



groupe
POSTE HABITAT

Membre de
HABITAT
RÉUNI



HABITAT
RÉUNI

Habitat réuni, la force du logement social

Habitat Réuni est un nouveau groupement d'organismes Hlm fédérés autour de valeurs partagées, dans le respect de l'indépendance et de l'ancrage local de ses membres. Il regroupe 28 ESH et coopératives Hlm – dont les sociétés du groupe Poste Habitat – qui gèrent 130 000 logements sociaux sur le territoire national. Ensemble, les organismes Hlm associés s'engagent sur les enjeux majeurs du logement social en mutualisant leurs moyens financiers et leurs expertises.

groupe
POSTE HABITAT

TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

La Rurale de l'Eure
POSTE HABITAT

Place de la Gare - 27140 Gisors

Tél : 02 32 55 22 90

www.toitetjoie.com

82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15
Tél : 01 40 43 59 00 - Fax : 01 40 43 59 96
esh@toitetjoie.com

PROVENCE
POSTE HABITAT

RHÔNE-ALPES
POSTE HABITAT

54, rue Sala - BP 2439 - 69219 Lyon Cedex 02
Tél. : 04 72 74 32 53 - Fax : 01 40 43 59 96
contact@postehabitatrhonealpes.fr

groupe
POSTE HABITAT

L'EXIGENCE POUR L'HABITAT SOCIAL



Conception et réalisation: INCREA - Crédits photos: A.Helie, Epailard-Machado, O.Wogenksy, E.Grimault, Toit et Joie.

groupe
POSTE HABITAT

4

sociétés

composent le groupe
dont l'actionnaire
de référence
est La Poste

Le groupe Poste
Habitat élargit son champ
d'action hors de ses frontières
historiques d'Île-de-France
en se développant **en régions**,
dans des territoires où
la demande de logements
n'est pas satisfaite.



Le groupe Poste Habitat intervient en tant
qu'**opérateur de logement social** pour
répondre aux attentes des ménages, des
collectivités territoriales et des réservataires.
Dans les communes où il est implanté,
le groupe Poste Habitat met tout en œuvre
pour optimiser la qualité de vie de
ses locataires et faire évoluer ses résidences
pour répondre aux besoins actuels.

AUJOURD'HUI COMME HIER, UNE MÊME DYNAMIQUE DE SERVICE

Toit et Joie, la première société du groupe Poste Habitat, a été créée en 1957 sur le modèle coopératif à l'initiative d'Eugène Thomas, secrétaire d'État aux PTT, pour fournir de nouvelles possibilités d'habitation aux personnels des Postes et des Télécommunications qui ne bénéficiaient pas, à l'époque, des contributions patronales au logement. Aujourd'hui, le groupe Poste Habitat perpétue les valeurs qui ont présidé à sa création : produire des logements à destination des postiers et des plus modestes, et s'attacher à développer pour tous la meilleure qualité de vie possible.

LA QUALITÉ COMME ENGAGEMENT

Les sociétés du groupe Poste Habitat produisent d'importants efforts en matière de qualité de service. Ces efforts ont permis à Toit et Joie d'obtenir la certification ISO 9001 en 2012 sur l'ensemble de ses activités. L'objectif est de parfaire le service apporté à nos locataires, en toute transparence.

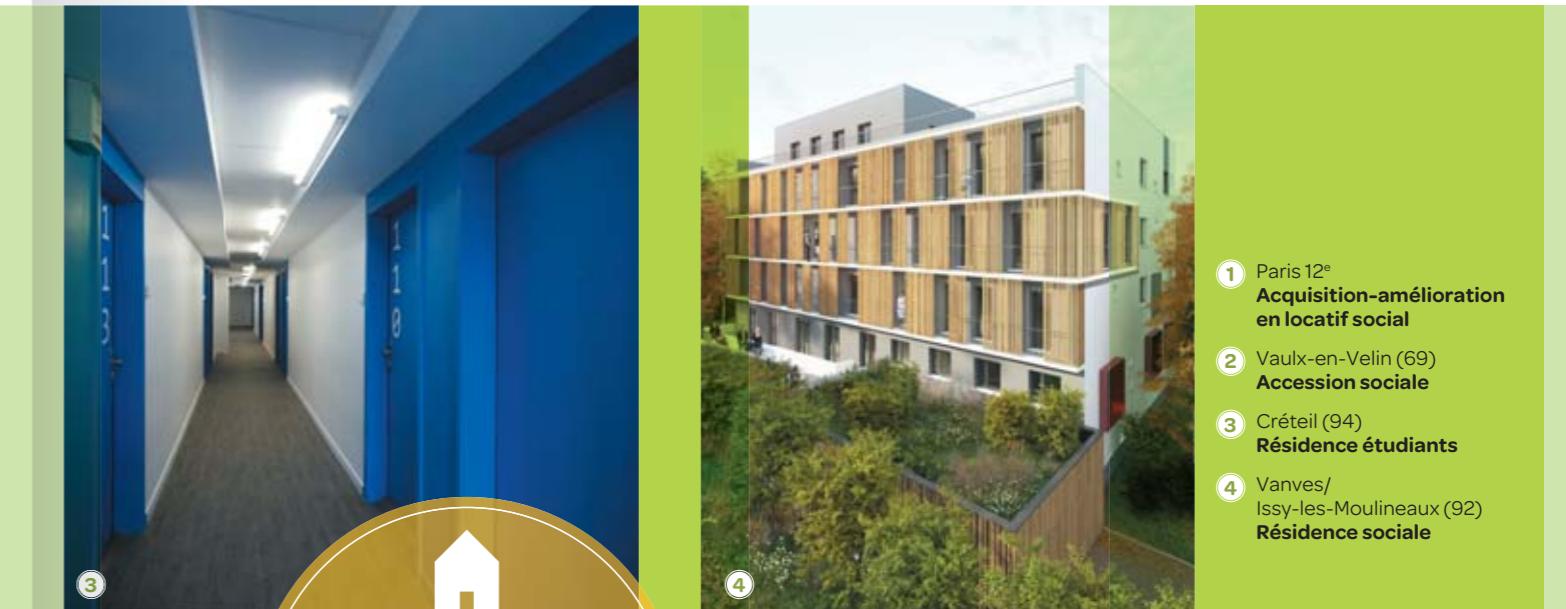


UN ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : LE GROUPE LA POSTE

Les sociétés du groupe Poste Habitat bénéficient du soutien de leur actionnaire de référence, **La Poste**. Cet acteur économique français de tout premier plan permet aux sociétés du groupe d'envisager l'avenir sereinement, mais avec responsabilité. Les sociétés sont investies d'une mission : continuer à offrir aux postiers ainsi qu'aux ménages les plus modestes de nouveaux logements avec les services qui les accompagnent, chaque jour de meilleure qualité.



LE GROUPE LA POSTE



DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

C'est dans le cadre de partenariats forts et en s'appuyant sur des financements publics que le groupe Poste Habitat propose une **gamme de produits complète**.

LOGEMENTS FAMILIAUX EN LOCATIF SOCIAL

Le développement d'une nouvelle offre locative sociale constitue le cœur de métier du groupe Poste Habitat. Afin de répondre aux besoins des ménages et de ses partenaires, les sociétés peuvent mettre en œuvre dans leurs programmes **l'intégralité des financements locatifs sociaux**, PLAI, PLUS et PLS, en neuf ou en acquisition-amélioration.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Le groupe Poste Habitat souhaite répondre pleinement aux objectifs locaux en matière d'habitat, de mixité sociale et de statut. C'est pourquoi il propose des programmes immobiliers en **accession sociale ou en location-accession (PSLA)**.

Les collectivités locales peuvent ainsi disposer d'un réel outil d'accès à la propriété avec un produit qui permet aux acquéreurs de bénéficier d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans. Par ailleurs, tous nos produits d'accès sociale bénéficient des dispositifs de la sécurisation Hlm : garantie de rachat, garantie de relogement et assurance revente.

RÉSIDENCES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

La politique sociale affirmée du groupe Poste Habitat l'a conduit à diversifier son offre de logements sur des segments où l'offre est insuffisante. Dès 2010, la construction d'une **première résidence étudiante** a été achevée à La Courneuve, et en 2015, **Toit et Joie** a inauguré à Créteil la première résidence gérée par ses soins.

PRODUITS DITS SPÉCIFIQUES

L'aggravation de la précarité conduit le groupe Poste Habitat à diversifier son offre et à produire notamment des résidences à caractère très social comme des centres de stabilisation, des maisons-relais, ou des centres d'hébergement. Pour cela, les sociétés du groupe travaillent en collaboration étroite avec des partenaires associatifs tels que les Cités du Secours Catholique, Emmaüs ou Aurore...

LES COMMERCES

Les sociétés du groupe comptent dans leur patrimoine plus de **100 locaux commerciaux** (hors bureaux de poste), incluant commerces, bureaux et locaux divers.



**En chiffres**

près de
10 M€
dépensés chaque
année dans
la maintenance
du patrimoine

plus de **700 €**
par logement sont
dépensés par an,
pour maintenir
notre patrimoine
en bon état.

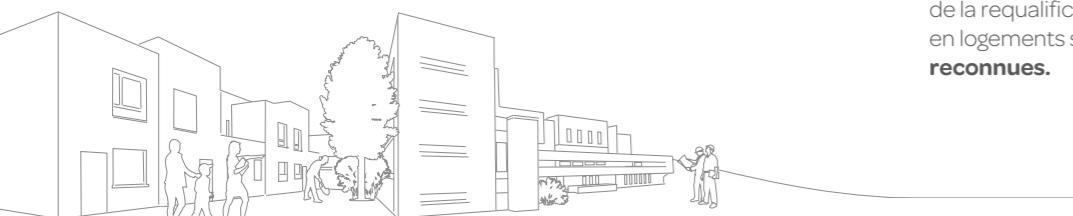


- ① Nanterre (92)
Maîtrise d'ouvrage partagée
- ② Paris 9^e
Acquisition-amélioration
- ③ Grasse (06)
VEFA
- ④ Fresnes (94)
**Locatif social
en réhabilitation**

NOS MÉTIERS NOS SAVOIR-FAIRE

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les sociétés du groupe Poste Habitat disposent de **services de maîtrise d'ouvrage dédiés** et dimensionnés de manière à mettre en œuvre les projets, de leur origine jusqu'à leur achèvement. Outre la maîtrise des coûts et de la qualité, cette organisation permet de prendre en compte au mieux les besoins de chacun des partenaires associés aux opérations développées.



Qualité architecturale

Plus que jamais, les sociétés du groupe Poste Habitat choisissent de remplir leur mission en portant une attention particulière tant à la qualité technique et architecturale des opérations qu'à leur **intégration dans l'environnement urbain**.

L'acquisition-transformation, l'expertise du groupe Poste Habitat

Depuis plusieurs années, le groupe Poste Habitat a fait de la requalification de bâtiments professionnels en logements sociaux **l'une de ses expertises reconnues**.

UN ENGAGEMENT PATRIMONIAL

Améliorer et maintenir la qualité des résidences

Le groupe Poste Habitat met en œuvre d'importants moyens pour **maintenir l'attractivité** de ses immeubles, et poursuit sa politique volontariste de remise en état des logements libérés.

Faire face aux enjeux environnementaux

Face aux enjeux environnementaux, l'engagement du groupe doit être durable. Les interventions sur la production énergétique sont multiformes (réhabilitation thermique, sensibilisation des locataires) et reflètent la volonté des sociétés du groupe Poste Habitat d'agir pour la **maîtrise des charges** des locataires et pour la **réduction de l'impact énergétique** de leurs patrimoines.

Être à l'écoute des locataires

Parce que la notion de service est un élément déterminant du confort de l'habitat, les sociétés du groupe Poste Habitat cultivent une relation de proximité avec leurs locataires, concrétisée par la présence active d'un gardien dans la majorité des résidences.

Tranquillité résidentielle

Pour toujours mieux répondre aux exigences des locataires en termes de tranquillité résidentielle, les sociétés du groupe Poste Habitat recensent les incivilités et fournissent, après analyse, des réponses adaptées pouvant impliquer un **partenariat étroit avec les forces de l'ordre et les collectivités locales**.



- ① Rueil Malmaison (92)
- ② Paris 2^e
Acquisition-amélioration
- ③ Mennecy (91)
Maisons individuelles
- ④ Fontenay-aux-Roses (92)

UNE MISSION LOCATIVE

Les sociétés du groupe Poste Habitat obéissent à des règles strictes en matière d'attribution des logements. Chaque logement libre, sans exception, est soumis à une commission qui statue sur son attribution. Les sociétés du groupe mettent en œuvre une **politique d'attribution responsable** qui doit permettre d'assurer le **droit au logement** et la **mixité sociale** dans le patrimoine.

Des mutations internes favorisées

Acteur du **parcours résidentiel**, Toit et Joie souhaite par ailleurs favoriser au maximum les mutations internes, qui permettent souvent de répondre à un besoin urgent. En 2015, les échanges de logements ont dépassé les 12 %.

La lutte contre la vacance

La diminution du temps de vacance revêt un enjeu particulier pour les sociétés du groupe Poste Habitat comme pour tous les acteurs du logement social. Un délai à la relocation trop long n'est pas acceptable en raison :

- du nombre de demandeurs qui attendent parfois plusieurs années,
- des risques de squat,
- de l'impact financier lié à la vacance.

Mise en habitation des nouvelles opérations

Pour favoriser l'appropriation des lieux par les locataires et une vie harmonieuse au sein de la résidence, une **rencontre autour du thème du « Mieux vivre ensemble »** est organisée lors de chaque mise en service.

L'architecte de la résidence est convié afin d'expliquer son projet. Les élus de la commune donnent une vision de son développement, de la vie dans le quartier et des différents services à la disposition des locataires. Les sociétés du groupe Poste Habitat sensibilisent leurs locataires au « Mieux vivre ensemble » : gestion des déchets et des encombrants, gestes verts, utilisation des espaces communs, des espaces verts, des terrasses, des balcons, des parkings...

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Afin de garantir une gestion optimisée de son patrimoine en copropriété, Toit et Joie a internalisé la fonction de syndic, afin d'assurer aussi bien la gestion en direct d'une partie de son patrimoine de lots en copropriété ou ASL, que le suivi et le contrôle de lots diffus gérés par des syndics extérieurs.

La fonction de syndic exercée par Toit et Joie permet également de gérer directement les programmes issus d'opérations d'accession.





- ① Paris 12^e
Centre de stabilisation
- ② Une personne bénéficiant du dispositif « **Un chez soi d'abord** » entre dans son nouveau logement.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le groupe Poste Habitat a mis en place un dispositif permettant de détecter et de suivre les locataires fragilisés. La philosophie d'intervention est d'aller au-devant des situations et de tenter d'analyser les causes, au-delà du symptôme que peut constituer l'impayé.

La commission d'impayés

Le rôle de la commission d'impayés est de prévenir l'aggravation des situations de retard de loyer, de décider du passage des situations d'impayés en procédure contentieuse. Elle est aussi l'occasion de déceler une situation difficile et d'**engager un accompagnement social**.

Accompagner les situations délicates

Toit et Joie a choisi en 2011, avec la création du Pôle social, de placer l'accompagnement social de ses locataires au cœur de son action.

Le pôle social est une équipe dédiée, composée de conseillères en économie sociale et familiale.

Il a pour mission d'informer les locataires et de les orienter lorsqu'ils rencontrent une difficulté financière, sociale ou encore familiale. Il étudie chaque situation délicate ou inquiétante pour envisager des solutions personnalisées, en mobilisant les partenaires sociaux, associatifs et publics.

80%

des personnes logées dans le cadre de l'expérimentation « **Un chez soi d'abord** » sont stables

L'innovation sociale

Les **psychologues de l'équipe mobile d'Aurore** interviennent à la demande de Toit et Joie, auprès de locataires nécessitant potentiellement une écoute, une orientation, ou un accès à des soins psychiques ou psychiatriques.

Toit et Joie est engagée dans l'expérimentation « **Un chez soi d'abord** », qui prévoit de

donner accès à un logement ordinaire, moyennant un accompagnement adapté, à des **personnes à la rue**, atteintes de troubles psychiques.



Les projets immobiliers spécifiques

L'aggravation de la précarité conduit Toit et Joie à diversifier son offre et à construire des produits dits « **spécifiques** » tels que des **résidences pour jeunes actifs, des maisons-relais ou des centres de stabilisation**.