



# entre() nous

Le journal d'actualité des sociétés

du groupe Poste Habitat

**HABITER  
AUTREMENT,**  
DÈS AUJOURD'HUI  
ET DEMAIN



**INNOVATION**  
1<sup>ère</sup> miellerie collaborative  
et pédagogique à Paris



**Les studios Lumière,  
tout d'un lauréat !**

# Habiter autrement, dès aujourd'hui et demain

L'innovation a toujours été le moteur de Toit et Joie – Poste Habitat et de ses filiales : répondre constamment à de nouveaux besoins et aux attentes croissantes de qualité de service, mais aussi accompagner les évolutions sociologiques, d'urbanisme et environnementales.

Notre mission ne consiste pas uniquement à construire des logements mais à produire des morceaux de ville en faisant tout notre possible pour que leurs habitants s'y sentent bien. Il est primordial de réfléchir, de se projeter, d'anticiper les besoins de demain et de voir au-delà de la simple relation entretenue par les citoyens avec leur logement.

Notre objectif et notre devoir est de répondre à l'ensemble des besoins qui constituent l'habiter, compris au sens large du terme. C'est dans cet esprit que le Pôle social a été créé dès 2011, comme la Direction de la culture et de communication en 2017.

## Penser le logement comme une des composantes essentielles du territoire

### La culture en bas de chez soi...

- **Festival Au-delà des toits**  
1<sup>er</sup> festival des arts vivants en pieds d'immeuble Hlm (1<sup>ère</sup> édition en juillet 2018)



Festival Au-delà des toits



La compagnie Les Grandes Personnes

- **1<sup>ère</sup> résidence d'artistes établie à Villeneuve-Saint-Georges**

Fin 2018, le ministère de la Culture et le groupe Poste Habitat ont signé une convention de partenariat, visant à promouvoir l'accès à la culture dans le patrimoine Hlm du groupe, en plaçant au cœur de son projet la création de résidences d'artistes, souvent délaissés des politiques de logement.

Lancée en partenariat avec la ville de Villeneuve-Saint-Georges et la DRAC Ile-de-France, la première résidence d'artistes de l'histoire de Poste Habitat s'installe ainsi à Villeneuve-Saint-Georges !

La compagnie Les Grandes Personnes est présente sur la résidence depuis fin février. Un défilé de marionnettes géantes (de plus de 5 mètres de haut !) créées par les locataires, qui partira de la résidence pour traverser la ville, est en préparation. L'objectif est de voir le quartier nord de Villeneuve chanter, danser et rire au rythme de ces géants. Le défilé aura lieu lors de la première semaine de juillet 2019 à l'occasion de la 2<sup>ème</sup> édition du festival « Au-delà des toits ».

D'autres résidences d'artistes fleuriront sur le patrimoine de Toit et Joie courant 2019...

### ... et même chez soi !

- **Culturadom** est une association qui a pour but de créer un lien direct entre les compagnies artistiques et les citoyens, en s'invitant à leur domicile (ou ailleurs) pour des représentations en petit comité, pensées autour de la littérature, du théâtre, de l'opéra...

“

## ENTRETIEN AVEC

Un partenariat avec cette association a été lancé sur la commune de Champigny. S'ils le souhaitent, les habitants de nos résidences pourront prochainement accueillir à leur domicile une représentation et inviter quelques voisins ou proches.



Culturadom

### Le logement : un lieu où l'on peut exercer son métier artistique (et souvent sa passion)

Voir article sur le projet « Les Studios Laumière » (page 7), la réponse apportée par Toit et Joie – Poste Habitat au concours Réinventer Paris 2 – les dessous de Paris.

### Penser la résidence comme un lieu de rencontre avec la nature, et les autres

- **Partenariat avec Veni Verdi : vers un nouvel usage participatif des espaces verts en pied d'immeuble**

Ce projet d'agriculture urbaine sociale et participative, vise à favoriser la mixité sociale, la création de liens intergénérationnels et à rendre abordable la création de zones cultivables avec un public diversifié. Elle a pour objectif de développer un modèle pérenne dans le temps et qui va au-delà du jardin partagé, en impliquant un maximum d'acteurs (collaborateurs, collectivités, associations, écoles...).

Grâce à une démarche participative, Veni Verdi va recréer un lien simple entre l'homme et la nature, former les gardiens à une pratique moins énergivore et mettre au cœur du projet les locataires en les sensibilisant à l'écologie urbaine.

Cette expérimentation qui durera 3 ans, a débuté sur 4 résidences situées à Clichy-sous-Bois (93), Fresnes (94), Andilly et Villiers-le-Bel (95).



Veni Verdi



## Marianne Auffret,

Maire adjointe du 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, chargée de l'urbanisme, des grands projets d'aménagement et de la santé

### Pouvez-vous nous rappeler votre parcours et ce qui vous a conduit à vous investir dans le logement social ?

Je suis élue locale à Paris depuis 2001, en charge de l'urbanisme depuis 5 ans, mais je me suis intéressée aux questions de logement bien avant le début de cette délégation. Précédemment, j'étais en charge de la santé, du handicap et des personnes âgées et j'ai dès ce temps pu voir l'impact profond des questions de logement sur les conditions sanitaires et sociales dans lesquelles vivaient les habitants. Plus encore, le logement (en avoir ou pas, ses caractéristiques, son environnement, son voisinage) a aussi une influence sur la façon dont les humains s'organisent, « en eux-mêmes » et entre eux. Il a donc aussi des répercussions sur la participation des habitants à la vie de la cité, sur la vitalité démocratique.

Sans logement pour tous, les autres politiques publiques sont affaiblies, rendues inutiles pour certaines. C'est une constatation pragmatique issue de presque deux décennies à la place que j'occupe dans la décision publique, qui est assez humble rappelons-le, mais représente néanmoins un point d'observation incomparable sur ces sujets. Il ne s'agit pas de choisir entre « logement d'abord », « emploi d'abord », ou de me prononcer sur la pyramide des besoins élémentaires. Mais sans logement – abordable,

Suite et fin >>>

dois-je le préciser ? – tout devient rupture dans le parcours éducatif, social, d'emploi, de santé.

**Pensez-vous que les règles qui régissent le fonctionnement des organismes Hlm, leur permettent aujourd'hui de répondre au double enjeu qui incarne leur vocation : accueillir les personnes les plus démunies et assurer la mixité sociale nécessaire à la vie d'un territoire ?**

Cette double vocation découle d'une complexité inhérente à l'aménagement du territoire avec ses multiples acteurs, ses intérêts parfois divergents. La conciliation des enjeux qui les traversent est l'affaire de toutes les grandes fonctions de l'Etat (l'éducation, la sécurité, la justice, la protection sociale...), quel que soit le statut de l'opérateur. Identifier les mouvements contraires, les missions paradoxales, les questions politiques, éthiques que ces paradoxes produisent est déjà très précieux. Pour les bailleurs, cette double vocation est une difficulté. Mais finalement les vents contraires, c'est la vie ! Le pire est d'être tout le temps dans la tempête sans identifier ce qui nous secoue. Il faut apprendre à naviguer gaillardement !

L'idée de logement contient les termes de cette double vocation : il ne s'agit pas seulement d'un toit sinon c'est un abri, qui nous protège de l'extérieur hostile (même si c'est déjà ça). **Un logement c'est aussi un lieu depuis lequel on voit que l'extérieur n'est pas seulement hostile, il est aussi désirable.** Plus que des règles à changer, il faudrait sensibiliser les différents métiers du logement à penser ce cadre mouvant, à agir dans ce cadre plutôt que de déplorer son caractère complexe.

Pour contourner les obstacles qui surgissent (quand les personnes en grande difficulté et prioritaires refusent le logement qui leur est proposé, par exemple), je pense qu'il faut faire partager au sein des organismes une réflexion qui dépasse le cadre opérationnel du bailleur – son « cœur de métier » qu'il invoque souvent. Le cœur d'un métier est vivant, sans cesse en redéfinition, au gré de l'apport des techniques mais aussi de son rôle politique, celui auquel on l'assigne et celui qu'il se donne.

Or, paradoxalement, ce métier changeant de bailleur, soumis aux mouvements qui traversent l'ensemble du champ social, nécessite d'être remis en mouvement avec les questions des autres, pour ne pas être un facteur de déstabilisation pour les salariés comme pour les bénéficiaires de l'action. Par exemple, expulser ou non (et selon quels critères, règlementaires, subjectifs, conjoncturels...), mettre fin à ce qui est insupportable (pour qui ?, jusqu'où ?) n'est pas une question propre au monde du logement, cela se pose quand vous êtes prof dans une classe ou quand vous êtes chef de service dans le social, ou même simplement quand vous êtes parent. Dans tous les cas, **vous devez accueillir « inconditionnellement », mais ce n'est possible...qu'à certaines conditions.**

Je trouve l'idée de la création de la direction de la culture et de la communication à Poste Habitat, excellente. C'est tout à fait dans l'idée de réfléchir à la question des autres pour nourrir sa propre question, en faisant un pas de côté pour changer la perspective. C'est sans doute l'occasion d'interroger les clichés de l'époque, « bien vivre ensemble », « autonomisation » ou même « lien social ». Tous ces mots très univoques sont eux même traversés par l'ambivalence, les dilemmes, les contradictions. C'est bien ça qu'il faut mettre à jour pour que ces mots nous soient utiles. C'est d'ailleurs tout à fait naturel que des objectifs aussi forts et aussi nobles que « vivre ensemble » soient traversés de dilemmes. Il faudrait s'obliger à retrouver les termes de ce qui est en débat et aussi dans quel idéal de société nous plaçons ces mots.

Il s'agit également de savoir ce qu'est, en vrai et à supposer que cela existe, l'« autonomie » ou la « mixité sociale ». Il n'y aura pas de consensus définitif, mais il est utile de savoir quel genre de questions cela suscite, pour les classer, les politiser, jouer avec, les épuiser, je dirais. Il peut alors se dégager un consensus suffisant, à un moment, à l'issue d'une discussion qui n'évite pas le conflit mais aménage le cadre du débat. C'est le rôle des fédérations, des séminaires internes, des journaux internes. Les outils sont là, mais ont peut-être besoin de s'ouvrir un peu sur l'extérieur.

## Marianne Auffret

En plus de ses fonctions d'élue, Marianne Auffret est vice-présidente de l'association Elus santé publique et territoires qui promeut notamment les aménagements urbains favorables à la santé.

Au cours de sa carrière, Marianne Auffret a mis en œuvre des projets d'initiative publique ou associative à l'intersection des politiques urbaines et politiques de santé (logement accompagné, articulations sanitaires et sociales, santé mentale, accueil de l'enfance, vieillissement des populations, publics précaires).

Elle travaille également comme conseillère technique, responsable de recherche et développement pour l'association Aurore.



TOIT & JOIE  
POSTE HABITAT



POSTE HABITAT  
PROVENCE



POSTE HABITAT  
RHÔNE-ALPES



POSTE HABITAT  
NORMANDIE

Habiter autrement,  
dès aujourd'hui  
et demain

Cap sur 2019

Accession sociale  
à la propriété

Régions

Les Studios Laumière,  
tout d'un lauréat !

# entre()nous

n° 05 - 1<sup>er</sup> trimestre 2019

## CAP SUR 2019

En 2018, nous avons pris acte des mesures décidées par le gouvernement et impactant le mouvement Hlm mais nous avons immédiatement souhaité nous engager auprès de nos usagers sur un maintien total de notre qualité de service.

Qu'il s'agisse des services particuliers et différenciant, comme la présence d'un gardien logé sur la quasi-totalité des résidences Poste Habitat, ou de nos engagements en matière d'entretien, de rénovation énergétique et de réhabilitation de notre patrimoine, nous ne renoncerons à rien.

Pour rendre le respect de cet engagement possible, les sociétés Poste Habitat ont, comme l'ensemble des organismes Hlm, fait évoluer leurs stratégies de développement pour faire face à la perte de ressources engendrée par ces mesures, en actionnant différents leviers.

Nous reviendrons sur ce sujet dans la prochaine édition.

Nous ne perdons pas de vue que notre mission ne peut être remplie sans une collaboration de qualité avec l'ensemble de nos partenaires, en leur accordant la place et la considération qu'ils méritent.

Nous ferons face aux échéances qui nous attendent et nous conserverons notre force, qui est notre capacité à innover au quotidien et qui ne pourrait s'exprimer sans ce maillage de partenariats. ■

**Michèle Attar,**  
directeur général  
de Toit et Joie -  
Poste Habitat



### entre()nous

Toit et Joie - SA HLM  
au capital de 9 040 000 €  
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

Illustrations: Freepik

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

## CHANTIERS MAJEURS



● **Renforcer notre image de groupe** tout en favorisant le développement de chaque société, au bon rythme.

● **Mise en œuvre des évolutions stratégiques**  
exemple : augmentation et pérennisation de l'activité d'accession sociale à la propriété.

● **Poursuite et pérennisation de l'activité de développement culturel :**  
2<sup>ème</sup> édition du Festival Au-delà des toits, habitations à destination d'artistes ou de musiciens professionnels, création de tiers-lieux culturels sur les résidences (futurs ou existantes).

● **Convention Poste Habitat :**  
refonte de notre événement annuel interne et emblématique, la « Journée à thème ».



Vu le nombre de livraisons prévues à horizon 2021, le portefeuille global de logements en **accession sociale à la propriété** de la société pourrait atteindre 185 logements.

Un chantier important de 2019 sera donc de créer un **dispositif opérationnel d'accompagnement des futurs acquéreurs** (ou locataires accédant) :

- renforcement des équipes avec l'arrivée d'une nouvelle chargée d'opération,
- plan de formation dédié à l'accession, commun avec Poste Habitat Provence,
- travail avec les équipes de Toit et Joie dédiées à l'accession, pour préciser l'organisation.

## Accession sociale à la propriété

### Pose de première pierre à Gonesse

Le mercredi 7 novembre 2018 s'est déroulée la cérémonie de pose de première pierre de la future résidence « Expression » de Gonesse, en accession sociale à la propriété en PSLA.

L'événement s'est tenu en présence de Jean-Pierre Blazy, maire de Gonesse, Louis Téqui, l'architecte, de Sylvie François, présidente de Toit et Joie - Poste Habitat ainsi que des représentants d'Eiffage Picardie, en charge de la construction de la résidence. De nombreux futurs habitants ont également assisté à cet événement.

Tout le projet est basé sur une démarche environnementale ambitieuse :

- matériaux de construction,
- dispositions architecturales favorisant le confort,
- technicité garantissant le respect de l'environnement.

À terme, 41 logements PSLA seront construits parmi lesquels 37 ont déjà trouvé acquéreur ! ■



Cette pose de première pierre a eu une saveur toute particulière pour nos équipes, une future habitante qui accède à la propriété nous ayant fait le plaisir d'accompagner Jean-Pierre Blazy et Sylvie François dans cette pose de première pierre.



### Plaquette accession

Une plaquette institutionnelle dédiée à l'accession sociale à la propriété a été créée et envoyée à de très nombreux contacts institutionnels, début 2019.

Ce document propose :

- une explication des deux produits phares de l'accession sociale à la propriété que sont le PSLA et le Bail réel Solidaire (BRS),
- une présentation de l'expertise Poste Habitat en la matière,
- une explication des changements induits pour les communes, suite à la promulgation de la loi ELAN.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans le développement d'une offre en accession sociale sur votre territoire, n'hésitez pas à les solliciter. Vous trouverez leurs coordonnées en dernière page de la plaquette, téléchargeable sur notre site [www.postehabitat.com](http://www.postehabitat.com)



- L'année 2019 sera marquée par la **livraison de près de 200 logements**, dans la région des Alpes-Maritimes et dans le Vaucluse. Pour faire face à cela, les équipes ont été renforcées en 2018 avec l'arrivée d'un chargé de gestion administrative. Ce renforcement continuera en 2019, avec le recrutement d'un nouveau gardien pour le Vaucluse.
- La production de logements en **VEFA** est un élément majeur de la stratégie de développement de Poste Habitat Provence, qui cherche à accroître rapidement son patrimoine avec des effectifs limités. Poste Habitat Provence continuera en 2019 sa **démarche qualité dédiée à la production en VEFA**. Elle a pour but de **limiter le nombre de réserves** en :
  - favorisant une collaboration étroite avec le promoteur, de la présentation du projet et de son évolution, jusqu'à sa livraison,
  - optimisant les échanges entre les acteurs, dont les réservataires,
  - s'assurant d'une prise en compte de nos besoins de bailleur (maintenance à venir et gestion quotidienne).



- En 2018, la société a changé de nom et est devenue Poste Habitat Normandie. Ce changement de nom a une valeur symbolique forte et vient valider le processus entamé en 2013, lorsque La Rurale de l'Eure a rejoint le groupe Poste Habitat. Que ce soit en interne ou auprès des locataires et des partenaires locaux, le temps obligatoire d'explication et de pédagogie est aujourd'hui achevé. Il s'agit maintenant de capitaliser sur cette nouvelle image en cherchant à **améliorer la notoriété de la société**.
- En 2019, la société va acquérir auprès de **Poste Immo**, cinq **bureaux de poste**, et convertir les anciens logements receveurs en logements locatifs sociaux. En parallèle de ce projet de requalification des logements, les anciens centres de tris seront utilisés dans le cadre d'une grande expérimentation culturelle sur tout le territoire, en partenariat avec la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).



## Poste Habitat Provence

### Visite de logement témoin à Vallauris

Le 23 janvier a eu lieu la visite du logement témoin de la nouvelle résidence Poste Habitat Provence située sur la commune de Vallauris (06).

La présentation du logement témoin de la résidence « **Inspiration** » (VEFA Bouygues) sur l'avenue du Tapis vert à Vallauris, s'est tenue en présence des élus de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, et de Vallauris, du cabinet d'architecte PCR, de l'équipe de Poste Habitat Provence et du promoteur Bouygues.

La résidence compte **35 logements** (dont 23 en PLUS, 10 en PLAI et 2 en PLS) et autant de places de parkings. Située en centre-ville à proximité de tous les services, cette résidence est organisée autour d'une ancienne halle, qui sera prochainement réhabilitée en espace commercial.



## Poste Habitat Rhône-Alpes

### Accompagnement de proximité et renforcement des équipes

En 2018, Poste Habitat Rhône-Alpes a connu un important développement avec de nombreuses livraisons. Cette dynamique se poursuit avec l'accueil de **2 nouveaux gardiens en 2019**, afin de répondre aux attentes de nos résidents et des collectivités, et de respecter les standards du groupe en matière de gestion de proximité.

Avec l'augmentation de notre patrimoine sur le département de la Haute Savoie (74) et dans le but de renforcer la compétence-métier des gardiens, la société a fait le choix de créer un poste de « **gardien-superviseur** ». Sa mission, centrée sur le département 74, consistera à :

- assurer une continuité dans les missions de fond et instaurer une plus grande communication entre les gardiens,
- créer des liens forts au sein de l'équipe et augmenter la fréquence des échanges,
- prévenir toute sensation d'isolement,
- accompagner les gardiens dans leur montée en compétence, sur le travail de **suiti de travaux** (réfèrent travaux et gestion des réclamations en cas de réhabilitation en milieu occupé) et sur celui de **favorisation de lien social** : animation et gestion des LCR (locaux communs résidentiels), lien avec les services des collectivités en vue de proposer des animations...



Cette miellerie sera aussi un lieu d'échanges où les apiculteurs pourront expliquer aux locataires, habitants, associations et écoles environnantes, les enjeux de la **production de miel urbain**. Des événements ponctuels permettront d'initier les habitants au **processus de fabrication du miel en milieu urbain**.

Toit et Joie - Poste Habitat accompagne cette belle dynamique pour **favoriser la biodiversité dans la ville !** ■

*Vous souhaitez extraire votre miel, prendre part à un atelier d'initiation à la fabrication du miel ou même découvrir le local ? N'hésitez pas à contacter Volkan Tanaci sur : [abeilleetjoie@gmail.com](mailto:abeilleetjoie@gmail.com) Pour plus d'informations, rendez-vous sur [www.postehabitat.com](http://www.postehabitat.com)*



## Les Studios Laumière, tout d'un lauréat !

Le 15 janvier 2019, la mairie de Paris a annoncé les lauréats du concours Réinventer Paris 2 – les dessous de Paris. Toit et Joie - Poste Habitat avait rendu une offre pour le site du centre de répartition de Laumière (Paris 19<sup>ème</sup>).

### « Les Studios Laumière »...

... une résidence où l'on vit, où l'on crée de la musique et où on cultive du miel et des plantes !

#### Le bâtiment

L'ancien centre de répartition situé rue Armand Carrel, dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

#### Le projet en une phrase

Implanter à cet endroit un nouveau **lieu de convergence et de rayonnement culturel**.

#### Le projet détaillé

De la genèse du projet à son aménagement, tout a été pensé autour de la musique. Le projet consiste à transformer l'ancien centre de répartition en **bâtiment pluriel**, regroupant :

- des **logements insonorisés** (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) permettant à tous de pratiquer leur art sans nuisance,
- un **tiers-lieu pensé pour les musiciens, mais aussi les habitants de Paris** afin de réinventer le lien aux autres et à la ville.

Cet "**incubateur artistique**", étalé sur tout le rez-de-chaussée et un sous-sol, propose :

- une salle de spectacle riche d'une programmation variée (concerts, soirées, workshops ouverts au grand public...),
- des studios d'enregistrement et de mixage,
- une cellule de conseil et d'accompagnement en communication et en stratégie à destination des musiciens,
- un bistrot...



#### Une équipe-projet multidisciplinaire

Afin de répondre aux besoins très spécifiques du projet, nous avons notamment fait appel à :

- LAMOUREUX ACOUSTICS, bureau d'étude spécialisé dans l'acoustique,
- WE ART FROM PARIS, entreprise de soutien en communication et stratégie des artistes,
- PEPINS PRODUCTION (végétalisation responsable de la ville) et CITYBZZ (apiculture urbaine),
- RUSCH : atelier de co-design urbain, pour penser une résidence ouverte sur la ville et sur les autres, pour permettre une meilleure compréhension des usages et pour stimuler l'intelligence collective,
- EMMANUEL HONDRE : consultant pour le projet, aujourd'hui directeur du département concerts et spectacles de la Philharmonie de Paris.

**La déception passée, nous sommes fiers de ce projet et du travail réalisé par notre équipe et tous nos partenaires. La problématique du logement des musiciens souhaitant pouvoir répéter chez eux restant entière, nous sommes certains que notre projet verra le jour ailleurs.**

*Nous remercions vivement ces partenaires ainsi que WY-TO architectes, Inex, Les jardiniers à vélo, Citybzz, Lek et Sowat, Arandel, Jean-Paul Lamoureux, Bollinger & Grohmann, pour leur engagement et leur investissement dans ce beau projet. ■*



## Île-de-France

### Première miellerie collaborative et pédagogique à Paris

La première miellerie collaborative et pédagogique a été installée dans le parc Hlm de Toit et Joie, dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, avec l'association Abeille et Joie.

Pour son inauguration était présent Eric Lejoindre, le maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement, Philippe Durand, l'adjoint au maire chargé des espaces verts et de la nature en ville, et Volkan Tanaci, apiculteur urbain et fondateur de CITYBZZ. Paris comptant de plus en plus de ruches, les apiculteurs ont besoin de disposer d'un lieu dédié à la fabrication de leur miel.



Ce lieu est ouvert à tous les apiculteurs pour qu'ils puissent fabriquer leur miel dans un **espace collaboratif** et partager leur passion et leur expérience.