



entre() nous

Le journal d'actualité des sociétés

du groupe Poste Habitat



LES RÉFORMES DU GOUVERNEMENT



ÉVOLUTION
Les nouveaux logos des
sociétés Poste Habitat

**Les 60 ans de Toit et
Joie au Théâtre du Soleil**

entre(nous

Toit et Joie – SA HLM
au capital de 6 040 000 €
82, rue Blomet
75731 Paris Cedex 15
Tél.: 01 40 43 59 00
Fax: 01 40 43 59 96
esh@toitetjoie.com
www.toitetjoie.com

Directeur de la publication:
Michèle Attar

Responsable de rédaction:
Ludovic Paul-Sainte Marie

Rédaction:
Ludovic Paul-Sainte Marie,
Marie-France Lucchini,
Claire Bordas

Réalisation : LeGrand8

Photos: Toit et Joie,
Axel Heise, Vincent Kriéger
(inauguration Paris 20^{ème})

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

entre(nous

n° 01 - 1^{er} trimestre 2018

Les vœux des présidents

Suite à la publication de la loi de finances 2018, il convient maintenant de nous tourner vers l'avenir.

Bien que cette réforme représente un véritable coup pour le mouvement du logement social, les sociétés Poste Habitat vont devoir, comme l'ensemble des organismes Hlm, faire évoluer leur stratégie de développement en tenant compte de la perte de ressources à venir.

Inventivité et capacité d'innovation seront indispensables car les sociétés Poste Habitat ont fait le choix de s'engager à ce que la qualité du service apporté à nos clients ne baisse pas, et qu'ils continuent de bénéficier de l'intégralité des prestations et des avantages dont ils bénéficient aujourd'hui.

Nos équipes disposent des qualités nécessaires pour accompagner ce changement. Elles le démontrent dans leur activité quotidienne, dans la tradition du travail bien fait et à travers des méthodes et de modes de gestion modernes.

Cette jeunesse et cette recherche du renouvellement quotidien, adossées à la fierté de notre héritage, nous confèrent légitimité et confiance pour faire face à ce défi, et continuer à exercer notre métier avec le même état d'esprit et sans jamais perdre de vue la finalité de notre mission.

La France a su constituer un patrimoine de près de cinq millions de logements à loyer modéré, accessible aux revenus faibles et moyens. Nous ferons tout pour préserver ce patrimoine et l'entretenir au mieux de nos capacités.

L'année 2017 a été marquée par le renforcement des liens de confiance et de coopération avec le Groupe La Poste. L'entrée massive de La Poste dans le capital de Toit et Joie, maison-mère du groupe Poste Habitat, nous consolide et nous protège.

Quelles que soient les décisions prises au plus haut niveau de l'Etat, nous ferons tout pour préserver nos sociétés, leur identité commune comme leurs différences, notre projet social, l'intérêt de nos clients comme ceux de nos collaborateurs.



Sylvie François,
présidente de
Toit et Joie



Yves Roland,
président de Poste
Habitat Provence



Jean-François Farenc,
président de Poste
Habitat Rhône-Alpes



Frédéric Duché,
président de
La Rurale de l'Eure

adressé à tous les partenaires des sociétés Poste habitat, et « Entre-Nous », le journal interne à destination des collaborateurs.

Conscients que nous ne pourrions faire face aux défis qui s'annoncent sans être unis, et sans œuvrer ensemble à ce que la mission des sociétés Poste Habitat conserve tout son sens, nous avons choisi de conserver le titre « Entre-Nous » pour symboliser cet état d'esprit.

BONNE LECTURE !



NOUVELLE FORMULE

Comme nous l'expliquons dans cette édition, les organismes Hlm vont devoir, dès aujourd'hui, faire preuve d'inventivité pour faire face à la perte de ressources engendrée par les réformes du gouvernement. C'est pourquoi nous avons pris la décision de fusionner deux journaux : « la lettre des partenaires », le journal externe

Les nouveaux logos des sociétés Poste Habitat

Suite au travail de refonte de l'identité visuelle de Toit et Joie et de ses filiales, nous avons le plaisir de vous présenter les nouveaux logos des sociétés Poste Habitat.



Nous souhaitons conserver la marque forte qu'est « Toit et Joie ». Nous avons également souhaité que le nouveau logo Toit et Joie présente un lien de parenté évident avec l'ancien, tout en unifiant les images des 4 sociétés du groupe.

Nous souhaitons enfin donner une place centrale à La Poste dans ces nouveaux logos.



Comme vous pouvez le constater, nous disposons dorénavant d'un logo groupe. Par ailleurs, des versions verticales viennent compléter les logos classiques.

Changement de nom de La Rurale de l'Eure

Comme vous pouvez le constater, en plus de voir son logo évoluer, La Rurale de l'Eure change aussi de nom et devient Poste Habitat Normandie. Il convient de préciser que ce changement de nom n'est pas encore officiel. Il le deviendra suite à une assemblée générale programmée début mars 2018.

Toit et Joie : renouvellement de la certification ISO 9001



L'audit destiné à permettre à Toit et Joie d'obtenir le renouvellement de sa certification ISO 9001, mais aussi de passer à la version 2015, a eu lieu en novembre dernier et il s'est très bien déroulé.

Au-delà du simple renouvellement, la certification ISO 9001 a évolué vers sa version 2015.

Pour cette raison, nous sommes désormais dans l'obligation d'identifier et de matérialiser les risques liés à notre activité. Bien évidemment, nous connaissons déjà les risques liés à notre activité, et nous cherchions à les réduire autant que possible, mais cela nous permettra de vérifier l'efficacité des mesures mises en place.

LA GESTION DU RISQUE ?

La gestion du risque se caractérise par :

- une menace, qui se caractérise par un danger auquel est exposé une cible
- l'évaluation de la menace
- les dispositions prises pour lutter contre cette menace (protection ou prévention)

Un risque est évalué selon 2 critères : sa vraisemblance et la gravité de la menace.

UN EXEMPLE ?

La légionellose est une maladie infectieuse due à une bactérie appelée la légionnelle, qui se développe dans les réseaux d'eau chaude sanitaires. Tant que son taux de présence ne dépasse pas un certain seuil, la présence de légionnelles dans l'eau ne présente aucun risque. Au-delà d'un certain seuil, le risque de contracter la légionellose en inhalant des microgouttelettes d'eau contaminée apparaît. Soucieuse de la sécurité et de la santé de ses clients, et bien qu'en tant que propriétaire d'immeubles d'habitation, Toit et Joie n'ait aucune obligation légale de surveiller le taux de légionnelles présentes dans les réseaux

d'eau de ses résidences, la société a mis en place une politique de surveillance particulière et a choisi de procéder à deux prélèvements de contrôle par an, sur l'ensemble de ses résidences.

ET LES AUTRES SOCIÉTÉS POSTE HABITAT ?

Bien que nous n'ayons pas choisi d'entamer les démarches visant à ce que les autres sociétés du groupe obtiennent cette certification, nous pouvons affirmer qu'elles seraient en mesure de l'obtenir sans difficultés. Elles basent en effet leur organisation sur les modes de fonctionnement et les standards de qualité de Toit et Joie, depuis leur création pour Poste Habitat Rhône-Alpes et Poste Habitat Provence, et depuis 2013 pour La Rurale de l'Eure, date à laquelle elle a rejoint le groupe Poste Habitat. ■

Ile-de-France : deux belles inaugurations pour conclure l'année 2017



L'inauguration a eu lieu en musique à La Courneuve, et sur une magnifique terrasse surplombant Paris pour la résidence située rue des Pyrénées (Paris XX^{ème}).

L'inauguration de la nouvelle résidence de La Courneuve s'est déroulée le jeudi 30 novembre 2017 et s'est tenue en présence de Monsieur Gilles Poux, maire de La Courneuve, de Michèle Attar, directeur général de Toit et Joie, de leurs équipes et de nombreux habitants de la résidence. Grâce à la mobilisation des équipes de Toit et Joie et des services de la mairie de La Courneuve, l'événement a rencontré un vif succès. Il a fédéré habitants du quartier et artistes en devenant venus fêter et saluer les nouveaux locataires.

Compte tenu du froid, le buffet qui devait être installé dans la cour a été déplacé en intérieur. La proximité, la bonne humeur et la qualité des contributions musicales prévues pour l'occasion ont contribué à créer une ambiance chaleureuse.

Deux semaines plus tard, c'était au tour de l'immeuble situé au 260 rue des Pyrénées dans le XX^{ème} arrondissement de Paris, d'être inauguré. L'événement s'est tenu en présence de Frédérique Calandra, maire du XX^{ème} arrondissement de Paris, Ian Brossat, adjoint à la maire de Paris, en charge du logement et de l'hébergement d'urgence, François Garraud, président de l'ALJT, Sylvie François, présidente de Toit et Joie et les collaborateurs en charge du projet.

C'est une résidence sociale pour jeunes travailleurs qui a été programmée dans cet ancien foyer de La Poste, racheté en 2009 à Poste Immo. Elle sera en partie mise au service des salariés du Groupe La Poste et sa gestion quotidienne sera assurée par l'ALJT. Le projet de restructuration a permis de créer 59 nouveaux logements avec salle de bain et cuisine directement intégrées au logement et de regrouper au dernier niveau tous les services nécessaires à l'exploitation de la résidence. ■



PACA : mise en service d'une résidence à Eze

Le 18 octobre 2017, l'équipe de Poste Habitat Provence était mobilisée pour accueillir 13 nouveaux ménages au sein de sa nouvelle résidence située sur les hauteurs d'Eze (06).

Accueillis également par les représentants de la ville, les nouveaux résidents ont pu se retrouver autour d'un petit déjeuner et faire connaissance. Tout le monde s'est ensuite réuni pour assister à une présentation de la coopérative, du contrat de bail, et des règles pour bien vivre ensemble.

Après la signature du bail et l'établissement de l'état des lieux entrant, chaque locataire a pu se voir remettre la clé de son logement. ■



Livraison de 13 logements locatifs sociaux PLUS - acquisition en VEFA auprès de Rivaprim.



Les 60 ans de Toit et Joie au Théâtre du Soleil

Le mardi 9 janvier, les collaborateurs de Toit et Joie et des autres sociétés Poste Habitat étaient conviés à venir fêter le 60^{ème} anniversaire de la société, dans un lieu emblématique du théâtre populaire, le Théâtre du Soleil.



Après avoir partagé un petit déjeuner, les participants ont rejoint les gradins de la salle du Théâtre du Soleil et ont assisté à un spectacle créé spécialement pour cette occasion par la troupe La Baraque Liberté. Suite à ce spectacle, des troupes se sont formées et les membres de la Baraque Liberté ont ensuite offert aux invités une journée d'initiation à l'improvisation théâtrale et au théâtre populaire.

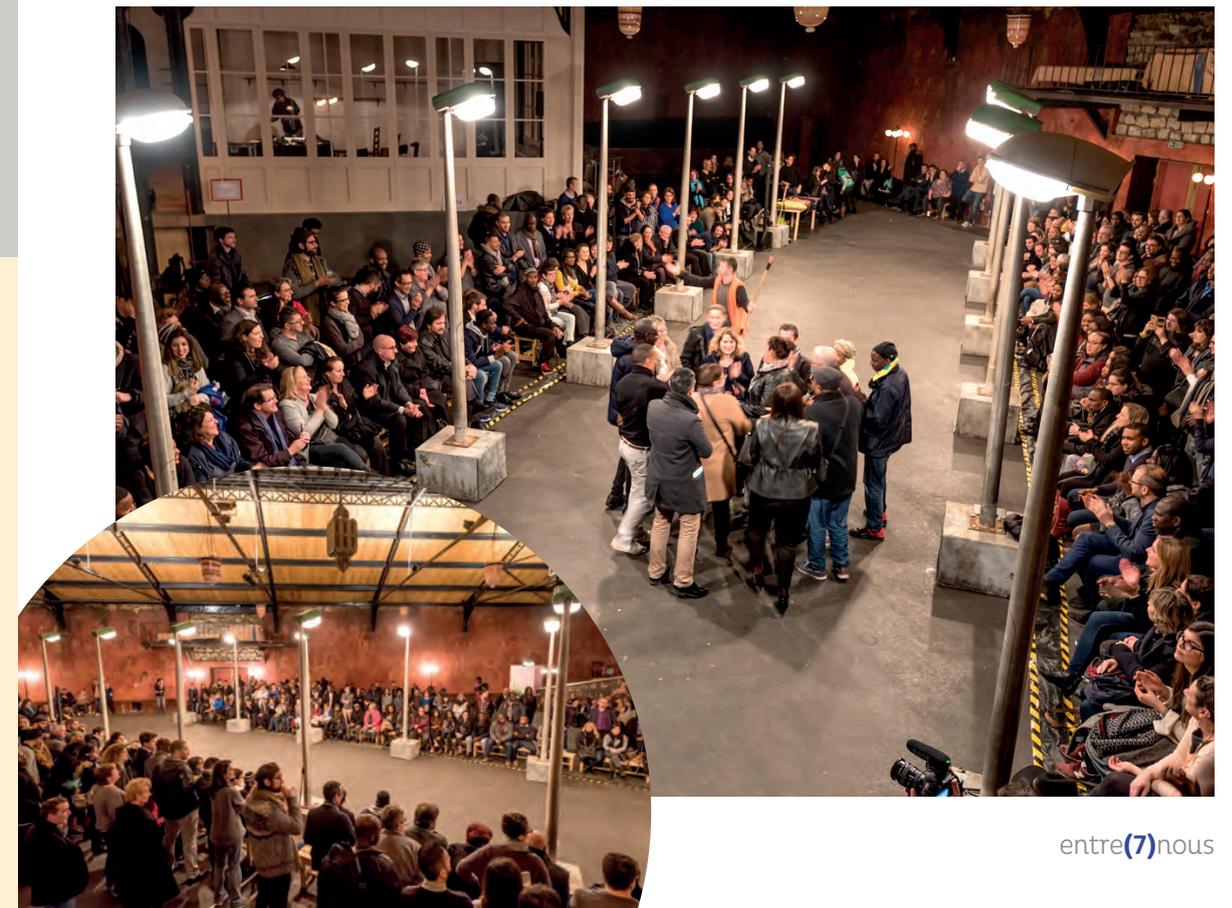
Chaque groupe a imaginé collectivement une scénette représentant avec humour ce que peut être un moment de vie au sein d'une résidence. En fin de journée, tous les participants se sont retrouvés et ont joué leur scénette, encouragé par Caroline Panzera, la metteuse en scène de La Baraque Liberté, et par leurs collègues dans une ambiance vraiment chaleureuse.

En début de soirée, des partenaires institutionnels et professionnels étaient conviés pour venir fêter notre anniversaire et prendre part à cette fête. Une acrobate a ouvert cette soirée au cours de laquelle Sylvie François, présidente de Toit et Joie, est revenue sur la décennie écoulée et a invité à se projeter ensemble vers l'avenir.



Toit et Joie tient à remercier Ariane Mnouchkine et toute la troupe du Théâtre du Soleil pour nous avoir offert la possibilité de fêter notre anniversaire dans ce lieu mythique, ainsi que la troupe La Baraque Liberté pour avoir animé cette journée si particulière.

Nous sommes heureux du processus de rapprochement entre les multiples engagements du Théâtre du Soleil et ceux de Toit et Joie dont nous espérons qu'ils continueront à être productifs. ■



Les réformes du gouvernement



Où en sommes-nous exactement ?

Les principales mesures du budget 2018 ont été validées par le Conseil constitutionnel dans une décision du jeudi 28 décembre 2017. La loi de finances 2018 a donc été promulguée et publiée.

Elle contient des mesures visant à réduire les dépenses d'APL de l'État. En ce qui concerne les logements sociaux, la baisse des APL sera intégralement compensée par une baisse des loyers. L'impact sera donc neutre pour les locataires d'un logement social.

Le saviez-vous ?

Il existe trois types d'aides personnelles au logement :

- l'**APL** (aide personnalisée au logement) qui ne concerne que les logements conventionnés,
- l'**ALF** (allocation de logement familiale) et l'**ALS** (allocation de logement sociale) qui concernent le logement privé.

Le total des aides personnelles au logement (APL + ALS + ALF) versées par l'État en 2017 s'élève à **18,1 Milliards €** (hors frais de gestion).

L'**APL** représente en réalité moins de la moitié de cette somme (**8,4 Milliards €**), or aucune mesure similaire n'a été prise pour le logement privé.

En 2018, l'État réalisera 800 millions € d'économie suite à cette réforme.

Une protestation qui n'a pas été vaine

Le mouvement de protestation ainsi que les négociations menées par l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations d'organismes d'Hlm avec le gouvernement, ont permis de réduire ce qui était prévu au départ. Le gouvernement prévoyait en effet de réaliser 1,5 milliards € d'économie par an dès 2018. Finalement, ce montant est ramené à 0,8 milliard € en 2018 et n'augmentera pas en 2019. Il est toutefois prévu par l'Etat qu'il atteigne 1,5 milliards € en 2020.

Une réforme qui reste très contestée

Les organismes Hlm seront fortement pénalisés parce que la baisse de loyer, destinée à couvrir la baisse de l'APL, s'impute directement sur leur capacité d'autofinancement, et donc sur leur capacité à produire.

L'ensemble des organisations d'élus et de professionnels du bâtiment, le mouvement Hlm et l'ensemble des organisations de collectivités territoriales ont alerté les pouvoirs publics sur cette mesure qui aura des conséquences inévitables sur les investissements futurs des organismes.

Il s'agit d'une réforme brutale et dont les conséquences semblent peu ou mal évaluées. Elle affaiblit des acteurs qui sont de grands investisseurs du pays.

18 milliards d'investissement par an, qui génèrent 180 000 emplois directs.

Il s'agit par ailleurs d'une réforme injuste, car elle frappe plus durement les organismes qui ont une politique très sociale. Ces organismes font le choix de produire plus de logements sociaux de catégorie PLUS et PLAI que de logements de catégorie PLS. Ils accueillent donc de nombreux locataires qui perçoivent l'APL et font souvent le choix de fixer le loyer au prix le plus bas possible.

Des correctifs destinés à mutualiser la perte de ressources entre les organismes doivent cependant être apportés par décret.

Contrairement à certaines idées reçues, de nombreuses personnes ont un niveau de ressources ne leur donnant pas droit à l'APL, mais qui leur permet d'accéder à un logement social.

Environ 50% des locataires d'un logement social perçoivent l'APL.

Quelles conséquences pour les sociétés Poste Habitat ?

La loi de finances ayant été votée, il convient dorénavant de se tourner vers l'avenir, de s'adapter et d'avancer. **Notre qualité de service ne baissera pas.** Qu'il s'agisse des services particuliers dont nos résidents bénéficient, ou de la politique d'entretien et de rénovation de nos résidences, aucune économie ne sera réalisée. Quelles que soient les décisions prises au plus haut niveau de l'État, nous ferons tout pour préserver nos sociétés, leurs identités, notre projet social et les intérêts de nos résidents comme de nos collaborateurs.

“
ENTRETIEN AVEC



Frédéric PAUL, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat.

Pouvez effectuer un rapide bilan, suite à cette longue période de négociation avec le gouvernement ?

Il faut regretter que ces mesures aient été conçues, imaginées et décidées avec une certaine improvisation, et qu'elles n'aient donné lieu à une concertation qui n'a porté que sur des éléments financiers et qui a été menée uniquement avec les organisations du mouvement Hlm. Les collectivités territoriales et le monde associatif n'y ont pas été associés. Par ailleurs, cette réforme ne faisait pas partie du programme du candidat Emmanuel Macron.

Il faut saluer l'importante mobilisation des acteurs du secteur ainsi que du monde associatif, et prendre en compte le chemin parcouru car nous sommes loin de ce qui était initialement prévu. Maintenant, il va bien évidemment falloir que le mouvement Hlm s'adapte à ces mesures qui ont été décidées et votées par le Parlement. Je sais que les organismes ont la volonté et que leurs équipes disposent de la capacité d'innovation nécessaire à cela.

Vous êtes donc confiant pour l'avenir ?

Disons que je suis relativement confiant pour l'avenir proche, mais que je reste inquiet à long terme. Au moment où les situations de pauvreté et de précarité continuent de s'accroître, au moment où le fossé entre les plus riches et les plus pauvres continue de se creuser, il est légitime de se demander combien de temps le logement social arrivera à continuer à jouer son rôle d'amortisseur social et de dispositif de réponse à ces situations, si on continue à l'affaiblir.

SUITE DE L'ENTRETIEN AVEC FRÉDÉRIC PAUL

Nous détaillons dans ce dossier, pourquoi ces mesures sont regrettables. Qu'est ce qui est le plus important à mettre en avant selon vous ?

Je pense à trois choses. Le plus évident est le constat que dorénavant, toute entrée d'un locataire bénéficiaire de l'APL est de nature à contribuer à la détérioration de la situation de l'organisme.

Je voudrais aussi dire que cela fait peser un risque sur l'ensemble des territoires, dans leur diversité (zones détendues), où demeurent cependant des besoins d'habitat importants. Ces territoires risquent d'en pâtir. On pourrait élargir ce débat à celui portant sur l'égalité des droits d'accès aux services publics, et aux phénomènes de désertification que l'on observe actuellement sur certains territoires. La question qui est maintenant devant nous est celle de l'évolution du tissu et du maillage des 700 organismes et de leurs différentes familles.

Enfin, bien qu'on puisse comprendre la volonté du gouvernement d'assainir les comptes publics et de réduire la dépense publique, on s'étonnera cependant de voir que le logement social est désigné comme bouc émissaire des déficits publics en matière de logement. Cette mesure est profondément injuste parce qu'elle porte uniquement sur le parc Hlm et pas sur le parc privé. Les loyers des logements Hlm étant plafonnés, l'APL n'est pas inflationniste dans le parc Hlm. Les loyers des logements du parc privé n'étant pas plafonnés, on peut légitimement penser que les aides personnelles au logement, qui sont censées réduire le taux d'effort du locataire, encouragent les propriétaires à fixer un loyer élevé. La question est en tout cas posée.

Les organismes vont devoir se réorganiser, s'adapter pour faire face à ces mesures. Quelles priorités doivent être données, quels principes doivent être respectés ?

L'important est de veiller à la préservation des fondamentaux du modèle du logement social. Ces fondamentaux sont :

- le statut du patrimoine en tant que bien commun de la Nation. Il est primordial que cela soit maintenu.
- le principe de la non-lucrativité qui implique le réinvestissement des fonds propres dans la maintenance et la réhabilitation des résidences, et les constructions neuves.
- la garantie de l'accès des différents territoires, et des organismes des différentes familles, aux diverses sources de financement.
- la question de la gouvernance, c'est à dire le rôle des collectivités territoriales, et plus généralement de l'ensemble des parties prenantes à la question du logement (associations, acteurs sociaux économiques des territoires).

Un dernier mot à ajouter ?

Je ne vous apprendrai rien en vous disant que le président de la République et son gouvernement sont convaincus par les bienfaits du libéralisme. Mais le gouvernement développe également une idée selon laquelle le marché est capable d'apporter l'essentiel de la réponse à la question du logement. Ce raisonnement libéral permettrait en théorie de réduire la dépense publique. Mais dès lors, il est légitime de se demander pourquoi le marché du logement a besoin d'être aidé (ex : le dispositif PINEL).

Cela traduit une méconnaissance ou en tout cas une absence d'analyse de la nature du bien que constitue le logement. Or, la confrontation d'un bien de première nécessité au marché, amènera à des situations de pénurie et à une explosion des prix si on laisse faire la loi de l'offre et de la demande en marché tendu.

La réalité est que le logement est un bien de première nécessité. On peut choisir de ne pas posséder une voiture, on ne peut pas choisir de ne pas se loger. Réduisons la place du logement social, accroissons la réponse par le marché, il y aura encore plus de Sdf, encore plus de mal logés. ■

L'Union sociale pour l'habitat

représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 720 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social).

Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

En savoir plus : www.union-habitat.org