

Entre()nous

Le journal d'actualité des sociétés du groupe Poste Habitat



ENTRETIEN DES RÉSIDENCES ET RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

POSTE HABITAT A PARTICIPÉ
À LA SEMAINE DU HANDICAP.....5

POSTE HABITAT NORMANDIE DIVERSIFIE SON PATRIMOINE
AVEC LA LIVRAISON DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES À LOUVIERS6

L'IMMOBILIER SPÉCIFIQUE (SÉNIORS, ÉTUDIANTS...) :
INTERVIEW DE DOMINIQUE MACCHI, DIRECTEUR DU PÔLE SOCIAL8

n°18
Fév. 2024

Réhabilitation à Châtillon, 2023,
architecte Baudoin de Renty et l'entreprise de travaux ECBM

PATRIMOINE :

entretien des résidences et réhabilitation énergétique

Parmi ses nombreuses missions, Poste Habitat veille en priorité à l'entretien de ses bâtiments afin de maintenir un niveau de confort constant pour ses locataires, dans les logements et dans les parties communes. Mais au-delà des travaux de maintenance, Poste Habitat mène d'importantes rénovations énergétiques. Une nécessité environnementale et financière, pour le groupe comme pour les locataires.



170 M€

DE TRAVAUX
ENGAGÉS DEPUIS
2020 POUR LES
RÉHABILITATIONS
THERMIQUES
(50 À 70 000 €/LOGEMENT)



1 500

LOGEMENTS
À TRAITER EN
RÉNOVATION
THERMIQUE D'ICI
2034, SOIT UNE
SOIXANTAINÉ DE
RÉSIDENCES



13 M€/an

POUR LA
MAINTENANCE
DU PATRIMOINE

Entretien courant

Au quotidien, des petites réparations comme de plus gros travaux peuvent être effectués dans les logements et les parties communes des immeubles pour faire face à des dysfonctionnements ou à l'usure. Il s'agit généralement de problèmes d'usage ou d'accessibilité : réfection des locaux à vélos, réparation d'ascenseurs, réfection des parkings, entretien des chaufferies, problèmes d'étanchéité... Programmés par les gestionnaires techniques — en lien constant avec les gardiens et gardiennes — ils peuvent aussi être effectués suite aux suggestions faites par les amicales des locataires durant des conseils de concertation locative annuels. Ces travaux concernent aussi la remise en état d'un logement, parfois nécessaire lors du départ d'un locataire.

Chantiers de réhabilitation thermique

En parallèle, Poste Habitat investit fortement dans la réhabilitation de son patrimoine, suivant un plan stratégique patrimonial (PSP) remis à jour chaque année avec un arbitrage des opérations prioritaires. « Aujourd'hui, la réhabilitation thermique et la décarbona-

tion de nos bâtiments sont prioritaires, étant donné le prix de l'énergie, l'augmentation des charges, pour éviter toute situation de précarités énergétique et répondre aux enjeux climatiques, explique Olivier Mons, directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage. Nous avons déjà traité et engagé les travaux de toutes les passoires thermiques. Nous n'avons plus de bâtiments classés G, et il nous reste très peu de F. Nous sommes entrés dans une nouvelle phase avec le traitement des E à effectuer avant 2034. »

Pour ces opérations de rénovation thermique, les travaux concernent d'abord l'amélioration de l'isolation (enveloppe, fenêtres et portes), puis la révision des systèmes de chauffages ou de production d'eau chaude. « Nous agissons aussi sur la décarbonation des bâtiments en les reliant à des réseaux de chaleur, en passant les chaufferies gaz à l'électrique, ou en optant pour les énergies renouvelables. »

Le contexte inflationniste, l'augmentation des taux d'emprunt et du coût des matériaux n'ont pas changé les orientations de Poste Habitat dans sa volonté de réhabilitation. « Nous avons dû revoir et augmenter nos budgets ainsi que nos ratios. C'est un équilibre à trouver entre prêts, amortissement, aides des collectivités, choix des matériaux, etc. Mais cela ne se fait jamais au détriment de la qualité. »

Poste Habitat innove

- ◆ Construction tout bois (résidence sociale du boulevard Poniatowski à Paris)
- ◆ Liaison de radiateurs à des datacenter (en expérimentation)
- ◆ Système PrioRéno (Banque des Territoires) pour une vision globale des consommations



98 logements réhabilités
à Montigny-le-Bretonneux, 2023,
Arteo Architecture
et l'entreprise de travaux GCC

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX : deux réhabilitations exemplaires

À Montigny-le-Bretonneux (78), Toit et Joie - Poste Habitat a engagé la requalification urbaine, architecturale et énergétique de deux ensembles d'immeubles d'habitation de 73 et 25 logements datant des années 1980. Le résultat : un meilleur confort de vie pour les locataires et un renouveau visuel du quartier.

Achevée en octobre 2023, la réhabilitation des résidences Poste Habitat de Montigny-le-Bretonneux a offert une seconde vie aux immeubles. Représentatifs des années 1980, les bâtiments présentaient des pathologies similaires : problèmes de ventilation, logements sous-chauffés, menuiseries en fin de vie, portes dégradées et toiture non isolée contribuant à d'import-

tantes déperditions thermiques. Une importante réhabilitation s'imposait donc, avec comme travaux : isolation par l'extérieur et changement de toiture, reprise de l'étanchéité, changement des portes, des fenêtres, des systèmes de ventilation, des chauffages et des éclairages...

Ancrée dans son époque

Côté architecture, la brique, installée en revêtement de façade, donne maintenant aux bâtiments une image plus contemporaine. Inscrit dans une volonté de requalification globale du centre urbain, cette réhabilitation pourrait devenir un levier pour entraîner les autres copropriétaires et bailleurs à réhabiliter leur patrimoine.



Réhabilitation rue de Tanger Paris 19^e

RUE DE TANGER À PARIS, des travaux d'envergure

Afin d'améliorer le cadre de vie des locataires et rendre les parties communes plus fonctionnelles, Poste Habitat a réalisé la réhabilitation thermique de sa résidence, rue de Tanger à Paris (réception en juillet 2023).

Composés de 71 logements, les deux bâtiments de la résidence — construite en 1994 — présentaient une enveloppe peu isolée, des défauts d'étanchéité au niveau des menuiseries extérieures, un système de ventilation vieillissant et un éclairage économe. Côté usages également, quelques améliorations pouvaient être apportées concernant le local ordures ménagères et afin de pallier l'absence d'un local à vélos. Un point positif cependant : un système chauffage/eau chaude sanitaire adapté et en bon état, à optimiser.

Gain énergétique

D'importants travaux ont donc été engagés en 2021 pour retrouver une enveloppe énergétiquement performante (isolation thermique par l'extérieur [ITE] et isolation toiture-terrasse, remplacement des menuiseries extérieures), des parties communes réglementaires et plus fonctionnelles (remplacement des portes palières extérieures, de l'éclairage, mise en sécurité électrique) avec aussi la création d'un local à ordures ménagères supplémentaire et d'un local à vélos. Enfin, l'ensemble des équipements (chauffages, robinets thermostatiques, VMC) a été amélioré.

Résidence rue de Tanger Paris 19^e suite à la réhabilitation, 2023, Fabien Gantois Architectures et Colas Bâtiment



DOSSIER
Patrimoine : entretien des résidences
et réhabilitation énergétique.....2

Montigny-le-Bretonneux :
deux réhabilitations exemplaires.....3

Rue de Tanger à Paris,
des travaux d'envergure3

Édito4

DuoDay, changer le regard
sur le handicap.....5

Poste Habitat s'engage pour
l'apprentissage5

Poste Habitat Normandie étend
son patrimoine à Louviers.....6

Cagnes-sur-Mer : une nouvelle
résidence haut de gamme.....6

50 nouveaux logements locatifs
sociaux livrés à Cluses.....7

Pierrefitte-sur-Seine :
inauguration de 132 nouveaux
logements étudiants7

INTERVIEW DE DOMINIQUE MACCHI
L'immobilier spécifique : conjugue
intérêt général et accompagnement
du parcours locatif.....8

Toit et Joie – SA HLM
au capital de 12 040 000 €
82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15

01 40 43 59 00

esh@toitetjoie.com

postehabitat.com

Directrice de la publication :
Sylvie Vandenberghe

Responsable de rédaction :
Mélody Tonolli

Rédaction : Marie Hérault, Mélody
Tonolli, Lisa Deborde et Elodie
Dauvergne

Réalisation : agence Georgette

Crédits Photo : Axel Heise, Bruno
Lévy, Poste Habitat, Fabrice Gaboriau,
atelier d'architecture Martial Gosselin
et atelier Patrice Clavel

Couverture : Montigny-le-
Bretonneux, réhabilitation, 2023,
Arteo Architecture et l'entreprise de
travaux GCC

Impression : Accenttonic, 1 400 ex.

ISSN : 1967-5909



Chers partenaires,

2023 aura été une année éprouvante pour les locataires et pour les équipes de Poste Habitat. Après la crise sanitaire, nous avons dû affronter les conséquences de la crise géopolitique avec son impact exorbitant sur les prix de l'énergie. Cela s'est traduit par la plus forte augmentation des charges jamais connue, affectant un pouvoir d'achat déjà mis à mal.

Nul n'aura été épargné, mais ce sont les plus vulnérables qui sont le plus mis en danger. Poste Habitat a mis en œuvre tous les moyens à disposition d'un bailleur social pour protéger ses locataires.

*Nous nous sommes appuyés sur notre modèle, issu de nos valeurs, **la proximité**. Nos gardiens et gardiennes au plus près des locataires, permettent de détecter plus rapidement les situations de fragilité afin de mettre en place un accompagnement.*

Avec les équipes du pôle social et de la gestion locative, nous avons aussi fait le choix "d'aller vers" les locataires. Sur les résidences où l'évolution des charges a été la plus conséquente, les locataires ont été contactés par téléphone pour trouver une solution adaptée. Un conseiller a été recruté pour assurer une permanence téléphonique dédiée. Enfin, plus de 40 permanences sur site ont été organisées.

Les équipes de Poste Habitat ont travaillé d'arrache-pied, avec l'énergie que donne la volonté d'être solidaire face aux épreuves, pour que toutes les ressources, toutes les aides soient sollicitées pour aider les locataires. En 2023, plus 1 700 familles ont ainsi été suivies par Poste Habitat.

*Notre identité, c'est également tout mettre en œuvre pour faire preuve **d'efficacité** et vous donner toute la considération nécessaire. Dans le cadre de notre nouveau projet d'entreprise qui fixera le cap pour les trois prochaines années, nous avons fait le choix de nous investir plus fortement pour assurer avec nos locataires une relation de proximité, réactive et attentive. La qualité du traitement des demandes sera au cœur de nos préoccupations quotidiennes, pour toujours poursuivre l'amélioration du service rendu aux locataires.*

*En tant que bailleur social nous nous investissons pleinement pour relever le défi écologique auquel nous devons faire face. Nous assumons notre **responsabilité environnementale**. Dans cet objectif, Poste Habitat a réalisé son premier bilan carbone qui l'amènera à définir encore plus finement les travaux de décarbonation liés aux travaux énergétiques. Aussi, Poste Habitat a la volonté de renforcer le développement de la construction de bâtiments éco-responsables, plus économes en énergie et moins polluants dans leur réalisation tout comme dans leur fonctionnement.*

En parallèle, les réhabilitations thermiques de tous les immeubles s'accroissent. Un quart du patrimoine de Toit et Joie - Poste Habitat est aujourd'hui concerné par des travaux, en cours ou programmés, afin de vous apporter un meilleur confort et de limiter les consommations d'énergies, tout en répondant aux exigences environnementales.

Nous poursuivons dans le même temps notre politique d'entretien et de remplacement des équipements impactant les charges énergétiques (menuiseries, chaudières individuelles gaz, isolation des toitures...). Nous agissons aussi sur les éclairages des parties communes de tous les immeubles avec le passage en LED, les systèmes de détection et le réglage des minuteries. Nous installons en plus progressivement des packs hydro économes dans les logements (robinets mousseurs économiseurs d'eau, pommeaux de douches à faible débit, chasse d'eau double débit).

*Dans cette période de fortes tensions, je vous assure de notre engagement pour vous soutenir au quotidien et continuer à défendre notre **bien commun**, le logement social. Vous pouvez compter sur les équipes de Toit et Joie - Poste Habitat pour être à vos côtés, avec les gardiens et gardiennes présents dans toutes les résidences sur 85 communes en Île-de-France.*

Sylvie Vandenberghe,
Directrice Générale
Poste Habitat





Visite du musée de La Poste lors du DuoDay

DuoDay,

changer le regard sur le handicap

En novembre dernier, Poste Habitat a participé pour la première fois au DuoDay à l'occasion de la 27^e Semaine du Handicap. Le principe : accueillir une personne en situation de handicap, en duo avec un professionnel volontaire. L'occasion pour chacun d'aller au-delà des préjugés.

Chaque année, l'opération DuoDay permet aux personnes en situation de handicap de découvrir les métiers qu'elles peuvent exercer et aux employeurs d'apprécier leurs compétences, tout en faisant évoluer les perceptions de chacun. Ce dispositif monte en puissance chaque année. La preuve : la dernière édition, initiée dans le cadre de la 27^e Semaine du Handicap, a compté 27 613 duos créés grâce à la mobilisation de 13 550 employeurs issus de 4 452 structures différentes.

Curiosité et pédagogie

Mobilisé, Toit et Joie – Poste Habitat a ainsi accueilli, le temps d'une journée, une personne en situation de handicap pour lui faire découvrir le quotidien des équipes de la direction de la Culture et ses métiers. Au programme : missions et programmation des projets à venir, présentation des activités du Groupe Poste Habitat, visite du musée de La Poste.

POSTE HABITAT S'ENGAGE POUR L'APPRENTISSAGE

Plus de 30 alternants ont rejoint Poste Habitat en 2023. À travers leur accueil, le groupe entend faciliter l'intégration des étudiants dans le monde professionnel et ainsi les aider à débiter leur carrière.



Alternante chargée de communication et marketing

Chaque année, plusieurs dizaines d'alternants sont recrutés sur l'ensemble des métiers du Groupe Poste Habitat. L'ambition : leur fournir des clés pour devenir autonomes sur leur métier au travers d'une expérience professionnelle humaine et enrichissante. Leurs tuteurs — régulièrement formés pour les accompagner dans le développement de leurs compétences — jouent un rôle essentiel en guidant, conseillant, et en partageant leur expertise.

En 2023, 30 étudiants ont ainsi rejoint le groupe. Avant de débiter leurs missions, chacun a d'abord bénéficié de deux journées d'intégration afin de se familiariser avec l'environnement du logement social et prendre ses marques au sein de l'entreprise.

POSTE HABITAT NORMANDIE ÉTEND SON PATRIMOINE À LOUVIERS

Six nouvelles maisons individuelles viennent de sortir de terre sur la commune de Louviers (27). Avec ces pavillons, Poste Habitat Normandie consolide la diversification de son patrimoine.



Pavillons à Louviers, 2023, architecte Boucles de Seine

Le Groupe Poste Habitat renforce sa présence dans l'Eure, en Normandie, avec la construction de 6 maisons individuelles de type T4 sur Louviers. D'une surface moyenne de 80 m², chacune dispose d'un espace vert, d'un garage et d'un panneau photovoltaïque favorisant l'autoconsommation.

Répondre aux enjeux locaux

De cette manière, Poste Habitat Normandie consolide la diversification de son patrimoine. Une nécessité pour répondre aux besoins de toutes les typologies de famille. Un enjeu qui s'inscrit également dans la politique habitat de la municipalité et de l'agglomération Seine Eure Agglo. Toutes deux souhaitent en effet conforter un niveau de production de logements suffisant pour la population et en renforcer la dimension qualitative, pour répondre au mieux aux défis locaux, notamment de mixité sociale, d'attractivité, d'emploi et de transport.

CAGNES-SUR-MER :

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME



À Cagnes-sur-Mer (06), la nouvelle résidence haut de gamme Cahna Mare a accueilli ses premiers résidents. Dans cette propriété de 26 logements en copropriété, 10 appartements à Poste Habitat Provence et seront proposés en logements locatifs sociaux.

Au cœur de l'émblématique quartier du Cros de Cagnes, à quelques encablures de la mer, la nouvelle résidence Cahna Mare profite d'une situation exceptionnelle. Son architecture épurée et élégante — façades d'un blanc immaculé, garde-corps teintés d'écumes, menuiseries extérieures gris anthracite — s'inscrit dans celle de la ville. Composée de deux bâtiments, elle accueille en son centre une oasis végétale.

Confortables, les 10 appartements appartenant à Poste Habitat Provence vont du T1 au T4. Chacun est prolongé par des espaces extérieurs (terrasses ou balcons), véritables pièces à vivre offrant un panorama unique. Ces nouveaux logements sociaux acquis auprès du promoteur Sogeprom permettent à Poste Habitat Provence de renforcer sa présence sur un des axes économiques les plus dynamiques de la Côte d'Azur où les besoins des familles pour se loger restent très élevés.



Perspective de la façade de la résidence Cahna Mare à Cagnes-sur-Mer, 2023, Atelier Patrice Clavel

50 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRÉS À CLUSES



La seconde partie de la résidence L'Écrin des Aravis, située à Cluses en Haute-Savoie (74), a été livrée fin 2023. Ces 50 nouveaux logements locatifs sociaux, allant du T2 au T5 et acquis en VEFA auprès du promoteur Novalys, complètent les 28 appartements en accession sociale à la propriété livrés précédemment.

Située dans la Vallée de l'Arve, à deux pas de la gare et du centre-ville comptant de nombreux commerces, la nouvelle résidence L'Écrin des Aravis offre une localisation idéale entre verdure et montagne. Depuis fin 2023, elle dispose de 50 nouveaux logements en LLS (Logements Locatifs Sociaux), venant compléter l'offre de 28 logements en PSLA (Prêt Social Location-Accession) livrés en avril dernier. Chacun propose des espaces spacieux, ainsi qu'un espace extérieur privatif de minimum 8 m² par logement.



Résidence L'Écrin des Aravis, 2023, VEFA avec NOVALYS, promoteur aménageur

Faire face à la pression immobilière

Acquis en VEFA auprès du promoteur et aménageur Novalys, ces nouveaux bâtiments permettent à Poste Habitat de renforcer sa présence sur le territoire. Ils répondent aussi à l'importante demande en logements des collectivités, tout en permettant à des ménages d'accéder à la propriété ou à la location. Le département, fortement attractif, doit en effet faire face à une forte pression immobilière.

PIERREFITTE-SUR-SEINE :

INAUGURATION DE 132 NOUVEAUX LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Toit et Joie – Poste Habitat poursuit la diversification de son immobilier spécifique : 132 nouveaux logements étudiants ont été mis en service à Pierrefitte-sur-Seine (93). L'entrée des premiers locataires a eu lieu à la rentrée 2023.



Résidence étudiante à Pierrefitte-sur-Seine, 2023, VEFA avec Linkcity, architecture Pelegrin

Conscient que la question du logement est déterminante dans le cursus d'un étudiant, comme pour ses conditions d'études, Poste Habitat a fait du logement étudiant un de ses axes de développement. Depuis plusieurs années, le groupe diversifie donc son immobilier et propose des logements à destination des étudiants. Dernier exemple en date avec l'inauguration — en présence des élus du territoire et des acteurs du projet — de 132 nouveaux logements étudiants à Pierrefitte-sur-Seine, à proximité de la capitale.

Adaptés à la vie étudiante

Acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Linkcity, le projet s'inscrit dans un ensemble immobilier à l'architecture moderne. Les logements — labellisés NF habitat HQE et RT 2012 — comprennent 131 studios et 1 T2, dont 7 logements PMR.

Pratique et adapté à la vie étudiante, le bâtiment propose des espaces collectifs et des services au rez-dechaussée : salle polyvalente, salle de repos, bureau d'accueil, bagagerie, local à vélos et buanderie.

L'IMMOBILIER SPÉCIFIQUE : conjugue intérêt général et accompagnement du parcours locatif

Parmi ses missions au sein de Poste Habitat et auprès de ses locataires, le Pôle social développe également des solutions immobilières visant l'accueil de populations spécifiques : étudiants, seniors ou personnes fragilisées. Plus qu'une réponse aux attentes des pouvoirs publics, une conviction pour lutter contre le mal-logement. Rencontre avec son directeur, Dominique Macchi.

Qu'est-ce que l'immobilier spécifique ?

C'est une réponse immobilière adaptée à des populations spécifiques : étudiants, seniors, personnes en situation de handicap, isolées ou fragilisées psychologiquement ou socialement. Le mode de gestion est également particulier, car le bailleur social accompagne un gestionnaire associatif. Mon rôle est d'aller au contact de ces opérateurs — Aurore, Cités Caritas, ALJT, Fac-Habitat, etc. — pour les accompagner dans leurs projets de transformation ou de construction d'une structure d'accueil, de la réflexion à la livraison, en tant que bailleur social et maître d'ouvrage.

Pourquoi Poste Habitat propose-t-il ce type de logements ?

C'est évidemment lié à nos valeurs d'intérêt général, mais aussi parce que nous considérons que nous devons nous intéresser à ce qui se situe en amont du logement social : en effet, beaucoup de personnes passant par les dispositifs d'hébergement occuperont à terme un logement social. En aval, la question du vieillissement impose de trouver des solutions immobilières adaptées pour les seniors ou les personnes dépendantes. Nous agissons dans une logique de continuité en essayant d'agir à toutes les étapes du parcours locatif, en lien avec les pouvoirs publics.

En région parisienne, le groupe dispose aussi de logements étudiants et à destination des jeunes actifs. Pourquoi leur proposer une offre spécifique ?

Parce qu'ils sont particulièrement frappés par des difficultés d'accès aux offres de logements et qu'ils peuvent être amenés à fréquenter les centres d'hébergement d'urgence, faute de solutions adaptées. Poste Habitat s'est emparé du sujet pour répondre à de forts besoins dans des zones très tendues.

Comment ces biens sont-ils gérés, est-ce différent d'une résidence classique de logements ?

La taille des résidences dépend des populations et des typologies de projets. De petites à moyenne taille, les pensions de famille s'adressent à des personnes aux parcours difficiles. Elles disposent

d'un hôte ou maîtresse de maison afin de veiller à ce que ces personnes ne s'isolent pas. Pour les jeunes actifs et étudiants, les résidences sont d'une taille plus importante. Sur place, une équipe dédiée se mobilise en termes de gestion locative ou technique, et assure un accompagnement quotidien.

Dominique Macchi

Directeur du Pôle Social du Groupe Poste Habitat



Dominique Macchi

Les projets livrés en 2024

- ◆ Pension de famille, Clichy-sous-Bois. Gestionnaire : Groupement Abri.
- ◆ Résidence sociale et pension de familles (pour femmes isolées), Paris. Gestionnaire : association Aurore.
- ◆ Résidence étudiante en VEFA, Paris.