôt de garantie.

2 837 états-des lieux réalisés sur tablette en 2020

1 380 entrants

626 visites-conseil

831 sortants

VISIOCONFÉRENCE

En raison de la crise sanitaire et afin de permettre la poursuite de notre activité dans les meilleures conditions, les 4 sociétés Poste Habitat ont été équipées d'un système de visioconférence performant. Cela a facilité le maintien de notre activité en rendant la tenue de très nombreuses réunions possibles, comme les commissions d'attributions des logements (CAL).

« Globalement, la prise en main collective de la tablette et de l'application dédiée à la réalisation des états-de-lieux et visites-conseil a été une réussite grâce à l'implication des gardiens lors des formations que nous avons déployées. Aujourd'hui, tout se passe bien. Les gardiens d'immeuble ont intégré cet outil dans leur fonctionnement de travail. »

ANTONIN LABEL, chef de projet au sein de la direction des systèmes d'information (DSI)

« Aujourd'hui et après plus d'un an d'utilisation, l'utilisation de la tablette s'avère très pratique et rapide à l'usage. J'en suis personnellement ravie et mes collègues aussi. Suite à un petit souci informatique, j'ai récemment dû refaire un état des lieux sur papier... c'est à ce moment-là que l'on se rend compte de l'avancée que ça représente ! »

SANDRINE PIAT, gardienne d'immeubles à Bagneux

24

02

TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

60 ANS D'ENGAGEMENT AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL ET DE L'ARCHITECTURE

Depuis plus de 60 ans,
Toit et Joie – Poste Habitat
a constitué un patrimoine

de
15 000
logements locatifs
sociaux implantés

sur
240
résidences

dans
84
communes
de l'Île-de-France.

Précurseur dans le domaine
de la construction,
le logement social est historiquement
porteur des plus grandes innovations
esthétiques et techniques
de l'urbanisation.

LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX PROGRAMMES

Toit et Joie - Poste Habitat met tout en œuvre pour permettre aux ménages résidant sur son patrimoine d'accéder à un nouveau logement lorsque leur situation évolue.

Chaque nouveau projet répond à plusieurs ambitions. La première exigence est celle de la qualité architecturale, notamment grâce à l'organisation de concours, systématique chez **Toit et Joie - Poste Habitat**. La réflexion et le point de vue que proposent différentes équipes pour un même projet permettent de mieux mesurer les différents enjeux d'une construction nouvelle.

Cela nous permet d'innover, mais aussi de donner leur chance à de nouvelles générations d'architectes.

L'environnement du projet, son insertion dans le site urbain, sa forme architecturale, l'organisation des pièces de vie, ses équipements et aussi ses performances énergétiques et techniques sont les critères de base, pris en compte pour déterminer le projet qui sera retenu.

Suite à l'accord de Paris à l'occasion de la COP 21, l'État et les acteurs de la construction se sont engagés vers une ambition sans précédent pour produire des bâtiments à énergie positive et bas carbone. La France place le secteur du bâtiment au cœur de sa stratégie pour relever le défi du changement climatique et Poste Habitat s'inscrit dans cette ambition. Cela implique un questionnement de nos pratiques professionnelles et une recherche perpétuelle d'amélioration.



Crédit photo Axel Heise

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX,
1-3 rue des Pluviers :
56 logements, dont 28 en accession sociale à la propriété.
(maîtrise d'ouvrage directe, architecte Alain Sarfati).

LA RÉHABILITATION DE L'ANCIEN

Le patrimoine de **Toit et Joie - Poste Habitat** comprend des immeubles du siècle précédent qui sont les témoins d'un mode d'habitat différent.

La réhabilitation de l'habitat ancien accompagne le développement des villes et de leur usage.

RELEVER DES DÉFIS

Depuis de nombreuses années, **Toit et Joie - Poste Habitat** s'intéresse à des bâtis laissés pour compte, pour réaliser un habitat social à proximité des cœurs de ville à prix abordables.

Ces constructions dont l'aspect est parfois peu engageant, sont bien souvent vouées à la démolition car les restructurations ou restaurations sont jugées onéreuses ou risquées. De plus, elles ne sont pas aisées à convertir en habitat (trame et dimension des percements, hauteurs sous plancher, classement « bâtiments de France » ...).

L'exercice devient complexe lorsqu'il s'agit d'agrandir, de surélever en respectant les séquences de l'histoire. Cette démarche de préservation valorise donc d'autant plus l'intervention de l'architecte de l'opération.

Toit et Joie - Poste Habitat s'est fait une spécificité d'oser la conservation et la reconversion en logements de bâtiments très variés et de toutes époques. Cette action a permis de conserver des patrimoines qui auraient certainement été perdus, en créant un habitat social non conventionnel et souvent unique.

Le rôle du bailleur constructeur est d'arbitrer entre les différentes priorités que sont les demandes et impératifs du moment et la préservation des qualités de l'existant.

Il veille ainsi à inscrire le logement social dans son époque, via des interventions de rénovation sur des patrimoines de tailles, styles et époques variés, qui concilient préservation patrimoniale et vie moderne.



Crédit photo Axel Heise

PARIS 19^{ÈME},
avenue Jean Jaurès :
18 logements neufs, surélévation
et restauration d'un immeuble
(réhabilitation par l'agence d'architecture MAIREA).

LES MUTATIONS INTERNES FAVORISÉES

UNE FAMILLE QUI S'AGRANDIT, UN LOGEMENT DEVENU TROP GRAND, UN CHANGEMENT DE LIEU DE TRAVAIL...

Nombreuses sont les raisons qui peuvent amener un ménage à souhaiter changer de logement.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Toit et Joie - Poste Habitat met tout en œuvre pour permettre aux ménages résidant sur son patrimoine d'accéder à un nouveau logement lorsque leur situation évolue.

Toit et Joie - Poste Habitat s'est engagée, via la signature de la convention d'utilité sociale (CUS), à ce qu'au moins 10 % des attributions réalisées sur l'ensemble de son patrimoine soient des mutations internes.

Toit et Joie - Poste Habitat est aussi partenaire de la charte des mutations de la ville de Paris, signée en 2015 devant favoriser les mutations.

Cet engagement est largement honoré puisqu'en 2020, les mutations représentent 19 % des attributions, contre 18 % en 2019.

18 % en 2019 **<** **19 %** en 2020

**AINSI EN 2020,
177 FAMILLES ONT BÉNÉFICIÉ
D'UN CHANGEMENT DE LOGEMENT.**

Dans le cadre d'un travail partenarial avec le service logement de La Poste, sur les 177 mutations, 23 étaient des familles de postiers (soit 12 %).

LES MOYENS MOBILISÉS

Afin de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires et leur satisfaction, et toujours dans le souci de lutter contre la vacance locative, un poste dédié de coordinateur des mutations recense et centralise l'ensemble des demandes.

ENTRETIEN

AVEC

AUDREY BONFILS

coordinatrice des mutations et relogements

“ Mon poste est entièrement dédié aux demandes de mutations, mais également aux besoins en relogement, lorsque nous menons une réhabilitation par exemple.

L'un des critères pris en compte pour prioriser les demandes est le caractère inadapté du logement : sur occupation mais aussi sous occupation.

Les autres motifs prioritaires sont les motifs de santé, le handicap présent dans un logement inadapté et inadaptable, les violences conjugales mais aussi familiales, les importants problèmes de voisinage.

L'arbitrage est effectué par la commission d'attributions, en fonction des situations qui paraissent les plus urgentes et aussi en fonction de l'ancienneté de la demande.”





TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

Présente et impliquée auprès des personnels de proximité et des habitants des résidences dites sensibles, Toit et Joie - Poste Habitat met tout en œuvre, dans le cadre de ses missions, pour garantir la tranquillité résidentielle.

ACTION COORDONNÉE AVEC LES FORCES DE L'ORDRE

En 2020, **Toit et Joie - Poste Habitat** a poursuivi la formalisation de ses partenariats avec les forces de sécurité en signant des conventions relatives à la sécurité et à la prévention de la délinquance dans le logement social.

Ces conventions départementales, co-construites et signées par les organismes Hlm, les Parquets et les Préfectures, ont débuté dès 2018 dans le Val d'Oise. À ce jour, trois conventions ont été signées (93, 94 – via l'AORIF, et 95).

Les différents partenaires ont depuis signifié leur volonté d'associer les collectivités, et notamment les Maires, à ces conventions. 2021 verra ces démarches aboutir dans les Yvelines et la Seine-et-Marne.

En parallèle, des contacts sont établis très régulièrement avec les forces de l'ordre (polices municipales / nationales et gendarmeries) afin d'obtenir des passages de patrouilles à même d'atténuer ou d'enrayer certaines problématiques. Le travail s'effectue dans l'immense majorité des cas avec les commissariats de secteur mais il arrive que nous sollicitons l'appui de services départementaux (Brigade Anti Criminalité départementale par exemple).

LA PRÉVENTION SITUATIONNELLE

La prévention situationnelle recouvre l'ensemble des mesures d'urbanisme, d'architecture ou techniques visant à prévenir la commission d'actes délictueux.

Dans le cadre de cette approche, menée en étroite concertation avec les forces de l'ordre et les services municipaux, en amont des travaux et pendant la phase opérationnelle, quatre chantiers significatifs ont été livrés en 2020 aux Clayes-sous-Bois, Massy, Sevran et Sartrouville.

Sur la résidence de Sartrouville, un bureau d'accueil a été construit en lieu et place d'un ancien passage sous immeuble. Cet aménagement a mis fin aux trafics de stupéfiants qui sévissaient depuis plusieurs années sous le porche et dans l'espace vert attenant.

UNE RECRUESCENCE DES ATTEINTES AU PERSONNEL

Le nombre d'atteintes au personnel, toutes natures d'agressions confondues a augmenté ces dernières années, passant de 36 faits en 2019, à 42 faits en 2020.

En cette année marquée par la crise sanitaire, une certaine tension sur les sites a été observée.

Les atteintes au personnel sont répertoriées, suivies attentivement, et donnent lieu dans la très grande majorité des cas à un dépôt de plainte ou de main courante. En fonction des situations, un soutien psychologique et juridique peut éventuellement être mis en place pour accompagner le collaborateur.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Depuis 2011, Toit et Joie - Poste Habitat dispose d'un pôle social permettant d'identifier et d'accompagner les locataires rencontrant des difficultés. La philosophie d'intervention est d'aller au-devant des situations et d'analyser les causes.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Certains ménages entrants sont identifiés dès la commission d'attribution comme potentiellement fragiles (selon leurs situations financière, familiale et locative). Les ménages peuvent donc être accompagnés lors de leur entrée dans les lieux par un membre du pôle social. L'objectif est d'apporter aux ménages un soutien dans leurs démarches d'ouverture de droits.

Suite à l'entrée du locataire, le pôle social de Toit et Joie - Poste Habitat peut être amené à intervenir à tout moment, alerté ou appelé en soutien par un des services du siège ou par notre personnel de proximité. L'expertise du pôle social consiste à offrir un éclairage médico-social sur la situation et à proposer l'accompagnement adéquat, par le pôle social ou les services sociaux.

Un nombre de ménages suivis en hausse



Dans l'Essonne, une expérimentation a été menée par les services de Toit et Joie - Poste Habitat, afin d'accompagner le plus en amont possible les ménages rencontrant des difficultés financières. Cette expérimentation, qui s'est avérée concluante en permettant de résoudre plusieurs situations, a engendré une hausse d'environ 10 % des ménages suivis.

30 % des personnes suivies à Paris étant des hommes en situation d'isolement, un travail multi-partenarial a été mené pour lutter contre les problématiques rencontrées le plus fréquemment par ces publics : isolement, non-entretien/encombrement des logements, troubles psychiques, baisse de ressources.

LA POURSUITE DU TRAVAIL AVEC LES ÉQUIPES MOBILES EN SANTÉ MENTALE

Face aux problématiques de situations de fragilités psychologiques rencontrées par certains ménages, ces dispositifs viennent appuyer l'action du pôle social et permettent le maintien dans le logement ou la recherche de solutions adaptées.



Crédit photo Axel Heise, Morangis, agence B. Valero - F. Gadan

L'ÉQUIPE MOBILE « PASSERELLE » DE L'ASSOCIATION L'ŒUVRE FALRET

En 2020, un partenariat avec l'équipe mobile en santé mentale de l'association Falret, intervenant exclusivement sur les Yvelines, s'est mis en place. Sur le second trimestre 2020, 4 orientations ont été faites par le pôle social. L'équipe est composée d'un binôme médico-social (travailleur social et infirmière). Cette complémentarité permet une évaluation psycho-sociale avec l'objectif d'amener les personnes en souffrance psychique vers les dispositifs de droit commun (centre médico-psychologique, service social).

L'équipe passerelle permet notamment, dans ce genre de situation, d'aller vers le locataire et de trouver une solution adaptée en préservant le lien.

L'ÉQUIPE DE L'ASSOCIATION AURORE

En 2020, ce sont 12 ménages qui ont été suivis par l'équipe mobile. Une nouvelle organisation s'est mise en place avec des temps d'échanges trimestriels, afin d'assurer un suivi régulier de notre activité avec l'équipe mobile. Avec la crise, l'équipe mobile a mis en place une cellule d'écoute destinée aux locataires pour faire face à l'augmentation des situations d'anxiété observée par les psychologues.

« L'émergence des problèmes de santé mentale est un sujet récurrent et exponentiel, qui est amené à prendre encore plus d'ampleur du fait de la crise sanitaire. »

De fait, nous avons des difficultés à faire face à toutes les situations qui le nécessitent. Afin d'augmenter notre capacité d'intervention, nous travaillons à nouer des partenariats avec d'autres équipes mobiles de psychologues, dont le secteur d'intervention serait plus limité.

Un partenariat a d'ores et déjà été noué sur le secteur des Yvelines et deux autres verront prochainement le jour, sur le département de l'Essonne et sur Paris. »

DOMINIQUE MACCHI,
directeur du pôle social

L'ACCÈS À LA CULTURE

Dans le cadre de la convention signée en 2018 avec le ministère de la Culture et la DRAC Ile-de-France, visant à promouvoir l'accès à la culture pour nos locataires, Toit et Joie - Poste Habitat met en place des résidences d'action culturelle, en partenariat avec la DRAC Ile-de-France et les collectivités.

34 LE PRINCIPE ?

Un artiste ou une compagnie investit une résidence pour initier un processus de co-création avec les locataires, sur des temps de 6 mois à 2 ans.

L'objet de la création varie grandement et peut aller de l'écriture d'une pièce de théâtre à l'élaboration d'une œuvre d'art urbain.

L'objectif de ces résidences est de réduire les inégalités d'accès de nos locataires aux pratiques culturelles, de créer du lien social, mais au-delà, de donner envie aux habitants de s'investir sur leur résidence, dans leur quartier et dans leur ville.



Crédit photo Anton et Teurk, Saint-Michel-sur-Orge, architecte M. Ginsberg

“ La résidence d'action culturelle menée sur notre site de Saint-Michel-sur-Orge par l'association et le lieu artistique La Lisière a donné lieu à une création particulièrement impressionnante.

L'association, avec Anton et Teurk, deux artistes issus du monde du street-art, a rapidement eu l'idée de créer un animal, qui viendrait faire le lien entre le bois et le quartier des Genêts, comme s'il était tout droit sorti de la forêt. C'est à la rencontre des habitants que l'idée s'est affinée et précisée.

Les habitants ont été impliqués de diverses manières. Pour préciser le projet tout d'abord, à travers des ateliers de dessin, d'écriture et de réflexion, de peinture... C'est à l'occasion de ces ateliers que le concept d'animal totem, véritable emblème du quartier, est né et que le choix des habitants s'est porté sur le lion, symbole de fierté par excellence.

Les habitants ont ensuite été impliqués dans sa création proprement dite. Une initiation à la soudure a par exemple été organisée dans l'atelier des artistes Anton et Teurk.

Pendant le confinement, des vidéos Zoom ont aussi été utilisées par les artistes pour maintenir le lien et montrer l'avancement de la construction du lion. Le lion s'installe désormais au centre de la résidence et du quartier des Genêts et incarne une réelle fierté pour les habitants de la résidence, comme pour Poste Habitat.

La sculpture s'inscrit enfin dans le cadre du dispositif du ministère de la culture « 1 immeuble, 1 œuvre ».

CÉCILIA GIRARD, responsable partenariats et actions culturelles



Crédit photo Toit et Joie - Poste Habitat, Villeneuve-Saint-Georges, architecte M. Cante

À Villeneuve-Saint-Georges avec la compagnie **LES GRANDES PERSONNES**

Un défilé de marionnettes géantes, Monique et Kylian, co-construites et imaginées par les locataires.

À Sartrouville avec la compagnie **LES PASSAGERS**

La compagnie Les Passagers a affiché des portraits d'habitants sur les murs de la résidence. Le projet "Nos visages" permet aux habitants de "se voir" à travers un regard artistique.

À Sevran avec la **LOVELY COMPAGNIE**

Le projet Bouche à Oreille mené par la LOVELY COMPAGNIE, permet aux habitants de se raconter, pour mieux conter ensemble la légende de Sevran, qui prend la forme d'une série de podcasts.

Organisé chaque année pendant l'été, le festival

AU-DELÀ DES TOITS

est l'occasion de proposer de belles restitutions des résidences de création culturelle, menées pendant l'année.

Malgré le contexte, Toit et Joie - Poste Habitat a déployé énergie et inventivité, en lien avec les artistes et avec les habitants, pour maintenir la tenue de ce festival qui a eu lieu

DU 15 AU 17 JUILLET ET S'EST ÉTALÉ SUR 4 COMMUNES.

À Paris 19^{ème} (rue de Tanger) avec **OPÉRA APÉRO**

De nombreux ateliers de chant ont eu lieu en amont du festival. Puis, le moment de la restitution finale est venu pour les habitants. De très beaux airs d'opéra ont couru dans la résidence et par-delà les toits...



03

LES SOCIÉTÉS POSTE HABITAT EN REGIONS

PROXIMITÉ : MISE EN ŒUVRE D'UN MODÈLE HISTORIQUE

La gestion de proximité, marque de fabrique historique du groupe Poste Habitat, est activement développée dans les filiales en régions. Poste Habitat Normandie s'inscrit dans cette dynamique et commence à installer des gardiens dans ses résidences ; les 4 premiers gardiens d'immeubles ont été recrutés en 2020.

Le modèle d'organisation mis en œuvre par le groupe Poste Habitat repose en grande partie sur le personnel de proximité et notamment les gardiens qui incarnent la pierre angulaire de notre organisation.

Dans le groupe Poste Habitat, le gardien est le premier interlocuteur du locataire, quel que soit le sujet. Il peut bien sûr contacter le siège, mais toute demande est censée être transmise au gardien dans un premier temps.

En fonction du sujet, le gardien répondra au locataire, se rapprochera du siège pour préciser la réponse à apporter, ou bien l'orientera vers le bon interlocuteur.

Convaincu de l'importance du contact humain au quotidien, le groupe Poste Habitat est déterminé à ne pas remettre en cause la **présence de personnels** sur ses résidences : une **politique historique**.

“ Nos équipes et la direction des ressources humaines de Toit et Joie - Poste Habitat ont collaboré étroitement pour travailler à ces recrutements, avec une synergie groupe appréciable et un service support précieux. Nous avons reçu 20 candidats et 4 ont été retenus. Ils formeront une équipe paritaire et équilibrée, avec des profils expérimentés et d'autres plus jeunes. ”

ANTOINE CRAMOISAN,
directeur général
de Poste Habitat Normandie

“ J'exerce le métier de gardienne d'immeuble depuis mes 19 ans. Avant mon arrivée en Normandie, j'ai toujours travaillé en région parisienne. Suite à ma prise de poste début janvier, j'ai rapidement pris mes marques et fait connaissance avec les locataires, qui ont des attentes parfois différentes. Je me plais beaucoup dans ce nouvel environnement. ”

KARINE PESEUX,
gardienne d'immeubles à Gisors



EXPERTISE DANS LA RÉHABILITATION DE L'ANCIEN

QUESTIONS À VINCENT ARMETTA

directeur de Poste Habitat Rhône-Alpes

Comment cette expertise particulière s'est-elle constituée ?

Depuis notre première livraison en 2011, Poste Habitat Rhône-Alpes a mis en gestion 794 logements à travers 40 résidences dont 17 sont issues d'acquisitions-amélioration. Ces résidences ont toutes nécessité une importante réhabilitation pouvant aller jusqu'à la restructuration complète des logements ou des plans de niveau, avec des démolitions partielles ou totales. En 10 ans, la coopérative a donc acquis une réelle expérience relative aux réhabilitations lourdes de natures variées. Elle couvre toute les étapes des projets de ce type : de l'identification du bien jusqu'à sa mise en gestion.

L'expertise de Poste Habitat Rhône-Alpes augmente à chaque opération, chaque projet offrant des particularités uniques et la coopérative évoluant dans un environnement aux contraintes qui évoluent sans cesse : amiante, amélioration thermique, exigence de matériaux bio-sourcés, accessibilité des logements etc. L'exercice est formateur et fédérateur pour les équipes, notamment lorsque les travaux sont réalisés en milieu occupé : diagnostic social approfondi, concertation avec les habitants, mise en place de logements tiroirs, puis nécessité d'échanges constants entre toutes les parties prenantes.

Que vous apporte cette expertise ?

Poste Habitat Rhône-Alpes a pour vocation de s'implanter sur des zones tendues où l'offre de logements sociaux est insuffisante. Les quartiers et les villes identifiées n'offrent cependant pas de grandes opportunités foncières. Par ailleurs, les contraintes financières sur le foncier ne nous permettent généralement pas de nous positionner face à des promoteurs privés.

Les meilleures opportunités sont incarnées par les possibilités d'acquisitions-amélioration et les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portées par les villes et les métropoles. Cela nous permet d'accéder à du bâti ancien, qui peut être encore d'excellente facture, mais qui nécessite une réhabilitation lourde, voire une restructuration complète.

Vu la complexité de ce type d'opérations, la VEFA ne devrait-elle pas être privilégiée ?

Nous utilisons la VEFA autant que faire se peut. Néanmoins, nous continuons de croire que la compétence de constructeur doit perdurer dans l'organisme : c'est le meilleur moyen de gérer le risque financier. Pas seulement celui de la construction, mais bien celui de l'exploitation qui est potentiellement bien plus dommageable dans le temps.



Crédit photo Poste Habitat Rhône-Alpes

La mise en service de la résidence est prévue pour juin 2022.

Architecte :
cabinet Mona Lisa représenté par Philippe Lagrange

FONTAINES SAINT-MARTIN : CONSERVATION HISTORIQUE

Retour sur la genèse de la nouvelle résidence de Poste Habitat Rhône-Alpes, située à Fontaines Saint-Martin dans la métropole de Lyon, qui a donné lieu à une importante réflexion en vue de respecter et conserver l'héritage historique du site.

Cette nouvelle résidence, qui comportera 49 logements locatifs sociaux, est construite sur un ancien site industriel de tissage, qui appartenait à la famille Piguët, connue pour la fabrication de locomotives et de machines à vapeur et dont les descendants ont vendu le terrain à Poste Habitat après une succession d'activités industrielles diverses.

Dès le départ, la mairie s'est montrée très attachée au projet et a émis le souhait de conserver et

de mettre en valeur le cachet historique du site, véritable témoin de l'industrie de la ville et de son évolution. Une étude architecturale et patrimoniale a donc été lancée.

À la demande de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), Poste Habitat Rhône-Alpes a conservé et consolidé une ancienne cheminée d'environ 15 mètres. Une importante réflexion de maîtrise d'œuvre a eu lieu pour permettre sa préservation dans de bonnes conditions. Pour conserver une

trace de la logique du site (avec le complexe machine-rie, atelier, cheminée), les toits tout comme la volumétrie industrielle du début de siècle seront reconstitués ou préservés dans l'esprit. Les façades d'origine seront entièrement rénovées.

Enfin, l'aspect traversant du site avec deux points d'entrée, favorisant les allées et venues des usagers et les interactions sera aussi préservé.



Crédit photo Poste Habitat Rhône-Alpes

POSTE HABITAT PROVENCE POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

Poste Habitat Provence atteindra prochainement le cap symbolique des 600 logements en gestion, après une année 2020 marquée par un fort développement : renforcement des partenariats, résultat comptable positif et une perspective de plus 200 logements qui seront livrés en 2021.

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE

La stratégie de développement de la coopérative repose sur le recours à la vente en l'état de futur achèvement (VEFA). Elle est rendue possible sur le territoire de Poste Habitat Provence, grâce à l'encadrement des prix d'acquisition.

**4 CONTRATS DE RÉSERVATION SIGNÉS
POUR 81 LOGEMENTS**

**11 ACTES DE VEFA SIGNÉS
POUR 227 LOGEMENTS**

**20 OPÉRATIONS EN CHANTIER
POUR 362 LOGEMENTS**

Poste Habitat Provence, dont la compétence est régionale, poursuit son développement sur 2 secteurs d'intervention :

- **les Alpes-Maritimes** (Cannes, Carros, Eze, Nice, Gattières, Grasse, Saint-Paul-de-Vence, Saint-Laurent-du-Var et Vallauris) : 21 résidences comprenant 351 logements, dont 205 à Nice ;

- **la basse vallée du Rhône** (Cavaillon, Entraigues-sur-la-Sorgue, Morières-lès-Avignon, Vedène, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Caumont-sur-Durance et Salon-de-Provence) : 10 résidences pour 236 logements.

UN ACCROISSEMENT DU PARC EN GESTION DE 15 %

L'année 2020 a été marquée par la mise en habitation de 77 logements : deux résidences à Nice et une résidence à Caumont-sur-Durance dans le Vaucluse.

UN RENFORCEMENT DES PARTENARIATS

Poste Habitat Provence doit répondre à une multitude d'enjeux, ce qui s'est traduit en 2020 par le renfort des partenariats dès le dépôt de la demande d'agrément :

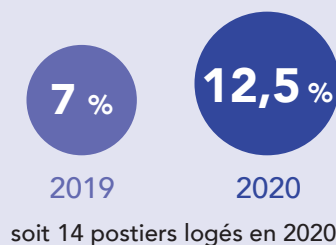
- Introduction de logements dits « PLAI adaptés » dans les opérations nouvellement agréées : 4 logements PLAI adaptés "fléchés" en 2020 dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'Abord ».

La notion d'«habitat adapté» qualifie des logements destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales, pouvant nécessiter un accompagnement spécifique. Lors du dépôt du dossier de demande d'agrément, il est examiné opération par opération la possibilité de "flécher" un ou plusieurs logements. Ces logements font l'objet

d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement ciblé sur le logement, selon les besoins des occupants.

- Travail partenarial renforcé avec La Poste et Action Logement pour favoriser l'attribution de logements à des candidats postiers.

Attributions à des candidats postiers



- Mobilisation des associations et des services de la préfecture pour l'accueil des publics prioritaires, notamment les ménages bénéficiant du DALO.

RÉSULTAT FINANCIER

Poste Habitat Provence termine l'année 2020 avec un résultat positif. Ces résultats ont notamment été obtenus grâce au travail des équipes sur le taux de vacance locative, qui est aujourd'hui très bas (0,7 %).



“ La crise sanitaire nous a obligé à modifier notre dispositif d'accueil des nouveaux arrivants pour respecter les recommandations sanitaires mais chaque locataire a pu bénéficier d'un accueil professionnel par l'équipe de Poste Habitat Provence avec une attention particulière portée sur les règles du bien vivre ensemble. ”

PHILIPPE ALIZARD,
directeur de Poste Habitat Provence



04
HABITAT
RÉUNI



HABITAT RÉUNI

RETOUR SUR LA CRÉATION DE LA SAC (SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION)

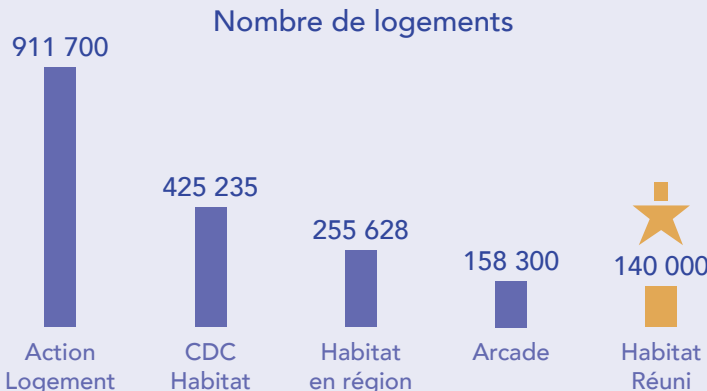
Après huit ans d'expérience au sein de la SAS Habitat Réuni, un véritable collectif d'associés s'est constitué et de solides relations de confiance se sont nouées entre les membres. En 2020, ses membres ont décidé de poursuivre leur engagement dans Habitat Réuni, choisissant de renforcer leur coopération pour améliorer leur performance, au sein d'une société de coordination nationale forte. L'objectif étant de continuer d'exister aux côtés des groupes capitalistiques, et de permettre aux associés concernés de répondre à leur obligation de regroupement.

Ainsi, le **23 janvier 2020**, les sociétés Hlm associées d'Habitat Réuni, regroupées en Assemblée générale extraordinaire, ont voté à l'unanimité la transformation de la SAS coopérative Habitat Réuni en **société de coordination** de forme S.A. coopérative (agrément obtenu par arrêté ministériel du 29 juillet 2020), et ont adopté les statuts et le règlement intérieur de cette société.

Cette décision consacre le processus engagé en **2011** par la **création d'Habitat Réuni**, puis renforcé en **2017** par l'adoption d'un **nouveau projet** et la signature d'un **pacte** destinés à façonner un **groupement plus structuré**.

Depuis sa naissance et aujourd'hui à travers la création de la SAC, Habitat Réuni incarne l'assurance pour chacun de ses membres, de continuer à exister de manière libre et indépendante, au sein d'un ensemble solidaire et animé par des valeurs communes.

La transformation en société de coordination ouvre un nouveau chapitre de l'histoire d'Habitat Réuni, qui constitue le cinquième groupe Hlm par la taille de son patrimoine. Elle offrira l'opportunité de consolider le collectif et d'amplifier les actions engagées.



05

RAPPORTS FINANCIERS

COMPTES ANNUELS 2020

L'environnement économique sectoriel du groupe Poste Habitat reste marqué par l'application de la « Réduction Loyer Solidarité » (RLS) qui représente près de 5 % des loyers d'une part et par un contexte de taux bas favorable aux investissements, d'autre part.

Toit et Joie - Poste Habitat a renouvelé son appui financier au développement des filiales de province :

- par la mise en place d'un nouveau prêt participatif de 1 M€ destiné au développement de Poste Habitat Provence et par le renouvellement d'un prêt subordonné de 3 M€ ;
- par la réalisation d'un nouveau prêt participatif de 2,5 M€ pour soutenir la croissance de Poste Habitat Rhône - Alpes ;
- et par le maintien d'un compte courant d'associé de 2 M€ destiné à accompagner l'ESH Poste Habitat Normandie.



LES RÉSULTATS de Toit et Joie - Poste Habitat se sont améliorés de plus de 20 % en 2020.

Le résultat net comptable pour l'exercice est de **13,1 M€**. L'autofinancement net, en progression de **5 %**, s'élève à **12,3 M€**.

Cette amélioration est la conséquence de la stratégie d'optimisation des produits d'exploitation visant à maintenir un niveau de vacance locative autour de 1 % et à améliorer les recettes issues de la commercialisation des emplacements de stationnement et des commerces. Même si la marge dégagée par l'activité d'accèsion sociale à la propriété a diminué sensiblement en 2020, l'accroissement des autres produits d'exploitation avec la valorisation de plus de **650 K€** de certificats d'économie d'énergie (CEE) permet de maintenir le niveau global des produits d'exploitation au niveau de 2019 (+1 % à 87 M€).

Les coûts d'exploitation ont été maîtrisés tout en maintenant l'exigence d'un niveau important d'entretien

du patrimoine, et ce malgré le ralentissement engendré par la crise sanitaire.

Dans le même contexte, le coût des impayés locatifs est en augmentation notamment sur les locaux commerciaux et les grosses dettes (suspension des procédures contentieuses). La charge financière en diminution de **620 K€** bénéficie de l'environnement financier favorable avec la baisse du taux du livret A intervenue en février 2020.

Les éléments comptables exceptionnels, en nette amélioration témoignent de la mobilisation du groupe pour rechercher les incitations fiscales sur les taxes foncières pour l'accompagnement des travaux d'amélioration du patrimoine (économies d'énergie et accessibilité).

En outre la cession d'un patrimoine sur Argenteuil génère une plus-value.



LES RÉSULTATS de Poste Habitat Rhône-Alpes ont enregistré un résultat proche de l'équilibre à -35K€ pour l'exercice 2020.

La marge opérationnelle augmente légèrement en 2020 (+5 %) pour atteindre **1 215 K€**. Les produits d'exploitation augmentent de 1,3 % avec des loyers nets de RLS en hausse de 5 % (diminution de la vacance – impact des livraisons 2020 – augmentation des loyers de 1,53 % au 01/01).

La marge accession diminue sensiblement sur 2020 pour atteindre **355 K€**.

Les coûts d'exploitation sont globalement stables avec une diminution de la charge financière corrélée à la baisse du livret A et une hausse des dépenses de maintenance. La forte hausse de la cotisation à la CGGLS participe à l'augmentation de **189 K€** des frais de structure. L'autofinancement de la coopérative est en diminution et se situe à 6,9 % des loyers.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)			
	2019	2020	VARIATION
Loyers nets de RLS	77 230	78 852	+ 2,1 %
Subventions virées au résultat	5 704	5 881	+ 3,1 %
Autres produits d'exploitation	1 884	2 209	+ 17,3 %
Produits nets sur accession	1 646	155	- 90,57 %
PRODUITS D'EXPLOITATION	86 464	87 097	+ 0,7 %
Maintenance du patrimoine	12 109	11 180	- 7,7 %
Assurances	567	563	- 0,8 %
Impôts et taxes	9 661	9 697	+ 0,4 %
Dotations aux amortissements	26 965	27 296	+ 1,2 %
Coûts nets sur impayés	49	526	+ 983,5 %
Dotations aux autres provisions	153	408	+ 166,5 %
Charges financières	7 722	7 102	- 8,0 %
Ecart sur récupérables non récupérées	327	418	+ 27,8 %
COÛTS D'EXPLOITATION	57 554	57 189	- 0,6 %
MARGE BRUTE OPERATIONNELLE	28 910	29 908	+ 3,5 %
Frais généraux	5 451	5 372	- 1,5 %
Cotisations (dont CGLLS)	2 106	2 650	+ 25,8 %
Charges de personnel	12 613	12 740	+ 1,0 %
Amortissement de structure	425	379	- 10,8 %
FRAIS DE STRUCTURE	20 595	21 140	+ 2,6 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 315	8 768	+ 5,4 %
Produits financiers	640	541	- 15,4 %
Résultat exceptionnel	1 869	3 826	+ 104,8 %
RESULTAT NET	10 824	13 135	+ 21,4 %
AUTOFINANCEMENT	11 765	12 365	+ 35,8 %

BILAN AU 31/12 SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)			
	2019	2020	VARIATION
Immobilisations incorporelles	19 209	18 539	- 2,1 %
Immobilisations corporelles	802 737	833 957	- 1,6 %
Immobilisations corporelles en cours	44 223	19 351	+ 37,8 %
Immobilisations financières	26 755	35 789	+ 10,5 %
ACTIF IMMOBILISE NET	892 925	907 637	+ 0,1 %
Stocks et en-cours	13 242	9 315	- 2,0 %
Fournisseurs débiteurs	233	1 116	- 10,4 %
Créances	52 300	51 637	- 15,0 %
Disponibilités	78 052	68 312	+ 65,3 %
Autres postes d'actifs circulant	394	19	- 6,6 %
ACTIF CIRCULANT NET	144 221	130 399	+ 17,3 %
ACTIF NET	1 037 146	1 038 035	+ 2,2 %
Capital et réserves	170 756	181 580	+ 6,8 %
Report à nouveau	0	0	
Résultat de l'exercice	10 824	13 135	+ 36,7 %
Subventions d'investissement	160 687	157 690	- 1,1 %
Provisions réglementées	0	0	
CAPITAUX PROPRES	342 266	352 405	+ 3,6 %
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8 672	9 059	- 0,4 %
Dettes financières	657 483	650 863	+ 3,4 %
Clients créditeurs	4 821	5 888	- 23,3 %
Dettes d'exploitation	13 435	11 684	- 7,3 %
Dettes diverses	10 209	8 031	- 11,3 %
DETTES	685 948	676 466	+ 2,7 %
Comptes de régularisation	260	105	- 96,5 %
PASSIF	1 037 146	1 038 035	+ 2,2 %

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)			
	2019	2020	VARIATION
Loyers nets de RLS	3 556	3 729	+ 4,9 %
Subventions virées au résultat	260	283	+ 8,8 %
Autres produits d'exploitation	387	312	- 19,5 %
Produits nets sur accession	415	356	- 14,2 %
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 618	4 679	+ 1,3 %
Maintenance du patrimoine	214	248	+ 15,5 %
Assurances	49	47	- 3,3 %
Impôts et taxes	112	72	- 35,5 %
Dotations aux amortissements	1 987	2 095	+ 5,4 %
Coûts nets sur impayés	66	21	- 68,0 %
Dotations aux autres provisions	0	0	
Charges financières	1 001	958	- 4,3 %
Ecart sur récupérables non récupérées	39	36	- 8,5 %
COÛTS D'EXPLOITATION	3 469	3 477	+ 0,2 %
MARGE BRUTE OPERATIONNELLE	1 149	1 202	+ 4,6 %
Frais généraux	460	473	+ 2,8 %
Cotisations (dont CGLLS)	23	141	+ 517,9 %
Charges de personnel	677	733	+ 8,3 %
Amortissement de structure	33	29	- 14,1 %
FRAIS DE STRUCTURE	1 193	1 376	+ 15,3 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	-44	-174	+ 292,3 %
Produits financiers	141	103	- 26,9 %
Résultat exceptionnel	-50	35	- 170,7 %
RESULTAT NET	47	-35	- 176,0 %
AUTOFINANCEMENT	452	258	- 42,9 %

BILAN AU 31/12 SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)				
	2018	2019	2020	VARIATION
Immobilisations incorporelles	2 567	2 511	3 093	+ 23,2 %
Immobilisations corporelles	93 625	93 205	100 415	+ 7,7 %
Immobilisations corporelles en cours	9 382	17 009	19 974	+ 17,4 %
Immobilisations financières	65	65	66	+ 1,3 %
ACTIF IMMOBILISE NET	105 639	112 790	123 548	+ 9,5 %
Stocks et en-cours	6 472	5 690	4 382	- 23,0 %
Fournisseurs débiteurs	84	53	1 143	+ 2053,5 %
Créances	7 861	5 711	6 532	+ 14,4 %
Disponibilités	12 837	12 314	6 334	- 48,6 %
Autres postes d'actifs circulant	86	93	149	+ 59,7 %
ACTIF CIRCULANT NET	27 340	23 861	18 540	- 22,3 %
ACTIF NET	132 979	136 651	142 088	+ 4,0 %
Capital et réserves	10 047	10 048	10 050	+ 0,0 %
Report à nouveau	-1 254	-2 306	-2 272	- 1,5 %
Résultat de l'exercice	-1 052	47	-35	- 176,0 %
Subventions d'investissement	10 369	10 872	11 678	+ 7,4 %
Provisions réglementées	0	0	0	
CAPITAUX PROPRES	18 109	18 660	19 421	+ 4,1 %
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	579	644	548	- 14,9 %
Dettes financières	92 233	97 052	99 930	+ 3,0 %
Clients créditeurs	333	459	396	- 13,8 %
Dettes d'exploitation	1 806	1 029	555	- 46,0 %
Dettes diverses	16 973	17 391	18 189	+ 4,6 %
DETTES	111 344	115 933	119 071	+ 2,7 %
Comptes de régularisation	2 947	1 414		+ 115,6 %
PASSIF	132 979	136 651	142 088	+ 4,0 %

LES RÉSULTATS de Poste Habitat Provence présentent un résultat bénéficiaire de 354 K€ en nette progression par rapport à 2019 (- 99K€).

Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation de **230 K€** la marge brute opérationnelle (+ 49 %) alors que les frais de structure progressent de **152 K€** sur 2020.

Le résultat d'exploitation est proche de l'équilibre (-12 K€). Enfin, le résultat exceptionnel connaît une hausse significative de **+ 391 K€**.

L'autofinancement net ressort à **390 K€** et représente près de 14 % des loyers. L'exploitation financière de Poste Habitat Provence tend à s'équilibrer.

La poursuite de son développement et la maîtrise de ses coûts de structure lui permettront de dégager des marges financières complémentaires lors des prochains exercices.

LES RÉSULTATS de Poste Habitat Normandie réalisent un résultat net comptable de 449 K€ en 2020 soit une progression de 501 K€ par rapport à 2019.

La marge brute opérationnelle connaît une importante hausse (+70,4 %) grâce notamment à l'augmentation des loyers suite aux livraisons 2019 et à la maîtrise des coûts d'exploitation (-2,8 %).

Le montant global des frais de structure de Poste Habitat Normandie reste stable et représente près de 32 % des loyers.

La situation financière de la société s'améliore et permet de dégager un autofinancement de **607 K€** soit 26,37 % des loyers nets de RLS.

La poursuite des efforts dans la gestion de ses coûts d'exploitation et de structure combinée à la croissance de son patrimoine permettra à la société d'assurer un équilibre d'exploitation pérenne.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2019	2020	VARIATION
Loyers nets de RLS	1 989	2 679	+ 34,7 %
Subventions virées au résultat	280	332	+ 18,2 %
Autres produits d'exploitation	92	124	+ 33,9 %
Produits nets sur accession	0	0	
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 362	3 135	+ 32,7 %
Maintenance du patrimoine	134	172	+ 27,7 %
Assurances	12	18	+ 49,9 %
Impôts et taxes	30	37	+ 23,9 %
Dotations aux amortissements	1 128	1 507	+ 33,7 %
Coûts nets sur impayés	11	25	+ 127,0 %
Dotations aux autres provisions	0	0	
Charges financières	566	664	+ 17,3 %
Ecart sur récupérables non récupérées	8	11	+ 38,3 %
COÛTS D'EXPLOITATION	1 888	2 433	+ 28,8 %
MARGE BRUTE OPERATIONNELLE	473	702	+ 48,2 %
Frais généraux	189	208	+ 10,1 %
Cotisations (dont CGLLS)	12	12	- 2,7 %
Charges de personnel	342	473	+ 38,2 %
Amortissement de structure	20	21	+ 6,8 %
FRAIS DE STRUCTURE	563	714	+ 26,8 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	-90	-12	+ 86,1 %
Produits financiers	47	32	- 32,5 %
Résultat exceptionnel	-56	335	+ 697,7 %
RESULTAT NET	-99	354	+ 459,0 %
AUTOFINANCEMENT	-243	391	+260,8 %

BILAN AU 31/12 SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2019	2020	VARIATION
Immobilisations incorporelles	718	651	- 9,3 %
Immobilisations corporelles	67 747	78 918	+ 16,5 %
Immobilisations corporelles en cours	13 079	27 127	+ 107,4 %
Immobilisations financières	34	34	
ACTIF IMMOBILISE NET	81 579	106 731	+ 30,8 %
Stocks et en-cours	0	0	
Fournisseurs débiteurs	320	322	+ 0,6 %
Créances	4 781	4 098	- 14,3 %
Disponibilités	-30	4 605	+ 15250,5 %
Autres postes d'actifs circulant	8	5	- 32,7 %
ACTIF CIRCULANT NET	5 078	9 031	+ 77,8 %
ACTIF NET	86 657	115 762	+ 33,6 %
Capital et réserves	3 888	3 889	+ 0,0 %
Report à nouveau	-3 005	-3 117	+ 3,7 %
Résultat de l'exercice	-99	354	+ 459,0 %
Subventions d'investissement	15 476	15 911	+ 2,8 %
Provisions réglementées	0	0	
CAPITAUX PROPRES	16 260	17 038	+ 4,8 %
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	79	103	+ 30,3 %
Dettes financières	67 822	91 206	+ 34,5 %
Clients créditeurs	166	293	+ 76,8 %
Dettes d'exploitation	417	298	- 28,6 %
Dettes diverses	3 913	6 823	+ 74,4 %
DETTES	72 318	98 620	+ 36,4 %
Comptes de régularisation	0	0	
PASSIF	88 657	115 762	+ 30,6 %

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2019	2020	VARIATION
Loyers nets de RLS	2 190	2 301	+ 5,1 %
Subventions virées au résultat	83	82	- 1,5 %
Autres produits d'exploitation	69	340	+ 393,0 %
Produits nets sur accession	0	0	
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 342	2 723	+ 16,3 %
Maintenance du patrimoine	386	263	- 31,8 %
Assurances	26	29	+ 12,0 %
Impôts et taxes	364	386	+ 6,0 %
Dotations aux amortissements	784	803	+ 2,4 %
Coûts nets sur impayés	48	49	+ 0,6 %
Dotations aux autres provisions	0	0	
Charges financières	115	167	+ 45,2 %
Ecart sur récupérables non récupérées	8	-14	- 280,4 %
COÛTS D'EXPLOITATION	1 732	1 684	- 2,8 %
MARGE BRUTE OPERATIONNELLE	610	1 040	+ 70,4 %
Frais généraux	183	171	- 6,7 %
Cotisations (dont CGLLS)	102	76	- 25,2 %
Charges de personnel	454	472	+ 3,9 %
Amortissement de structure	4	14	+ 244,7 %
FRAIS DE STRUCTURE	744	733	- 1,4 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	-134	306	+ 329,5 %
Produits financiers	3	22	- 91,7 %
Résultat exceptionnel	79	121	+ 52,8 %
RESULTAT NET	-52	449	+ 968,0 %

BILAN AU 31/12 SIMPLIFIE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2019	2020	VARIATION
Immobilisations incorporelles	12	0	
Immobilisations corporelles	19 405	18 734	- 3,5 %
Immobilisations corporelles en cours	2 720	5 301	+ 94,9 %
Immobilisations financières	33	33	
ACTIF IMMOBILISE NET	22 171	24 068	+ 8,6 %
Stocks et en-cours	0	0	
Fournisseurs débiteurs	0	0	
Créances	932	683	- 26,8 %
Disponibilités	1 175	4 258	+ 262,3 %
Autres postes d'actifs circulant	32	41	+ 27,9 %
ACTIF CIRCULANT NET	2 139	4 981	+ 132,9 %
ACTIF NET	24 310	29 050	+ 19,5 %
Capital et réserves	4 849	5 927	+ 22,2 %
Report à nouveau	1 130	0	
Résultat de l'exercice	-52	449	+ 968,0 %
Subventions d'investissement	2 823	2 741	- 2,9 %
Provisions réglementées	0	0	
CAPITAUX PROPRES	8 750	9 117	+ 4,2 %
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	316	147	- 53,5 %
Dettes financières	12 685	18 511	+ 45,9 %
Clients créditeurs	88	127	+ 43,5 %
Dettes d'exploitation	330	270	- 18,3 %
Dettes diverses	2 140	878	- 59,0 %
DETTES	15 244	19 785	+ 29,8 %
Comptes de régularisation	0	0	
PASSIF	24 310	29 050	+ 19,5 %

RETROUVEZ LES VERSIONS DÉTAILLÉES DES RAPPORTS D'ACTIVITÉ



postehabitat.com
sceneculturellehm.com



82, rue Blomet
75731 Paris Cedex 15
Tél : 01 40 43 59 00
esh@toitetjoie.com



41, rue Gounod
BP 1028 - 06033 Nice Cedex 01
Tél : 04 92 00 19 21
contact@postehabitatprovence.fr



87, rue de la république
BP 2439 69219 Lyon Cedex 02
Tél : 04 72 74 32 53
contact@postehabitatrhonealpes.fr



Place de la Gare
27140 GISORS
Tél : 02 35 55 22 90
contact@postehabitatnormandie.fr



Suivez-nous sur les réseaux sociaux : @postehabitat

Rédaction : Ludovic Paul-Sainte Marie, Mélody Tonolli
Réalisation : CJCOM, Fabien Lenormand

