

Entre()nous

Le journal d'actualité des sociétés du Groupe Poste Habitat

INAUGURATION :

PENSION DE FAMILLE À CLICHY-SOUS-BOIS

ACTU

**LE LOGEMENT ÉTUDIANT,
UN AXE FORT DU DÉVELOPPEMENT DE POSTE HABITAT** P5

**LES GARDIENS ET GARDIENNES
AU CŒUR DE LA MISSION SOCIALE DE POSTE HABITAT** P7

**DIRECTION FINANCIÈRE :
FAIRE FACE AUX NOUVEAUX DÉFIS** P8

n°23

nov. / déc. 2025



**GROUPE
POSTE HABITAT**

INAUGURATION :

PENSION DE FAMILLE À CLICHY-SOUS-BOIS

EN PRÉSENCE DE SES RÉSIDENTS



Toit et Joie – Poste Habitat livre la pension de famille Miriam Makeba composée de 29 logements et renforce son offre d’immobilier très social.

Après plusieurs années de travaux de déconstruction et reconstruction, la nouvelle résidence allie aujourd’hui qualité et cohérence architecturale. L’alignement avec les bâtiments voisins et le choix des matériaux assurent une intégration urbaine et un cadre de vie moderne dans un quartier en renouvellement.



Avec 29 logements T1, dont 3 accessibles aux personnes à mobilité réduite, la pension de famille offre un cadre de vie agréable et sécurisé pour ses résidents en situation de grande précarité.

Conçue pour favoriser l’insertion sociale et le bien-être des locataires, la résidence dispose d’espaces partagés : salle de convivialité avec cuisine, buanderie et jardins.

Dans la résidence Miriam Makeba, l’équipe d’Hôtel Social 93 (Groupement Abri) assure une présence quotidienne et accompagne les résidents dans leurs démarches, veille à la qualité de vie collective et pro-

pose des temps de convivialité. Le projet s’inscrit dans une logique d’accompagnement vers une plus grande autonomie, sans limite de durée de séjour.

Cette inauguration s’est notamment tenue en présence de Mme Daverton, Sous-préfète du Raincy, M. Klein, Maire de Clichy-sous-Bois, Mme Cissé, Adjointe au logement de la ville, M. Grimaldi, Directeur Général Adjoint d’Hôtel Social 93 et Mme Vandenberghe, Directrice Générale de Poste Habitat.

L’opération a été menée avec MAAJ Architectes et l’entreprise générale Rosa Bâtiment IDF.



Coupé de ruban officiel pour l’inauguration

7 NOUVEAUX PAVILLONS SPACIEUX

À TERNAY



Ce programme a été réalisé en partenariat avec le promoteur Carré de l’Habitat.



Poste Habitat Rhône-Alpes enrichit son patrimoine avec l’acquisition de 7 pavillons T4 dans la résidence Les Carrés des Vignes à Ternay dont 2 sont réservés à des postiers.

Pensée sous forme de duplex-jardin, chaque habitation propose un rez-de-chaussée spacieux avec cuisine ouverte, salon, salle d’eau, ainsi qu’un étage avec trois chambres et une salle de bain avec WC.

Située dans un quartier résidentiel paisible, la résidence allie confort moderne et performances énergétiques avec terrasse, jardin, stationnement privatif, chauffage au sol et équipements individuels performants.

La résidence bénéficie du label Promotelec Habitat Neuf – RT 2012 -20 %, consommant ainsi vingt pour cent de moins que la réglementation en vigueur et offre aux locataires un logement durable, économe en énergie et de qualité.

ALLIER IMPACT SOCIAL ET

ENVIRONNEMENTAL :

POSTE HABITAT ENGAGÉ POUR UN HABITAT RESPONSABLE



Le projet de réhabilitation aux Andelys illustre la volonté de Poste Habitat Normandie de concilier performance énergétique et qualité du cadre de vie.

Menée en site occupé, l'opération sur le site du Prieuré comprend :

- ◆ la réhabilitation thermique de 54 logements ;
- ◆ la surélévation d'un bâtiment pour créer 4 nouveaux logements en capitalisant sur un foncier déjà urbanisé ;
- ◆ l'installation d'un ascenseur pour une meilleure accessibilité ;
- ◆ l'aménagement d'un nouvel espace paysager (comprenant une cuve de récupération d'eau, un espace de compost...).

Ces travaux de transformation donneront des logements plus confortables et économes en énergie. Les émissions de gaz à effet de serre seront réduites, l'étiquette énergétique du bâtiment, labellisé BBC Effinergie 2024, passera de D à B.

L'ambition de Poste Habitat en matière de transition énergétique se concrétise également durant le chantier avec le respect des périodes de reproduction des hirondelles pour planifier les interventions. D'autres mesures sont mises en œuvre avec la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), la région Normandie et la LPO : l'implanta-

Le bâtiment principal sur le site du Prieuré



tion de nids artificiels pour les hirondelles, la pose de gîtes à chauves-souris, un suivi écologique sur trois ans et des actions de sensibilisation menées auprès des résidents.

Point sur l'avancement des travaux :

- ◆ 98 % des travaux dans les logements sont terminés ;
- ◆ l'isolation par l'extérieur se poursuit (réalisée à plus de 60 %) ;

Porté par NCL Architectes et réalisé par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, le chantier devrait être livré au 1^{er} semestre 2026.

Financements :

État, **FEDER** (Union Européenne) à hauteur de **341 258,40 €**, Région Normandie, Département de l'Eure, Seine Normandie Agglomération, Ville des Andelys, Poste Habitat Normandie, la Banque des territoires.

SIGNATURE D'UN ACTE DE VENTE POUR UNE NOUVELLE RÉSIDENCE À VILLENEUVE-LOUBET



Poste Habitat Provence continue de développer son offre avec 17 nouveaux logements dont 8 en locatif intermédiaire (LLI), une première pour la filiale.

Cette vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un programme de 32 logements. Poste Habitat proposera d'une part 8 logements en locatif intermédiaire destinés à des locataires ayant des revenus ne leur permettant pas d'intégrer le parc social mais pour lesquels les loyers dans le privé restent élevés. D'autre part, 9 logements seront proposés en PLAI et en PLUS dans le cadre d'un usufruit locatif social (ULS) soit 17 nouveaux logements dans le patrimoine de Poste Habitat Provence.

Cette nouvelle opération diversifie l'offre de logements de Poste Habitat Provence tout en logeant des postiers ; mission sociale à l'origine de la création de Poste Habitat, une filiale du groupe La Poste.

Cette résidence est réalisée par le promoteur SAGEC et ABC Architectes Associés.



SOMMAIRE

Inauguration : pension de famille à Cliché-sous-bois	2
7 nouveaux pavillons spacieux à Ternay	2
Allier impact social et environnemental.....	3
Signature d'un acte de vente pour une nouvelle résidence.....	3
Célébrer les temps forts avec nos locataires	4
Le logement étudiant, un axe fort du développement de Poste Habitat.....	5
Poste Habitat célèbre les 10 ans du programme "1 immeuble, 1 œuvre"	6
Le Pass Culture arrive chez Poste Habitat.....	6
Les gardiens et gardiennes au cœur de la mission sociale de Poste Habitat	7
Direction financière : faire face aux nouveaux défis.....	8

Toit et Joie – SA HLM
au capital de 12 040 000 €
82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15
01 40 43 59 00

postehabitat.com

Directrice de la publication :
Sylvie Vandenberghe

Responsable de rédaction :
Mélody Tonolli

Rédaction : Mélody Tonolli,
Lisa Deborde et Elodie Dauvergne

Réalisation : agence Georgette

Crédits Photo : Axel Heise, SAGEC,
Poste Habitat

Impression : Accenttonic, 1 400 ex.
ISSN : 1967-5909



Ne pas jeter sur la voie publique

CÉLÉBRER LES TEMPS FORTS

avec nos locataires

PARIS 10e : POT DE BIENVENUE ET RENCONTRE DES ACTEURS DU QUARTIER À LA RÉSIDENCE MAGENTA



Début juillet, Sylvie Vandenberghe, Directrice Générale de Poste Habitat aux côtés d'Alexandra Cordebard, Maire du 10e arrondissement de Paris et Jacques Baudrier, adjoint à la Maire de Paris en charge du logement, ont proposé un moment d'accueil des familles récemment installées dans la résidence Toit et Joie – Poste Habitat.

À cette occasion, les locataires ont pu rencontrer le gardien, l'équipe du bureau de poste situé dans l'immeuble, ainsi que les acteurs du quartier, dans un cadre convivial.

Cette résidence est le fruit d'un projet ambitieux porté par La Poste Immobilier, filiale du groupe La Poste, transformant un ancien site postal en lieu de vie mixte : logements sociaux, logements en accession avec CDC Investissement Immobilier, bureau de Poste, coworking, logistique et agriculture urbaine sur le toit.



Les 35 logements sociaux Poste Habitat, conçus selon des standards énergétiques élevés (certifications BBC Effinergie et NF Habitat HQE), disposent de terrasses ou balcons, au cœur d'un quartier vivant et bien desservi.

À L'HAY-LES-ROSES, UN NOUVEAU CHAPITRE POUR LES LOCATAIRES

Pour marquer la fin de la première phase de reconstruction de la résidence historique Les Fauvettes, un moment de convivialité a été organisé pour les locataires près des nouveaux espaces végétalisés et du jardin partagé. 42 familles ont été accueillis dans leurs nouveaux logements, livrés dans le cadre de la transformation de cette résidence initialement construite en 1957.

Cette opération de démolition-reconstruction incarne l'engagement de Poste Habitat pour un habitat accessible, durable, économe en énergie et bien intégré dans son quartier. Un quartier en renouveau avec l'arrivée de la ligne 14 du métro, comme le soulignait Clément Decrouy, maire de L'Hay-les-Roses avec Myriam Seddiki adjointe déléguée au logement, à l'habitat et aux relations avec les bailleurs présents pour l'occasion, avec les équipes de Poste Habitat mobilisées pour permettre ces emménagements dans les meilleures conditions.

D'ici 2027, la résidence comptera 68 logements sociaux rénovés, 28 logements en accession sociale (résidence Le Coquelicot) actuellement en cours de commercialisation et 72 logements étudiants.



Monsieur le Maire Clément Decrouy,
les locataires et les équipes de
Poste Habitat

À l'issue de plusieurs années de travaux, Poste Habitat est heureux de célébrer l'installation de familles dans leur nouveau logement et l'avancement de projets menés avec nos partenaires et les collectivités pour créer des quartiers qui offrent un cadre de vie de qualité et renforcent le lien social pour ses habitants.



Résidence
étudiante Paris 5e

LE LOGEMENT ÉTUDIANT, UN AXE FORT DU DÉVELOPPEMENT DE POSTE HABITAT,

une nouvelle résidence au cœur de Paris

Conscient que la question du logement est déterminante dans un parcours d'études, le Groupe Poste Habitat a fait du logement étudiant l'un de ses axes de développement.

Depuis plusieurs années, Poste Habitat place cet habitat, central dans le parcours des jeunes, au cœur de ses nouveaux projets.

C'est dans ce cadre que Toit et Joie – Poste Habitat a récemment acquis 33 logements sociaux destinés aux étudiants auprès de GDG Investissements. Située dans le 5e arrondissement de Paris et gérée par notre partenaire Arpej, la résidence a ouvert ses portes il y a quelques mois.

L'ensemble immobilier, anciennement propriété de l'AP-HP, a été entièrement réhabilité et modernisé tout en conservant le charme du bâtiment historique. Les logements, meublés et équipés, simplifient la vie quotidienne des étudiants. Conformément aux normes RT 2012 et certifiés NF Habitat HQE niveau supérieur, ils garantissent confort, qualité et performance énergétique.



Au-delà de cette nouvelle implantation parisienne, le Groupe poursuit le développement de son offre de logements étudiants. En 2026, 157 logements (263 lits), seront livrés dans la future résidence étudiante de Palaiseau. Ils viendront compléter les 86 logements présents à Créteil et les 132 logements étudiants déjà en service à Pierrefitte-sur-Seine.



La Ministre
de la Culture

POSTE HABITAT CÉLÈBRE LES 10 ANS

du programme “1 immeuble, 1 œuvre”

Il y a quelques mois, “1 immeuble, 1 œuvre” soufflait ses 10 bougies lors d’une cérémonie organisée par le Ministère de la Culture, à l’occasion de la remise des prix en présence de la Ministre Rachida Dati.

Porté par le Ministère de la Culture et animé par le Club “1 immeuble, 1 œuvre” dont Poste Habitat est membre du Conseil d’Administration, ce programme valorise la création artistique contemporaine et œuvre en faveur d’une culture de proximité dans les territoires.

Premier bailleur social à avoir signé la charte “1 immeuble, 1 œuvre”, le Groupe Poste Habitat affirme depuis plusieurs années son engagement à faire vivre l’art au cœur de ses résidences.

Pour l’occasion, le parrain de l’édition 2025 du Festival Au-delà des toits, Rachid Ouramdane, chorégraphe et Président - Directeur de Chaillot - Théâtre national de la Danse, et Guillaume Goy, directeur du Musée de La Poste, étaient présents pour soutenir et saluer l’engagement de Poste Habitat en faveur d’une culture accessible à toutes et tous et vecteur de lien social.

Ce dispositif vit grâce à l’engagement conjoint du Groupe, des partenaires, des artistes et des habitants, qui font de chaque œuvre un projet partagé.

LE PASS CULTURE ARRIVE

chez Poste Habitat

Pour la première fois, une convention a été signée entre le Ministère de la Culture et un bailleur social. Toit et Joie – Poste Habitat s’engage ainsi à promouvoir le pass Culture auprès de ses jeunes locataires. Cette initiative s’inscrit dans la politique culturelle du Groupe et vise à renforcer l’accès à la culture, en particulier pour les jeunes des quartiers prioritaires.

Le pass Culture est une application gratuite qui propose de nombreuses offres et expériences culturelles avec des partenaires variés (musique, théâtre, cinéma, littérature...). Dès 17 ans, chaque jeune peut en bénéficier.

Cette convention a pour objectif de mieux faire connaître le pass aux locataires de Toit et Joie – Poste Habitat et de valoriser les nombreuses actions culturelles déjà mises en place par le Groupe. Concerts, abonnements musicaux, livres, matériel de beaux-arts, services numériques, visites ou ateliers font partie des

possibilités offertes. Après inscription sur l’application, les utilisateurs reçoivent un crédit (dont le montant varie selon l’âge) pour accéder à toutes leurs envies de culture près de chez eux.

Une opportunité de plus pour rapprocher les jeunes de la culture et la faire vivre au quotidien.



LES GARDIENS ET GARDIENNES

AU CŒUR DE LA MISSION SOCIALE

DE POSTE HABITAT :

loger et favoriser le bien vivre ensemble

Le gardien assure un rôle essentiel auprès des locataires afin d'accompagner chacun au quotidien et garantir un cadre de vie agréable. Il est le premier interlocuteur des habitants, présent pour leur accueil (états des lieux, renseignements), veiller à leur sécurité et bien-être, mais aussi pour la gestion quotidienne de la résidence (entretien, collecte des ordures).

Depuis sa création, Poste Habitat ne se limite pas à la seule gestion de logements. Son ambition est d'accompagner les locataires et de renforcer le bien vivre ensemble dans chaque résidence.

C'est le sens même de la raison d'être du Groupe « Contribuer à l'habitabilité des territoires et au bien vivre ensemble, en proposant une offre accessible et durable ».

Chez Poste Habitat, il y a en moyenne 1 gardien pour 90 logements. Cette proximité entre locataires et les équipes présentes sur les résidences favorise le dialogue et crée du lien social, éléments indissociables du métier de gardien.

L'accompagnement des locataires est également assuré par les équipes du siège, qui se rendent régulièrement sur le terrain, notamment lors des permanences organisées avec l'aide des gardiens. Tout au long de l'année, ces derniers se coordonnent avec les prestataires et les services du siège pour garantir une réactivité optimale vis-à-vis des locataires.

Pour améliorer en continu la satisfaction locataire, Poste Habitat, en concertation avec les équipes terrain, a modernisé les outils digitaux à disposition des gardiens. Un smartphone et un ordinateur portable facilitent désormais la gestion des demandes et des interventions. Pour améliorer leurs conditions de travail et la qualité de service, une nouvelle application permet aux gardiens d'accéder aux informations sur leur patrimoine et d'échanger plus facilement avec leurs locataires depuis la loge ou le terrain.

La gardienne de la résidence de Tremblay-en-France



“Avec Sonia gardienne superviseur de la résidence où nous travaillons ensemble, notre quotidien, c’est d’assurer le bien-être des locataires.”

Micheline Louis
employée d'immeuble
à Sartrouville (169 logements)

Au-delà du service rendu au quotidien, le rôle des gardiens s'inscrit aussi dans la tranquillité résidentielle. Poste Habitat déploie depuis 3 ans le dispositif des gardes particuliers assermentés (GPA), qui renforce la prévention et la sécurité dans les résidences. Lorsqu'ils constatent des infractions au règlement, principalement pour des dégradations, des problèmes d'hygiène ou des incivilités, les gardiens assermentés peuvent dresser des procès-verbaux pouvant donner lieu à des contraventions.

Dans la majorité des cas, leur présence et la prévention suffisent à diminuer les sujets parfois récurrents et rétablir un cadre de vie apaisé. Poste Habitat observe ainsi jusqu'à 50 % de problématiques d'hygiène en moins (ex. : jets par les fenêtres) ou encore la baisse significative des incivilités.

Levier efficace pour les équipes en place, Poste Habitat souhaite continuer l'assermentation des gardiens et l'étendre au personnel du siège amené à se rendre sur les résidences.

Résidence de Villejuif



DIRECTION FINANCIÈRE : faire face aux nouveaux défis

La Direction Financière gère l'équilibre financier des quatre sociétés du Groupe Poste Habitat. Elle est en contact avec l'ensemble des directions notamment pour le suivi des budgets, le paiement des prestataires ainsi que le volet charges locatives en lien avec le quittancement.

Myriam Janson, Directrice Financière revient sur le plan à moyen terme du Groupe et les dernières actualités du service.

Tout d'abord, pouvez-vous nous partager la nouvelle organisation des pôles de la Direction Financière (DF) ?

Les métiers de la DF sont organisés en quatre pôles. Le 1^{er} assure la comptabilité d'exploitation, le 2nd pôle le contrôle de gestion, puis celui de la comptabilité haut de bilan (investissements et financement) et le 4^e pôle est dédié aux charges locatives. Les équipes de la DF sont en contact avec l'ensemble des directions du siège de Toit et Joie – Poste Habitat et de ses filiales pour accompagner le volet financier selon les métiers et projets.

Pouvez-vous nous expliquer la démarche de Plan à Moyen Terme (PMT) mise en place pour Poste Habitat ?

Un PMT est un outil de pilotage stratégique qui permet de projeter l'activité sur 10 ans : les investissements, les recettes et de manière plus globale la situation financière de l'entreprise.

Le PMT de Poste Habitat permet d'anticiper les marges de manœuvre du Groupe, de prioriser les investissements (réhabilitation, maintenance, construction) et de garantir notre capacité à répondre à notre mission sociale sur la durée. Dans un contexte où la conjoncture financière est tendue avec une forte hausse des taux d'intérêt du livret A, l'inflation, les exigences de réhabilitation énergétique et les contraintes réglementaires qui impactent les bailleurs sociaux, le PMT devient indispensable. Présenté au Conseil d'Administration et à nos partenaires, il donne la feuille de route de la société et les équilibres financiers.

Dans le contexte actuel, quels sont les impacts et actions mises en œuvre pour le Groupe ?

D'une part, nous avons l'obligation de réhabiliter notre parc (étiquettes énergétiques...). Les réhabilitations engendrent des dépenses sans générer de loyers supplémentaires, mais permettent de maintenir nos logements en bon état et de garantir confort et sécurité à nos locataires.

D'autre part, l'essentiel des emprunts de Poste Habitat sont à taux variable indexés sur le livret A. Sa hausse a impacté de manière significative nos charges financières et les résultats financiers de la société.

Pour répondre à ces défis, nous avons pris plusieurs mesures comme renégocier nos emprunts pour alléger les remboursements, vendre certains logements pour générer des liquidités, faire évoluer le planning des travaux à réaliser, ou encore maîtriser la construction de logements neufs.

Quelles sont les perspectives pour les sociétés du Groupe ?

En 2025, le Groupe doit composer avec une conjoncture financière difficile. Certaines sociétés sont plus exposées, notamment Poste Habitat Rhône-Alpes, qui agit pour stabiliser son développement, poursuivre la réhabilitation de son parc et renforcer sa solidité financière.

Les autres sociétés du Groupe sont impactées de manière plus relative. Poste Habitat Provence poursuit la gestion de ses nouveaux logements et va entreprendre plusieurs réhabilitations. La filiale normande

stabilise son développement tout en prévoyant la réhabilitation de 500 logements.

De son côté, Toit et Joie – Poste Habitat, la maison-mère du Groupe, vise un retour à un résultat net positif dès 2025 grâce à la vente de logements. Son autofinancement reste positif, ce qui lui permet d'entretenir ses 16 000 logements et de rester solide.

Un nouveau moyen de paiement est disponible pour les locataires de Poste Habitat, pouvez-vous nous dire quelques mots sur cette solution ?

Pour simplifier et sécuriser le paiement du loyer, le virement instantané est désormais proposé aux locataires. Il diversifie et modernise les moyens de paiement en améliorant l'expérience client. Le paiement par virement instantané s'effectue sur l'espace locataire postehabitat.com via une interface sécurisée.

Cette solution vient compléter celles existantes : paiement en carte bancaire via l'espace locataire ainsi que la possibilité de régler au siège de chaque société (par CB, chèque ou TIP).

Parmi les autres solutions disponibles, il existe le virement bancaire ainsi que le prélèvement automatique, moyen de paiement privilégié.



Myriam Janson
Directrice Financière