



GROUPE
POSTE HABITAT

n° 14
Octobre 2022

entre() nous

Le journal d'actualité des sociétés

du groupe Poste Habitat



ENTRETIEN DU PATRIMOINE

UNE MISSION ESSENTIELLE



POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES :
RÉBILITATION À CLUSES

**IDF : 450 nouveaux
logements universitaires**



UNE MISSION ESSENTIELLE

La mission d'un organisme HLM est double : construire de nouveaux logements et entretenir le patrimoine existant, pour maintenir une qualité de service exigeante. Un budget annuel est dédié à l'entretien de chaque résidence.

Parmi les missions de Poste Habitat au quotidien, l'entretien du patrimoine est une priorité pour garantir un niveau de confort constant aux locataires dans leur logement et les espaces communs. Au-delà des importantes réhabilitations, de nombreux travaux de maintenance (entretien courant et importantes réparations ou améliorations) sont réalisés tout au long de l'année.

Entretien courant

Avec le temps, un logement tout comme les parties communes d'une résidence peuvent présenter des signes d'usure ou des dysfonctionnements sur certains équipements, rendant nécessaires des travaux de remise en état. Le gardien, en lien avec les locataires, peut venir constater les interventions nécessaires. Si la réparation ne revient pas au locataire, le gardien pourra faire appel à une entreprise sous contrat d'entretien, ou bien contacter le siège pour demander la programmation d'une intervention dans le logement.

Travaux de gros entretien et d'investissement

La programmation des travaux les plus importants (réfection des parties communes, remplacement des volets...) est décidée au sein de la direction du patrimoine, en lien avec le responsable de gestion technique, le gestionnaire technique de patrimoine et le gardien en charge de la résidence. Ce programme est ensuite soumis en propositions à la direction générale.

Des travaux de remise en état sont également effectués lorsque les logements sont libérés.

Chiffres*

13 M€

investis par Toit et Joie - Poste Habitat dans la maintenance de son patrimoine (grosses réparations et entretien courant)

736 €

Dépense moyenne de maintenance par logement

2 355 €

Dépense moyenne pour remettre en état un logement libéré

* 2021

entre(2)nous

Réhabilitations : protection de l'environnement et lutte contre la précarité énergétique

Le groupe Poste Habitat a fait le choix d'investir fortement dans la réhabilitation¹ de son patrimoine, notamment sur le volet thermique afin d'améliorer le confort des locataires, de réduire la facture énergétique et de contribuer à la préservation de l'environnement.

Vivre dans un logement mieux isolé et plus économe contribue à une meilleure santé et qualité de vie, tout en renforçant la performance des bâtiments et en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Avec l'accord de Paris à l'occasion de la COP 21, l'État et les acteurs de la construction se sont engagés avec une ambition sans précédent pour produire des bâtiments à énergie positive et bas carbone. En outre, 35 % des locataires du parc HLM ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté et sont en situation de précarité énergétique. Le groupe Poste Habitat veut répondre à ces enjeux. Une programmation ambitieuse des réhabilitations de son patrimoine a ainsi été mise en œuvre, permettant dans le même temps une anticipation de la réglementation à venir².

En effet, les études préalables aux réhabilitations de toutes les résidences présentant une étiquette énergie F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique) ont déjà été lancées. Le DPE ayant fait l'objet d'une réforme en 2021, susceptible de changer son résultat et donc son étiquette, des vérifications sont en cours pour plusieurs résidences et de nouvelles études seront lancées en cas de déclassement d'étiquettes énergie.

Améliorer la qualité du patrimoine est un objectif permanent pour les équipes, afin de maintenir les résidences en bon état et le niveau de confort des locataires.

(1) Une réhabilitation implique la réalisation de nombreuses interventions, ce qui la distingue des travaux de maintenance.

(2) La location des logements qualifiés de « passoires thermiques » sera en effet bientôt interdite (baux en cours non concernés par cette interdiction ; relocation des logements libérés interdite dès 2023 ; mise en location de nouveaux logements interdite à partir de 2025).

Chiffres*

1/4 du patrimoine est concerné par des travaux de réhabilitation, en cours ou programmés.

Plus de 100 M€ ont été soit engagés, soit lancés en travaux de réhabilitation en 2021.

Près de 40 % de l'activité de la maîtrise d'ouvrage est consacrée aux réhabilitations.

* Chiffres Toit et Joie - Poste Habitat, au 31/12/2021



Guyancourt,
réhabilitation thermique en cours,
architecte Paul Chemetov

entre(3)nous

Suite du dossier >>>

Entretien avec...



Leïla Sekkaki,

directrice du patrimoine et de la politique de la ville

et

Gwenaël Legrand,

directeur adjoint aux travaux et achats

Pouvez-vous vous présenter, ainsi que vos métiers en quelques mots :

LS : Je suis **Leïla Sekkaki, directrice du patrimoine et de la politique de la ville**. La direction que je pilote assure toute la gestion technique du patrimoine de Toit et Joie - Poste Habitat existant. Elle couvre aussi tout le volet développement social et urbain (DSU) et politique de la ville, ainsi que le sujet de la tranquillité résidentielle, qui implique un travail de prévention, des contacts réguliers avec la Police et de la médiation. Les gardiens nous sont rattachés, nous assurons en effet au service technique, toute la partie management du personnel de proximité, gardiens et employés d'immeuble. Je travaille en lien direct avec deux directeurs adjoints, David Camoes, à la maintenance et à la proximité, et **Gwenaël Legrand aux travaux et aux achats**.

Pouvez-vous nous en dire plus sur le volet entretien des résidences ?

GL : Oui bien sûr. Il convient de distinguer les petites réparations du quotidien des travaux plus importants, qui peuvent être qualifiés de réparations ou de remplacement de composants. En fonction des travaux, nous pouvons piloter directement des entreprises ou des maîtres d'œuvres qui vont les mettre en œuvre.

LS : L'année 2021 a été marquée par le renouvellement du marché à bordereau de prix, qui permet à nos équipes, gardiens et gestionnaires techniques, de commander les prestations d'entretien courant du patrimoine. Une réorganisation

géographique des prestations et des secteurs d'intervention plus réduits a été imaginée pour optimiser la réactivité d'intervention des entreprises. Ce nouveau marché a donné lieu à un renouvellement de près de 70 % des prestataires. Un suivi régulier de ces derniers est assuré par notre direction (évaluation continue, rencontres régulières, pénalités et exclusion éventuelle) dans le but de maintenir l'exigence attendue par nos locataires. Toit et Joie - Poste Habitat n'hésite pas, en cas de prestations n'atteignant pas le standard de qualité attendu, à arrêter le contrat avec telle ou telle entreprise.

Qu'en est-il des travaux de remise en état des logements libérés par les locataires ?

LS : Ils sont également assurés par notre direction. Je tiens à ce sujet à saluer le travail des gardiens qui favorisent grandement la réalisation de visites conseil, qui encouragent les locataires à réaliser eux-mêmes certains travaux en vue de faire baisser la facturation à l'issue de l'état des lieux de sortie. Cela, combiné au travail réalisé sur le marché à bordereau de prix, a contribué au fil des années à faire baisser les dépenses sur ce sujet sans faire baisser la qualité des remises en état effectuées.

Je tiens par ailleurs à souligner la précieuse collaboration de notre direction avec celle de la maîtrise d'ouvrage. Une réelle synergie nous permet de travailler en étroite collaboration et nos besoins sont clairement pris en compte, que ce soit au moment de programmer les interventions d'une réhabilitation, ou pour les constructions neuves que la direction du patrimoine aura ensuite à gérer et à entretenir.

Qu'en est-il des travaux d'entretien plus importants, dit de gros entretien et d'investissement ?

GL : Ils sont également programmés par les gestionnaires techniques en lien constant avec les gardiens.



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT



POSTE HABITAT
PROVENCE



POSTE HABITAT
RHÔNE-ALPES



POSTE HABITAT
NORMANDIE

LOGEMENTS ÉTUDIANTS : Poste Habitat va assurer directement la gérance de ses résidences

Pour améliorer la qualité de service et l'accompagnement des étudiant.es au quotidien, Poste Habitat, a fait le choix de développer en interne la formation de ses équipes afin d'assurer la gestion de ses logements pour étudiant.es en direct.

Toit et Joie - Poste Habitat possède à ce jour deux résidences pour étudiant.es.

La 1^{ère}, construite en 2008, est située à La Courneuve et compte 224 logements.

La 2^{ème} résidence pour étudiant.es, mise en service en 2015, est située à Créteil et compte 86 logements. Toit et Joie - Poste Habitat en assure la gestion directe. Une expérience réussie permettant aujourd'hui de développer cette compétence en interne.

450 nouvelles places en logements pour étudiant.es seront livrées d'ici 2025. Ces nouvelles résidences seront gérées par Poste Habitat.

N. B. : Le décret du 3 août 2019 a ouvert aux bailleurs sociaux, par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, la possibilité de construire, d'acquérir et de gérer des résidences universitaires. Ce cadre permet également aux bailleurs sociaux de choisir de ne pas assurer directement la gérance de la résidence universitaire et de louer les logements aux Crous ou associations logeant les étudiant.es.

entre()nous

Toit et Joie - SA HLM
au capital de 12 040 000 €
82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15
Tél.: 01 40 43 59 00 - Fax: 01 40 43 59 96
esh@toitetjoie.com
www.postehabitat.com
www.sceneculturellehlm.com
Directeur de la publication : Michèle Attar
Responsable de rédaction :
Ludovic Paul-Sainte Marie
Rédaction : Ludovic Paul-Sainte Marie,
Marie, Mélody Tonolli, Illana Zenou
Couverture : Paris 20^{ème} réhabilitation
thermique achevée en 2021,
architecte M. Remon
Réalisation : LeGrand8
Photos : Fabrice Gaboriau (Au-delà des toits),
Axel Heise, groupe Poste Habitat
Impression : Accenttonic, 1 400 ex.
ISSN : 1967-5909

Île-de-France : 450 NOUVEAUX LOGEMENTS UNIVERSITAIRES

Trois résidences pour étudiant.es (soit plus de 450 places) sont en cours de développement, à L'Hajÿ-les-Roses, Palaiseau et Pierrefitte-sur-Seine. Toit et Joie - Poste Habitat en assurera la gestion directe.

L'Hajÿ-les-Roses : 72 logements

- ambitieuse démolition et reconstruction de la 1^{ère} résidence de l'histoire de Poste Habitat ;
- passage de 86 à 168 logements ;
- résidence mixte avec du locatif social (dont de nombreux ; logements PMR), de l'accession sociale à la propriété et un bâtiment pour loger des étudiant.es ;
- architectes : Suzel Brout, Alessandro Mosca, François Baste et Llorenç Batlle ;
- livraison prévisionnelle du bâtiment dédié aux étudiant.es : 4^{ème} trimestre 2027.

Pierrefitte-sur-Seine : 132 logements pour étudiant.es

- 1^{ère} implantation de Toit et Joie - Poste Habitat sur cette commune ;
- production en VEFA avec Linkcity ;
- logements meublés ;
- résidence équipée d'une salle d'étude, une buanderie, une cafétéria, locaux vélos ;
- inauguration de la 1^{ère} façade fin septembre 2022 ;
- architecte : Architecture Pélegrin ;
- livraison prévisionnelle : fin du 1^{er} semestre 2023.

Palaiseau : 263 places (colocations)

- opération mixte de conception - réalisation, imbriquant un pôle sportif de quartier et la future résidence étudiante à la ZAC Polytechnique de Palaiseau ;
- consultation pour cession foncière lancée par l'EPAPS (Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay), remportée par les équipes de Toit et Joie - Poste Habitat ;
- co-maîtrise d'ouvrage Toit et Joie - Poste Habitat et l'EPAPS ;
- construction en maîtrise d'ouvrage directe ;
- permis de construire déposé en avril 2021 ;
- démarrage des travaux en janvier 2023 ;
- livraison en 2025.



Boulevard Poniatowski (Paris 12^{ème}) : NOUVELLE RÉSIDENCE SOCIALE

Toit et Joie - Poste Habitat va démarrer prochainement la construction d'une nouvelle résidence sociale au 73 Boulevard Poniatowski dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, suite à la signature du marché de travaux.

Il s'agit d'une résidence sociale mixte, pension de famille et résidence sociale. Ce lieu sera composé de 35 studios pour les résidents et d'un logement pour le gestionnaire.

La gestion de ce site a été confiée à l'association Aurore, partenaire privilégié de Poste Habitat.

Élément phare du projet : la structure de l'immeuble sera composée de bois, une première pour le groupe Poste Habitat. La résidence construite en bois, matériau biosourcé, bénéficiera du label E2C1 et sera certifiée Promotolec Habitat neuf. Le noyau « escalier et ascenseur » sera lui construit en béton.

L'activité « immobilier spécifique » (pensions de famille, appartements thérapeutiques, centres d'hébergement d'urgence, résidences sociales, résidences pour jeunes actifs) de Poste Habitat comptera ainsi bientôt 1 000 logements.

Livraison prévisionnelle : 2024.



Agence Philippe Roux
architectes associés

« La création de résidences sociales et d'hébergements d'urgence destinés à loger des personnes en grande difficulté s'inscrit dans les valeurs portées par Toit et Joie - Poste Habitat, qui souhaite accompagner tous les publics vers une solution de logement.

Les résidences sociales, avec un accompagnement spécifique, permettent à des personnes en difficulté de se stabiliser. Cela est

souvent un premier pas en vue de leur permettre, demain, d'intégrer un logement social. Favoriser ce type de parcours résidentiel est dans l'ADN de notre groupe.

Le secteur HLM est d'ailleurs en progression* dans ce domaine, même s'il faudrait faire encore bien plus. Je souhaite insister sur le fait que chaque projet est pensé en lien avec notre pôle social, inclus dès les premières réflexions, et le futur gestionnaire.

N'étant pas de simples loueurs de murs, nous avons naturellement noué des liens étroits avec l'association Aurore afin de travailler les programmes de construction ou de rénovation très en amont, pour adapter l'opération au projet social développé.

Olivier Mons,
directeur du développement
et de la maîtrise d'ouvrage
de Toit et Joie - Poste Habitat

* étude 2021 IDHEAL

ÉTÉ CULTUREL : RETOUR EN IMAGES



Les Clayes-sous-Bois

Entre la 5^{ème} édition du festival Au-delà des toits et la seconde d'Au fil des mots, la programmation pensée avec le CNL (Centre National du Livre) dans le cadre du festival Partir en Livre, une vingtaine d'événements étaient proposés aux locataires franciliens cet été.

Au-delà des toits

Pour sa 5^{ème} édition, le Festival Au-delà des toits a pris place dans les résidences du 1^{er} au 25 juin 2022, avec 15 rendez-vous sur 12 communes.

Au-delà des toits, moment festif et culturel, met en avant les résidences artistiques menées avec les locataires et propose à toutes et tous de participer à des temps de convivialité, de partage et de découverte de différents champs artistiques : cinéma, théâtre, photographie, arts numériques, musiques rap, latino et classique, cirque ou encore danse hip-hop.

NOUVELLE MISE EN SERVICE À VALLAURIS

La résidence Héliopolis, située à Vallauris dans le département des Alpes Maritimes, a très récemment ouvert ses portes et a accueilli les nouveaux locataires. Elle porte à 71 le nombre de logements de Poste Habitat Provence sur cette commune.

Achetée en VEFA à la coopérative HLM Gambetta, la résidence compte au total 6 bâtiments et 61 logements, dont 21* appartenant à Poste Habitat Provence et répartis sur les différents bâtiments.

Les locataires partagent avec les acquéreurs du parc privé la même qualité de service et les mêmes équipements. La résidence s'intègre dans un quartier aux allures de village, présentant de multiples bâtiments R+1 alliant terrasses et jardins et bénéficiant d'espaces verts qualitatifs à la signature provençale.

Les logements comportent de belles portes d'entrée en bois de couleur noire et des volets coulissants, pratiques et esthétiques, sur les fenêtres et baies vitrées. Deux logements offrent même une échappée mer.



Les nouveaux habitants ont pu se rendre sur place pour signer leur contrat, se voir remettre leur clé et bénéficier d'une visite guidée de la résidence. L'occasion de nouer des relations avec les locataires et de leur transmettre quelques conseils.

* 15 PLUS et 6 PLAI répartis en 5 T1, 11 T2 et 5 T3

POSTE HABITAT PROVENCE : NOUVEAU DIRECTEUR



Fabrice Guillier a été nommé directeur de la coopérative HLM Poste Habitat Provence, filiale de Toit et Joie - Poste Habitat intervenant dans les départements des Alpes-Maritimes, et du Vaucluse.

Après 25 années passées dans deux Offices Publics de l'Habitat, il a intégré les

équipes de Poste Habitat Provence le 1^{er} juin et s'est dit « ravi de rejoindre un tel opérateur de logement social, structure jeune et en plein développement, soutenue par une maison-mère forte partageant les mêmes valeurs que lui et adossée à un actionnaire majoritaire aussi important que le Groupe La Poste ». « Très heureux de faire partie

de l'aventure et de travailler aux côtés d'équipes motivées et concernées par le bien-être de nos locataires. Des salarié.es qui sont restées très mobilisées dans la période de transition. »

Fabrice Guillier prend la suite de Philippe Alizard qui a œuvré 6 ans au développement de la société.



Au fil des mots

Pour la 2^{ème} année consécutive, Toit et Joie - Poste Habitat a organisé, en partenariat avec le Centre National du Livre (CNL), l'événement « Au fil des mots » dans le cadre du festival Partir en Livre.

Avec l'autrice illustratrice Emmanuelle Halgand, un programme de rencontres, de lectures et d'ateliers a été proposé aux locataires et habitant.es des résidences Toit et Joie - Poste Habitat d'Eury-Courcouronnes (Square Varlin) et de Saint-Michel-sur-Orge, aux pieds de leurs immeubles, du 8 au 12 juillet 2022.

Résidences artistiques : c'est l'heure de la rentrée !

Après une saison estivale riche en création, en rencontres et en moments festifs, la culture fait sa rentrée chez Toit et Joie - Poste Habitat avec le lancement de nouveaux projets.

Celui qui va démarrer prochainement à Argenteuil, en partenariat avec le CNL, verra Gilles Rochier, auteur de bande dessinée, s'installer sur la résidence à partir de novembre. Plusieurs ateliers participatifs seront proposés avec la création d'une BD originale. Sortie programmée en 2023.

Remerciements

Merci à nos partenaires : La DRAC Île-de-France et le ministère de la Culture, le CNL, les villes.

Merci aux artistes et compagnies, ainsi qu'aux équipes de Toit et Joie - Poste Habitat mobilisées autour de ces événements et notamment les gardien.nes des résidences.

NOUVELLE RÉSIDENCE À PACY-SUR-EURE

Une nouvelle résidence composée de 23 logements a été mise en service par Poste Habitat Normandie à Pacy-sur-Eure. Les familles viennent de s'installer.

La résidence de la Croix Blanche, achetée en VEFA, est constituée d'un immeuble collectif de 21 logements et de 2 logements individuels*. Une loge a également été prévue afin d'accueillir un gardien.

Avec 50 % des logements équipés de douches aux normes PMR (personne à mobilité réduite) et la présence d'un ascenseur, la résidence est adaptée aux



personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie. L'immeuble de 3 étages, bénéficie d'un parking couvert au niveau du rez-de-chaussée.

Avec la réception de ces 23 nouveaux logements en mai 2022, le patri-

moine de Poste Habitat Normandie sur la commune de Pacy-sur-Eure s'élève désormais à près de 60 logements. D'ici la fin de l'année, 11 logements supplémentaires seront livrés.

* 16 PLUS et 7 PLAI répartis en 3 T2, 18 T3 et 2 T4

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DE CLUSES

Après un an de travaux d'envergure destinés à améliorer la qualité de vie des locataires, les 43 logements de la résidence de Poste Habitat Rhône-Alpes situés à Cluses ont été inaugurés.

Les travaux réalisés ont permis d'améliorer la qualité de service offerte par la résidence, notamment avec la création de balcons en bois. Pour la mise en place de ces derniers,

une porte-fenêtre a été créée (en découpant la façade) dans le séjour des locataires.

Les intérieurs des logements ont également bénéficié d'un embellissement : réfection des peintures (cuisine et salle de bain), installation d'un meuble-vasque et d'un sèche serviette dans les salles de bain, mise aux normes électriques, remplacement des WC et remplacement des sols en fonction de leur état.

Les parties communes ont quant à elle été entièrement renouvelées : remplacement de l'ascenseur, réfection des peintures, luminaires, boîtes aux lettres, création d'une rampe d'accès PMR à l'entrée du bâtiment, création d'un local commun résidentiel et d'une loge pour le gardien.

Enfin, afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, 450 menuiseries extérieures et 240 radiateurs ont été remplacés, 2 kms de canalisations ont été installés et plus de 2 500 m² d'isolants ont été apportés sur la façade.

Un projet autour de la photo pour accompagner l'inauguration :

Quelques semaines avant l'inauguration, en lien avec le groupe Poste Habitat, les enfants et les parents de la résidence, accompagnés par un photographe ont mené un projet photographique sur l'architecture de l'immeuble. Les prises de vue réalisées ont été exposées pendant l'inauguration au sein du local commun résidentiel.



Unanime Architectes Alpes