

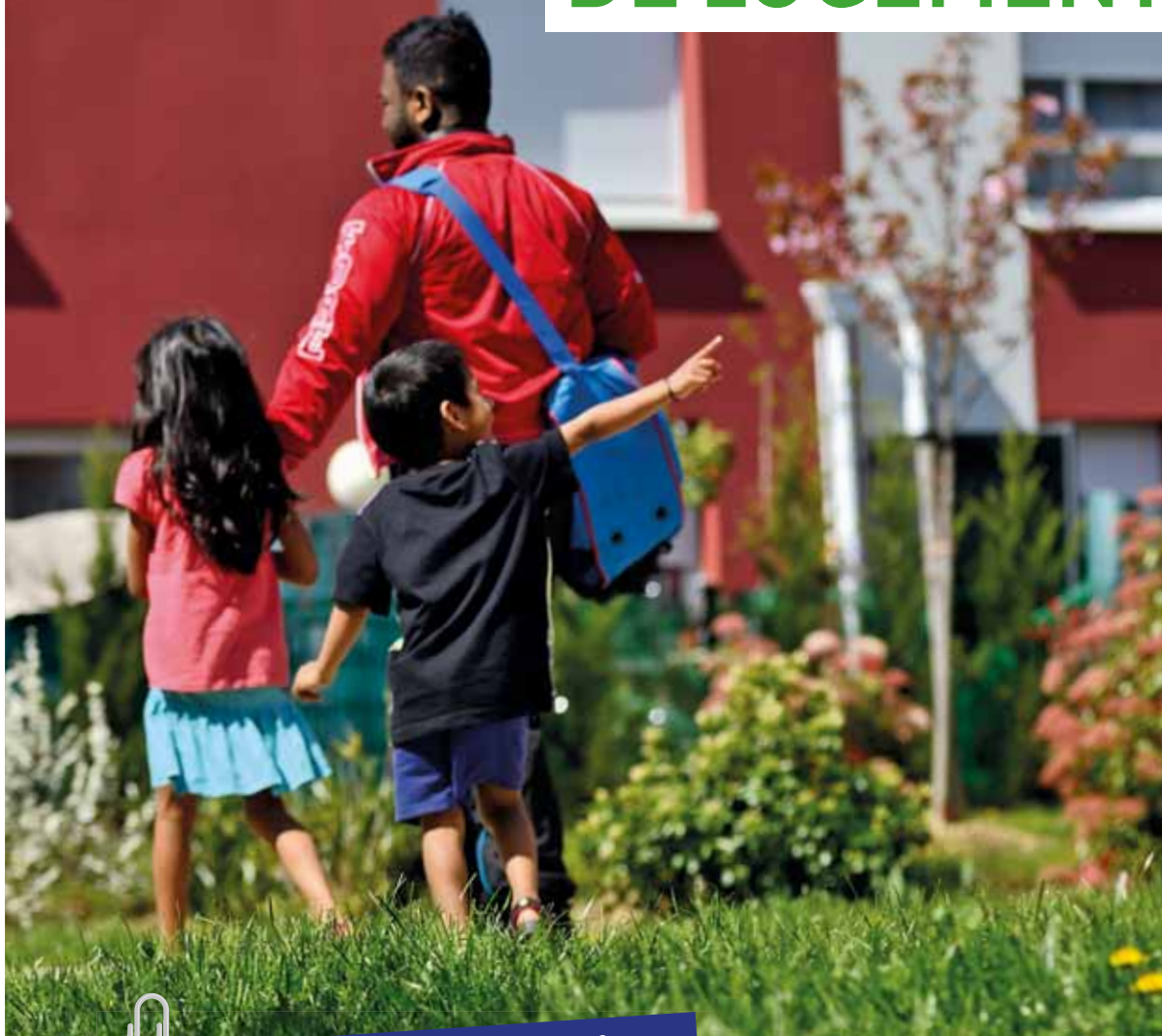


entre()nous

Le journal d'actualité des sociétés

du groupe Poste Habitat

FAVORISER LES CHANGEMENTS DE LOGEMENT



**DOSSIER : L'application
du principe de précaution**
Mieux protéger les locataires

Résidences d'action
culturelle : LA RENTRÉE
DES ARTISTES



L'application du principe de précaution

Mieux protéger les locataires

Contrairement à la **prévention** qui s'intéresse aux risques avérés, la **précaution**, forme de prudence dans l'action, s'intéresse aux risques potentiels. Intimement lié aux questions d'environnement et de santé, ce principe peut-il être mis en œuvre par un bailleur social, et comment ?

“ Le principe de précaution, tel que nous le concevons et l'appliquons, pourrait dans sa mise en œuvre pratique être défini comme un dispositif de prévention des risques, allant au-delà des obligations juridiques.

Il implique une organisation et des procédures internes nous permettant de nous assurer de respecter l'ensemble des obligations légales auxquelles nous sommes soumis. C'est surtout décider qu'**au nom du principe de précaution**, nous irons **plus loin** dans un certain nombre de domaines comme la **santé**, la **sécurité**.”

Michèle ATTAR,
directeur général du groupe Poste Habitat

Prévention de la légionellose

La légionellose est une maladie infectieuse due à une **bactérie** appelée la **légionelle**, naturellement présente dans l'eau mais qui se développe, dans certaines conditions, de manière exponentielle dans les **réseaux d'eau chaude** sanitaire.

- Tant que son taux de présence ne dépasse pas un certain seuil, la présence de légionelles dans l'eau ne présente aucun risque pour la santé des locataires.
- Au-delà d'un certain seuil, il existe un risque, pour les personnes fragiles (nourrissons, personnes âgées...), de contracter la légionellose en inhalant de très fines gouttes d'eau.

Que dit la loi ?

En tant que « propriétaire d'immeubles d'habitation », les sociétés Poste Habitat n'ont pas d'obligation légale de surveiller le taux de légionelles présentes dans les réseaux d'eau de ses résidences. Selon la législation en vigueur actuellement, seuls certains établissements publics (ex : écoles, hôpitaux ...) doivent réaliser des analyses régulières.

En application du principe de précaution, le groupe Poste Habitat a fait le choix d'une surveillance particulièrement stricte sur son patrimoine, destinée à limiter au maximum les risques.

CONCENTRATION LÉGIIONELLA

| < 1 000 UFC* / litre d'eau | > 1 000 UFC* / litre d'eau | > 10 000 UFC* / litre d'eau | ABSENCE DE PRÉLÈVEMENT |
|----------------------------|--|--|---|
| RISQUE FAIBLE | VÉRIFICATION ET RENFORCEMENT DES CONTRÔLES ET ENTRETIENS | MISE EN PLACE DE MOYENS CURATIFS IMMÉDIATS | RELANCE EXPLOITANT ET PÉNALITÉ ÉVENTUELLE |

UFC : Unité formant Colonie, mesure les seuils d'alerte des bactéries dans l'eau chaude sanitaire

Des résultats améliorés

En 2020, 93 % des analyses effectuées sur notre patrimoine francilien, présentaient un risque faible (contre 85 % en 2017).

Cette progression s'explique par les moyens mis en œuvre par Toit et Joie – Poste Habitat avec :

- une surveillance semestrielle des résultats et mensuelle des températures, sur tous les sites en chauffage collectif ;
- des audits approfondis pour régler de manière pérenne la question du développement bactériologique avec 7 résidences concernées ;
- des travaux réalisés à hauteur de 3 millions d'euros sur les installations de chauffage, dont la réfection complète de trois réseaux, à Champlan, Bagneux et Gonesse.

Une surveillance élevée

Un suivi approfondi du risque lié à la légionelle est en place sur nos résidences franciliennes.

Le même suivi est en cours de déploiement sur le patrimoine des filiales en régions.

Nous procédons à **deux prélèvements de contrôle par an**, sur chacune de nos résidences.

Lorsque les prélèvements de contrôle indiquent la **présence** de légionelles dans l'eau au-dessus de 10 000 UFC/ litre d'eau, Toit et Joie – Poste Habitat met en place un **traitement chloré de l'eau** et demande temporairement, par précaution, à l'ensemble des locataires de la résidence concernée de **ne plus utiliser leur douche**. La légionellose se contractant en respirant de très fines gouttes d'eau, la douche constitue le principal risque de contamination. Par contre, prendre un bain ou boire l'eau du robinet ne présente aucun risque.

Suite au traitement de l'eau, de nouveaux prélèvements sont effectués afin de vérifier l'efficacité du traitement, avant d'informer les habitants qu'ils peuvent à nouveau utiliser leur douche.

DÉTECTEURS DE MONOXYDE DE CARBONE

Le monoxyde de carbone (CO) étant invisible, inodore et non irritant, sa présence est très difficile à détecter. Le monoxyde de carbone est la première cause de mortalité accidentelle par intoxication en France, avec une centaine de décès par an en moyenne. La même application du principe de précaution a eu lieu pour les appartements ayant des moyens de production de chauffage individuels, avec l'installation systématique de détecteurs de monoxyde de carbone dans ces logements (aucune obligation légale sur le sujet). La campagne d'installation a débuté en 2018 et le taux d'installation est aujourd'hui de presque 80 %.

Des produits de nettoyage sains

Un important travail de sélection des produits de nettoyage proposés à notre personnel a été réalisé en lien étroit avec Suzanne Déoux*, docteur en médecine, ORL, experte en santé dans le bâtiment et en qualité de l'air intérieur.

Le principal objectif était de réduire les risques liés à l'utilisation de ces produits. Il s'agissait aussi de proposer des produits à même de répondre aux spécificités de certains sites. L'utilisation de produits trop agressifs, chimiques ou dangereux a été réduite. 90 % des produits indiqués comme « toxiques » ont été remplacés. Pour les 10 % restants, il n'existe à ce jour pas d'équivalent moins dangereux, mais tout est mis en œuvre pour protéger les personnels. Toit et Joie – Poste Habitat a aussi créé une fiche de sécurité par produit, visuelle et accessible de manière dématérialisée.

“ C'est une démarche très globale d'Analyse Qualité Santé® que nous avons mis en œuvre pour la dizaine de familles de 36 produits d'entretien les plus utilisés. Parmi les nombreuses recommandations, il a été conseillé de résister au marketing olfactif et de privilégier les produits peu odorants et non allergisants, car le meilleur désodorisant est le renouvellement d'air. Privilégier des produits polyvalents permet d'en réduire la diversité. L'utilisation des microfibrilles synthétiques évite l'emploi de produit chimique. Choisir, acheter et utiliser des produits d'entretien impose de concilier les impératifs d'efficacité et de sécurité, de trouver le meilleur compromis entre performance et toxicité, pour l'homme et l'environnement. ”

Dr Suzanne DÉOUX

* Depuis 35 ans, **Suzanne DÉOUX** développe une approche globale en santé environnementale centrée sur l'interaction Bâtiment & Santé.

En 1986, elle a fondé MEDIECO et créé l'Ingénierie de santé pour le bâti et l'aménagement urbain. Dans le cadre de missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre, elle participe à de très nombreux projets afin d'améliorer la prise en compte de la santé dans l'acte de construire et d'aménager la ville. Présidente de Bâtiment Santé Plus, elle organise à Paris, depuis 2011, le colloque LES DÉFIS BÂTIMENT SANTÉ.

La gestion des risques : élément central de notre démarche qualité

Un processus d'évolution de notre gestion des risques est en cours, s'inscrivant dans notre démarche qualité qui repose sur la certification ISO 9001. Ce processus est une illustration supplémentaire de l'extension du champ de la prévention, jusqu'à atteindre celui de la précaution.

La certification ISO 9001 obtenue par Toit et Joie – Poste Habitat il y a plus de 10 ans et renouvelée tous les 3 ans, montre l'exigence de notre démarche d'amélioration continue, des services comme des processus. En 2015, une exigence nouvelle est venue compléter le périmètre existant : la **gestion préventive des risques**, qui a naturellement été intégrée à notre **Système de Management de la Qualité (SMQ)**. Ce dernier contribue notamment à l'amélioration des services rendus à nos locataires, à nos partenaires et aux conditions de travail de nos collaborateurs.

Cette évolution prévoit de **passer progressivement d'une approche verticale des risques** (en mode silo)

à une approche transversale basées sur les processus (qui intègre plusieurs directions et des fonctions diverses). L'objectif est d'instaurer un **dispositif de maîtrise des risques** qui encadrera la mise en œuvre opérationnelle des moyens de prévention et de protection, face aux risques identifiés, avérés ou potentiels. L'ensemble des directions, des métiers et des activités opérationnelles, au siège comme en proximité, seront consultés et associés à ce processus.

Une couverture plus large et mieux maîtrisée de la zone de prévention des risques permettra de gagner en efficacité et en performance aussi bien sur le volet financier que sur la qualité

du service rendu aux locataires. L'organisation et les procédures mises en place contribueront à mieux appréhender les risques et à les traiter en activant les bons leviers, au moment opportun, avec les ressources nécessaires et les interlocuteurs adéquats.

Derrière cette démarche existe aussi l'objectif d'**adapter notre fonctionnement au plus près des attentes** du Groupe La Poste, notre actionnaire principal, mais aussi répondre encore mieux à celles de nos partenaires et de nos locataires. Une fois mise en place pour Toit et Joie – Poste Habitat, il est prévu de l'étendre aux trois filiales en régions, dans le cadre d'une démarche de certification.



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT



POSTE HABITAT
PROVENCE



POSTE HABITAT
RHÔNE-ALPES



POSTE HABITAT
NORMANDIE

SOMMAIRE

P.2-3-8

L'application du principe de précaution

P.4

Favoriser les changements de logement

50 logements sociaux mis en service

P.5

L'enjeu de la requalification de bureaux en logements

Rénover et accompagner l'insertion professionnelle

P.6

Résidences d'action culturelle : la rentrée des artistes

Transition énergétique

P.7

Retour sur un été haut en culture

entre()nous

n° 11 - Septembre 2021

Favoriser les changements de logement

Une famille qui s'agrandit, un logement devenu trop grand, un changement de lieu de travail... Nombreuses sont les raisons qui peuvent amener un ménage à souhaiter changer de logement. Les sociétés Poste Habitat mettent tout en œuvre pour permettre aux ménages résidant sur leur patrimoine d'accéder à un nouveau logement lorsque leur situation évolue.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Toit et Joie - Poste Habitat s'est engagée, via la signature de la convention d'utilité sociale (CUS), à ce qu'au moins 10 % des attributions réalisées sur l'ensemble de son patrimoine soient des mutations internes. Toit et Joie - Poste Habitat est aussi partenaire de la charte des mutations de la ville de Paris, signée en 2015 et devant favoriser les mutations.

Un engagement largement honoré puisqu'en 2020, les mutations représentent 19 % des attributions (18 % en 2019). Ainsi en 2020, 177 familles ont bénéficié d'un changement de logement.

Dans le cadre d'un travail partenarial avec le service logement de La Poste, sur les 177 mutations, 23 étaient des familles de postiers (soit 12 %).



LES MOYENS MOBILISÉS

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires et leur satisfaction, et toujours dans le souci de lutter contre la vacance locative, un poste dédié de coordinateur des mutations recense et centralise l'ensemble des demandes.

« Mon poste est entièrement dédié aux demandes de mutations, mais également aux besoins en relogement, lorsque nous menons une réhabilitation par exemple. L'un des critères pris en compte pour prioriser les demandes est le caractère inadapté du logement : sur occupation, mais aussi sous occupation. Les autres motifs prioritaires sont les motifs de santé, le handicap présent dans un logement inadapté et inadaptable, les violences conjugales mais aussi familiales, les importants problèmes de voisinage. L'arbitrage est effectué par la commission d'attributions, en fonction des situations qui paraissent les plus urgentes et aussi en fonction de l'ancienneté de la demande. »

Audrey BONFILS,
coordinatrice des mutations et relogements

INNOVATION

L'ENJEU DE LA REQUALIFICATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

En Île-de-France notamment, où chercher à satisfaire tous les besoins en logements requiert de faire preuve d'inventivité et d'une constante recherche d'innovation, la requalification de bureaux en logements est une des réponses à cette problématique.



Bd du Montparnasse



rue Campagne Première

Paris comptant de nombreux immeubles de bureaux, le groupe Poste Habitat a acquis une réelle expertise en la matière depuis plusieurs années. Une double livraison parisienne a ainsi marqué l'année 2020 avec l'immeuble situé 138 b Boulevard du Montparnasse et celui situé au 8 rue Campagne Première dans le 14^{ème} arrondissement, tous deux produits en VEFA* par le promoteur COGEDIM (architecte Francis Soler).

L'immeuble situé boulevard du Montparnasse compte 34 logements locatifs sociaux (24 PLAI et 10 PLUS) certifiés Habitat et Environnement Effinergie Rénovation, ainsi qu'une crèche collective d'une surface de 774 m² dont la gestion a été confiée à la Fondation œuvre de la Croix Saint Simon. Celui de Campagne Première comporte quant à lui 10 logements locatifs sociaux, PLS en Usufruit Locatif Social (d'une durée de 15 ans), tous certifiés NF LOGEMENT HQE.

« La requalification de bureaux en logements, déjà opérée par le passé sur nos opérations de Paris Bréguet et Longjumeau, est un moyen intelligent de répondre aux besoins de production.

Cette expertise, que notre nomination à la 2^{ème} édition du prix international de la transformation de bureaux en logements est venue saluer, nous offrira d'intéressantes opportunités de développement dans les années à venir. »

Olivier MONS,
directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage de Toit et Joie - Poste Habitat

* Vente en l'état futur d'achèvement



50 LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE

Cet été, Poste Habitat Provence a mis 3 nouvelles résidences en service. Plus de 50 nouveaux logements disponibles pour les familles du territoire, qui portent le patrimoine de l'entreprise à 745 logements.

Deux nouvelles résidences ont ouvert leurs portes dans les Alpes-Maritimes, à Carros et à Saint-Laurent-du-Var, toutes les deux produites en Vente en l'Etat de Parfait Achèvement (VEFA) par le promoteur Gambetta. Une troisième résidence neuve a été mise en service sur le quartier Montfavet d'Avignon, dans le Vaucluse (production en VEFA par ABSCISSE).



entre(4) nous



RÉNOVER ET ACCOMPAGNER L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Dans le cadre de la réhabilitation de l'intégralité de son patrimoine (objectif 2025), Poste Habitat Normandie a entamé en juin d'importants travaux de rénovation pour 120 logements sociaux à Gisors avec le soutien de la mairie. L'opérateur sélectionné pour effectuer les travaux devra réaliser des heures d'insertion professionnelle avec des publics en difficulté.

Les travaux ont démarré pour une durée de 17 mois, 8 000 heures de travaux d'insertion seront réalisées dans le cadre de ce chantier (4 équivalents temps plein). Poste Habitat Normandie souhaite ainsi soutenir le retour à l'emploi de personnes en difficultés sur le territoire.

Au programme des travaux prévus, rénovation thermique des trois bâtiments avec passage d'étiquettes comprises entre E et F à des étiquettes C, et étiquettes énergétiques finales des logements BBC rénovation, réfection de toute l'installation électrique, rénovation des halls et création d'une loge qui accueillera le gardien de la résidence.

Des travaux d'envergure, sans impact sur les loyers, réalisés avec le soutien de la mairie de Gisors, au travers d'une **garantie d'emprunt** : un levier d'intervention des collectivités en faveur du logement social.

entre(5) nous

Résidences d'action culturelle : la rentrée des artistes

Après une saison estivale riche en création, en rencontres et en moments festifs, la culture fait sa rentrée chez Poste Habitat avec le lancement de nouveaux projets avec les locataires et avec la poursuite de projets en cours. Focus sur notre résidence de L'Hay-les-Roses, avec la compagnie lu² qui accompagne les rénovations urbaines lancées sur ce patrimoine.

Appartements-témoins, création en immersion à L'Hay-les-Roses

Si de nouvelles résidences artistiques vont débiter dans les prochains mois, d'autres se poursuivent. C'est le cas du projet « Appartements-témoins » mené par la compagnie lu² depuis quelques mois sur la résidence de L'Hay-les-Roses, imaginé avec la DRAC Île-de-France et la mairie.

Dans le cadre des grands travaux de démolition-reconstruction entrepris sur cette résidence historique de Toit et Joie, ce projet artistique participatif a été pensé pour accompagner locataires et habitant(e)s du quartier dans cette transition. « Appartements-témoins »,



est un dispositif artistique visant à valoriser la mémoire et le quotidien tel qu'ils sont vécus par les locataires de la résidence, autour des thématiques de l'habitat et du parcours de vie. En croisant les savoir-faire issus de l'art dans l'espace public, de

l'urbanisme et de la recherche, la compagnie lu² propose des écritures immersives à partir des récits des habitant(e)s, notamment sous la forme d'entresorts (petites formes théâtrales) et d'installations multimédia interactives.

LES RÉSIDENCES D'ACTION CULTURELLE

Pour répondre aux enjeux que représentent la cohésion sociale et l'accès de droit à la culture dans tous les territoires, le groupe Poste Habitat a investi depuis plusieurs années le champ artistique. Des résidences d'action culturelle, en partenariat avec le ministère de la culture et les collectivités locales, sont ainsi mises en place auprès et avec les locataires tout au long de l'année.

Plus de 25 projets artistiques seront ainsi menés en 2021 sur les résidences du groupe Poste Habitat pour renforcer le lien social, en insufflant une dynamique d'échange originale entre artistes et habitants, et redynamiser les territoires. Pour accompagner ces projets culturels, le groupe Poste Habitat peut s'appuyer en grande partie sur ses gardiens logés sur site qui représentent le premier interlocuteur des résidents au quotidien (1 agent de proximité pour 80 logements).

Les actions culturelles développées s'appuient sur un(e) artiste ou une compagnie qui investit une résidence du patrimoine du groupe Poste Habitat et construit avec les habitant(e)s un projet de création. Toutes les disciplines sont les bienvenues : sculpture, théâtre, cinéma, podcast, danse, peinture, art urbain... Pendant 6 mois à 2 ans, il s'agit pour les artistes de faire vivre une véritable dynamique de co-création avec les locataires en s'appuyant sur un tissu de partenaires du territoire. Ces projets s'achèvent avec un temps de restitution publique qui peut s'inscrire dans la programmation du festival Au-delà des toits.



Transition énergétique : deux nouvelles réhabilitations thermiques à venir

En mai 2021, deux signatures de marché importantes ont été signées, portant sur la réhabilitation thermique à venir de deux de nos résidences franciliennes, située à Guyancourt et à Tremblay-en-France.

La préservation de l'environnement et la maîtrise des charges pour nos locataires sont au centre des préoccupations du groupe Poste Habitat. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans nos conceptions de nouvelles constructions, mais aussi lors des travaux de réhabilitation.

Toit et Joie - Poste Habitat s'est d'ailleurs fixé comme objectif de voir les « étiquettes énergie » de l'ensemble des immeubles composant son patrimoine, atteindre au moins le niveau D.

Ainsi, un des immeubles situés à Guyancourt, qui compte 73 logements locatifs sociaux, bénéficiera prochainement d'une réhabilitation énergétique, tout comme la résidence de Tremblay-en-France qui compte 8 immeubles collectifs de deux étages, mais aussi des logements individuels.

Comme avant chaque réhabilitation d'un immeuble habité, un processus de concertation a été déployé pour recueillir les attentes des locataires afin que les travaux se déroulent dans les meilleures conditions.

Déjà végétalisée, la résidence de Tremblay-en-France verra la création d'un nouvel espace vert. Une consultation auprès des habitants a été lancée pour envisager la mise en place d'un jardin partagé, démarche favorisée sur toutes les résidences où les locataires souhaitent cultiver et animer un espace vert.

N. B. : Les travaux de Guyancourt seront réalisés par l'entreprise COLAS. L'opération de Tremblay-en-France sera conçue et réalisée par le groupement ARCHETUDE (architecte), le Groupe Legendre (entreprise générale) et BeA (bureau d'étude technique tout corps d'état).



Retour sur un été haut en culture

Entre juin et juillet, pas moins de 13 rendez-vous culturels et festifs ont été proposés à nos locataires et aux habitants de l'Île-de-France avec la réalisation de la 4^{ème} édition de notre festival Au-delà des toits, mais aussi une programmation pensée avec le Centre National du Livre (CNL) et notre participation au festival Regard neuf 3, organisé par l'AORIF*.

FESTIVAL AU-DELÀ DES TOITS

Le festival a eu lieu du 2 au 9 juillet, sur 7 résidences dans 6 villes d'Île-de-France. Ont été proposées au public d'ambitueuses restitutions des créations issues des résidences d'action culturelle, menées tout au long de l'année avec les locataires de Toit et Joie - Poste Habitat et les artistes.

PARTIR EN LIVRE

La 7^{ème} édition de Partir en Livre, festival du livre pour la jeunesse, a eu lieu en juillet 2021, partout en France. En partenariat avec le Centre National du Livre, Toit et Joie - Poste Habitat a proposé dans ce cadre « Au fil des mots », mené par la compagnie La Constellation : 4 journées de rencontres littéraires avec des lectures à haute-voix, des lectures musicales et des temps de rencontre avec une illustratrice (Zad) et un auteur de BD (Jacques-Henri Tournadre).

FESTIVAL REGARD NEUF 3, du 11 au 23 juin

Pour cette nouvelle édition de Regard neuf 3, événement organisé par l'AORIF, Toit et Joie - Poste Habitat s'est une nouvelle fois inscrit dans sa programmation avec deux manifestations : à Seuran, avec la restitution du projet de création de podcasts « À la recherche de la légende de Seuran », et à Villepinte avec la réalisation d'une nouvelle fresque d'art urbain, par l'artiste Shaka.



PARTENAIRES DES ÉVÈNEMENTS

La DRAC Île-de-France et le ministère de la Culture, l'AORIF, le CNL, les villes de Maurepas, Argenteuil, Evry-Courcouronnes, Les Ulis Paris, L'Hay-les-Roses, Fontenay-aux-Roses, Cligny-sous-Bois, Seuran et Villepinte.

Merci aux artistes et compagnies : IDEAL Compagnie, Amanda Rubinstein, Landry Amon, la Lovely Compagnie, La Nomade, La Constellation, Maryline Jacques, La Orquesta Chilaquiles, la Compagnie lu², Nicolas Slawny avec la troupe Opéra Apéro, la Compagnie Acidu, Jacques-Henri Tournadre, Zad, Shaka et Quartier Monde.

Merci aux équipes de Toit et Joie - Poste Habitat et notamment les gardien(ne)s d'immeuble, qui ont participé à la mobilisation des habitants autour de l'évènement, accueilli les artistes, participé aux réunions de coordination avec l'ensemble des partenaires...

* L'association professionnelle au service des organismes de logement social d'Île-de-France.