



Partenaire et solidaire depuis 1932

DOSSIER DE PRESSE

www.sa-patrimoine.com

RENSEIGNEMENTS PRESSE

Laurence de Boerio

172 chemin de Gabardie - 31200 Toulouse

Tél. 06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net

SOMMAIRE

LE SAVOIR-FAIRE SOLIDAIRE

P 3

Opérateur social pour l'habitat
Un opérateur majeur en terre toulousaine
Responsabilité sociale et solidarité

L'INNOVATION SOCIALE, MAÎTRE DE TOUTES LES DÉCISIONS

P 6

Une équipe et une organisation dédiées
Une démarche transversale, la médiation sociale
L'accompagnement des familles monoparentales
L'accompagnement pour diminuer la facture énergétique
L'accompagnement autour de la santé et du vieillissement

CONSTRUCTION : DES PROGRAMMES INNOVANTS ET DE QUALITÉ

P 13

Des constructions pour répondre au Plan de Cohésion Sociale
L'accession à la propriété dans le neuf
L'accession à la propriété dans l'ancien

AMÉLIORATION DE L'HABITAT : UNE PRIORITÉ

P 18

Des réhabilitations exemplaires
Le bien-vivre des locataires au cœur des préoccupations

Fiche d'identité et chiffres clés

P 21

80 ans d'histoire

P 23

LE SAVOIR-FAIRE SOLIDAIRE

PATRIMOINE SA Languedocienne, entreprise sociale pour l'Habitat de référence en Midi-Pyrénées, développe une offre de logements en locatif et en accession à la propriété. Depuis 1932, la société s'impose dans la région comme l'un des premiers bailleurs privés de logements conventionnés. Au 31 décembre 2013, l'entreprise comptait **près de 15 000 lots gérés dont 9 500 logements soit environ 27 000 personnes logées.**

PATRIMOINE SA a pour vocation la construction et la gestion de logements locatifs à destination des ménages à revenus modestes ou intermédiaires et des personnes défavorisées. L'entreprise fournit également des réponses adaptées à diverses situations (hébergement pour personnes âgées ou handicapées, hébergement d'urgence, logement étudiants, locaux professionnels...). Acteur du développement local, PATRIMOINE SA travaille en synergie constante avec tous les acteurs du logement, l'Etat, les collectivités locales et les associations mais également les locataires et leurs représentants, PATRIMOINE SA conjugue diversité de l'habitat et mixité sociale.

Jean-Pierre Deymier



Présidée par Jean-Pierre Deymier et dirigée par Pascal Barbottin, l'entreprise poursuit son développement en se fixant plusieurs objectifs. Gérer un parc de logements de qualité, construire plus pour répondre à la forte demande de logements sociaux, accompagner les plus fragiles, anticiper les décisions concernant les grands dossiers d'actualité tel que le Grenelle de l'Environnement, investir dans les opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, proposer des logements aux primo-accédants.

Tout cela sans jamais perdre de vue sa mission principale : **loger et accompagner tous les ménages à revenus modestes.**

UN OPÉRATEUR SOCIAL POUR L'HABITAT

PATRIMOINE SA, entreprise privée à but social, est membre de la Fédération Nationale des ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat). Investie d'une mission d'intérêt général, la société bénéficie de subventions de l'Etat et de l'aide des collectivités locales ainsi que de prêts (Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement notamment).

Véritable entreprise, elle est économiquement responsable devant ses actionnaires de l'équilibre de ses comptes. Entreprise sociale, elle se doit de réinvestir ses bénéfices en habitations et investissements. Elément premier de l'insertion de l'homme dans la société, le logement doit contribuer à l'épanouissement de chacun et à la cohésion sociale.

Plus que jamais conscients de leur rôle social, les 125 salariés de l'entreprise relèvent chaque jour de nouveaux défis en mettant tout en œuvre pour offrir à leurs clients locataires et accédants à la propriété, des lieux de vie abordables, confortables et harmonieux.

UN OPÉRATEUR MAJEUR EN TERRE TOULOUSAINE

PATRIMOINE SA gère un parc de près de 15 000 lots dont plus 9 500 logements familiaux, 1 150 chambres en foyer (résidences universitaires ou sociales, foyers ou EHPAD). A cela s'ajoutent 4 000 garages, parkings et locaux professionnels ou commerciaux. Ces chiffres font de l'entreprise l'un des trois premiers opérateurs privés de la Haute-Garonne.

De par son historique, l'entreprise est très présente à Toulouse ainsi que sur les communes de l'aire métropolitaine. A noter également des logements dans le Tarn sur l'axe Toulouse - Albi et dans le Tarn-et-Garonne.

Au travers des travaux commandés que ce soit en construction ou en réhabilitation, PATRIMOINE SA soutient véritablement l'emploi local. Pour l'année 2013, **90 M€ ont été investis** (+46 % par rapport à 2012) dont 71,7 M€ (+62 %) en développement neuf et en acquisitions / améliorations, 9,5 M€ en amélioration / développement durable, 4,8 M€ en renouvellement urbain et 6,6 M€ en réhabilitation / gros entretien.

Une réponse partenariale aux parcours résidentiels

Actionnaire de référence de PATRIMOINE SA, la SACICAP PROCIVIS Tarn et Tarn et Garonne (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) est devenue en janvier 2014 l'actionnaire de référence de PROCIVIS Midi-Pyrénées-PIERRE PASSION. Promoteur "éthique" dans le logement, cette société regroupe 3 domaines d'activité : la promotion immobilière et l'accession à la propriété (PIERRE PASSION), l'activité de commercialisation de logements (TISO) et le métier d'aménageur et de lotisseur (TERRES DE VIE). Synergie et complémentarité sur de futurs programmes devraient voir le jour.

A l'orée d'une année clef pour la poursuite d'une dynamique autour du logement, ce Groupe à tous les atouts pour apporter une réponse partenariale aux parcours résidentiels en zone urbaine, dans les villes moyennes autour de la Métropole ou dans les axes de développement départementaux.

Pascal Barbottin, un dirigeant humainement responsable

Directeur Général de PATRIMOINE SA Languedocienne depuis juillet 2009, Pascal Barbottin a dirigé auparavant Midi Habitat Accession (SA coopérative d'intérêt collectif, SACICAP née en 1929 et membre du réseau HLM : PROCIVIS) et plusieurs de ses filiales. C'est dire s'il est rodé au monde du logement social et de l'accession à la propriété...



Originaire du Sud Ouest, le diplômé de l'ESC (Tours Poitiers) en poche, il part au Canada à l'Université de Sherbrooke et obtient un Bachelor en Marketing et Finances. Après deux ans dans la Marine, ce passionné de rugby rentre en France et débute sa carrière au sein d'un groupe financier avant de regagner son berceau natal pour travailler chez Courtois (Tarn et Toulouse). En 1996, il intègre Midi Habitat Accession et en gravit les échelons jusqu'à en prendre la direction en 2001.

En parallèle de ses fonctions chez Midi Habitat Accession, il devient administrateur de PATRIMOINE SA. Il apprend ainsi à connaître l'entreprise. Les actions sociales menées complètent celles qui sont développées dans son entreprise.

Il prend la direction générale de PATRIMOINE SA en juillet 2009. Il est assisté dans ses fonctions d'Olivier Rodeau, Directeur Général Adjoint Habitats et Clientèles, de Magali Cambon à la Direction des Services et d'Antoine de Monvallier, Directeur de la Coopérative Toulousaine d'Habitations.

En décembre 2012, Pascal Barbottin a été élu Président d'AMO Midi-Pyrénées (Architecture et Maîtres d'ouvrage), association qui regroupe maîtres d'ouvrage publics et privés, entreprises et architectes, dont la vocation est de promouvoir la qualité architecturale. Son approche repose sur l'importance de la relation entre les différents acteurs de l'acte de construire.

Pascal Barbottin est âgé de 51 ans. Il a 4 enfants.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET SOLIDARITÉ

Consciente que les deux piliers de l'équilibre social sont plus que jamais l'emploi et le logement, PATRIMOINE SA met tout en œuvre pour développer cette notion tant en interne que vis-à-vis des locataires et des partenaires.

L'évolution de la vie, des besoins et du logement se traduit chez PATRIMOINE SA par la volonté de développer :

- un habitat accessible à tous les stades de la vie,
- une écoute et des réponses pour les locataires en difficulté dans leur parcours,
- un véritable investissement dans le tissu économique local et donc un soutien en faveur de l'emploi,
- une culture environnementale qui allie l'expérience technique autant que le bon sens économique et la qualité de l'habitat.

Afin d'accompagner ces changements, PATRIMOINE SA a fait établir en 2010 un bilan de ses émissions carbone et s'est engagée dans une démarche RSE.

Concernant le bilan carbone, PATRIMOINE SA prévoit une réduction de plus de 20% de ses émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2017 soit une économie de 2 471 Tonnes équivalent carbone.

Concernant la RSE, l'Agence Vigéo a audité l'ensemble des pratiques de PATRIMOINE SA. Depuis avril 2012, la démarche RSE est intégrée dans le projet d'entreprise de PATRIMOINE SA. Elle s'affirme comme une entreprise socialement responsable, inscrite dans une démarche de progrès et de valorisation des bonnes pratiques. Elle met tout en œuvre pour approfondir sa politique environnementale en intégrant les critères sociaux et environnementaux dans ses processus d'achat.

Enfin, depuis 2007, PATRIMOINE SA s'attache à entretenir son parc de manière exemplaire. L'entreprise a mis en place un référentiel de gestion de qualité dénommé QUALI-PATRIMOINE qui intègre désormais la démarche RSE.

PATRIMOINE SA vise la norme ISO 26000 dans un proche avenir.

L'INNOVATION SOCIALE

MAÎTRE DE TOUTES LES DÉCISIONS

PATRIMOINE SA n'a pas attendu les évolutions législatives (Loi Molle, DALO, ALUR...) qui imposent une réorientation du parc locatif social vers un rôle où la dimension sociale prend une place nouvelle, pour se donner les moyens de loger durablement des ménages en situation de précarité sociale, familiale et économique conjoncturelle ou structurelle. L'entreprise accompagne durablement les nouvelles fragilités dans la ville et le logement : précarité économique, manque d'autonomie, isolement social et difficultés du vivre ensemble. Ainsi, ses missions de construction et de gestion s'accompagnent d'autres missions tout aussi importantes qui permettent de **répondre à la diversité des parcours de vie**.

En travaillant en collaboration très étroite avec l'ensemble des acteurs du logement, l'Etat, les collectivités locales, Action Logement, les organismes sociaux, les associations, les locataires et leurs représentants, l'entreprise s'attache à rechercher des solutions qui répondent aux besoins de toutes les catégories de population même en situation difficile. PATRIMOINE SA a construit toute sa stratégie sur le long terme pour un meilleur accueil des ménages et l'amélioration du cadre de vie autour des axes suivants : seniors, personnes en situation de handicap, insertion des jeunes, médiation sociale, familles monoparentales, précarité énergétique et développement durable. La société a le souci permanent d'**offrir un habitat et des services associés adaptés à tous les parcours de vie**.

UNE ÉQUIPE ET UNE ORGANISATION DÉDIÉES

Engagée depuis plus de 20 ans dans l'accompagnement social, l'entreprise s'est dotée en 2008 d'une direction dédiée aux Innovations, Services et Partenariats pilotée par Fella Allal. En relation avec le tissu institutionnel et associatif, elle a permis à PATRIMOINE SA de renforcer ses actions sociales et, bien souvent d'être les premiers à innover en matière de logement et d'accompagnement social.

A ce jour, PATRIMOINE SA a signé plus de 20 conventions de partenariats afin d'offrir de nouveaux services à ses locataires. L'entreprise a financé pour environ 250 000 € de projets en 2013. En 2014, une enveloppe de 300 000 € a été allouée.

UNE DÉMARCHE TRANSVERSALE, LA MÉDIATION SOCIALE

En 2003, PATRIMOINE SA a été le premier bailleur social de la région à développer l'activité de médiation sociale qui permet de prévenir les situations conflictuelles ou les procédures contentieuses, offrant ainsi à la société un moyen de mieux répondre à l'obligation de garantir la jouissance paisible des logements.

L'Amandier pour résoudre les conflits à l'amiable

Conscient de l'évolution du métier de médiateur social à commencer par les changements législatifs et l'exigence de professionnalisation, PATRIMOINE SA a décidé de créer une association de médiation sociale L'Amandier. Deux objectifs majeurs ont été définis :

- Pouvoir bénéficier d'un outil de régulation des conflits structuré et indépendant du métier du bailleur
- Pouvoir proposer dans son offre une vraie plus value à ses interlocuteurs (clients, collectivités locales et prescripteurs).



Depuis avril 2013, l'Association L'Amandier a donc pour objectif principal de mettre en œuvre des activités de médiation sociale entendue comme un processus de création et de réparation du lien social et de règlements des problèmes de la vie quotidienne. Lors de conflits entre locataires d'habitat social, entre locataires et bailleurs ou encore entre locataires et prestataires/fournisseurs des bailleurs, un tiers intègre et indépendant tente à travers l'organisation d'échanges entre les personnes physiques ou morales, de les aider à améliorer une relation ou de régler un conflit qui les oppose.

Présidée par Danièle Charras, ancien magistrat, et coordonnée par Marie-Pascale Fauré, l'Amandier met en place des interventions de médiation sociale pour accompagner les locataires de PATRIMOINE SA. L'association intervient désormais également pour d'autres bailleurs sociaux.

La médiation sociale au service des jeunes

Dans le souci de mener une action préventive pour assurer un environnement paisible à l'ensemble des locataires et habitants du quartier de Bellefontaine, PATRIMOINE SA Languedocienne et deux bailleurs sociaux -



le GROUPE DES CHALETs et HABITAT TOULOUSE- se sont associés en octobre 2009 pour mettre en place un dispositif innovant de médiation sociale. Le projet a été élargi au quartier de la Reynerie et concerne 1 742 logements dont 1 447 sur Bellefontaine. Ce projet appelé Médiation Inter Bailleur (MIB) a été confié à l'Association MPR (Médiation Prévention Relai).

Une équipe de 6 médiateurs (dont un chargé d'insertion, un psychologue et un coordinateur de projet) effectue des passages réguliers en soirée dans les résidences Tintoret, Gauguin, Camus, Pergaud, Titien, Goya, Tourasse et Gluck avec 3 objectifs :

- Une mission de dialogue
- Une mission de médiation collective dans le local situé au cœur de Bellefontaine en proposant des sorties, des activités socio éducatives
- Un accompagnement renforcé individualisé des jeunes ayant besoin de construire un projet d'insertion.

Ce dispositif est effectué en lien avec les structures institutionnelles et associatives présentes sur le quartier. Il est soutenu par l'Etat, la Région Midi-Pyrénées, le Conseil Général de Haute-Garonne, la Ville de Toulouse et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Concernant l'insertion des jeunes, ce sont en moyenne entre 15 et 25 jeunes qui se retrouvent au local chaque soir. Plus de 20 000 jeunes ont été rencontrés dans les résidences depuis le démarrage du projet. Les acteurs sociaux constatent une diminution du vandalisme, une baisse des nuisances sonores et une diminution des regroupements.

En juin 2013, fort des résultats rencontrés sur le terrain, les Trophées MIB ont été organisés permettant ainsi de récompenser 4 jeunes du quartier Bellefontaine qui ont eu des parcours professionnels d'insertion exemplaires.

Favoriser l'insertion professionnelle

Toujours dans le cadre du dispositif MIB, PATRIMOINE SA contribue avec les autres bailleurs à favoriser l'insertion des enfants des locataires. C'est ainsi que 75 jeunes ont été suivis régulièrement en 2013 : 17 sont en situation d'emploi ou de formation et donc sortis du dispositif ; 24 sont en formation ou en emploi mais toujours en situation fragile.

Depuis 2010, l'entreprise a également introduit une clause d'insertion au sein de ses marchés prestation de nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts des résidences et travaux de constructions neuves.

L'objectif est de favoriser l'insertion professionnelle des habitants du logement social et des quartiers sensibles en incitant les entreprises retenues à leur consacrer des heures travaillées. Le bilan des heures d'insertion réalisées en 2013 par Toulouse Métropole Emploi et l'USH Midi-Pyrénées place PATRIMOINE SA comme la première Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) donneur d'ordre.

A titre d'exemple, en 2013 dans le cadre du Grand Projet de Ville et de la rénovation de la Résidence Tabar, PATRIMOINE SA a fait appel à deux sociétés (Probatisservice et INO 31). Ces deux entreprises forment et réintègrent par le travail des personnes en difficulté (chômage longue durée ou en fin de droit). 15 personnes en insertion dont 3 issues du quartier de Tabar, ont ainsi pris en charge la réfection totale des 35 halls d'entrée de la Résidence Tabar (gros œuvre, peinture) et également la requalification des espaces extérieurs.

L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES MONOPARENTALES

Devant l'augmentation du nombre de familles monoparentales parmi ses locataires et leurs difficultés économiques et sociales, PATRIMOINE SA a décidé de s'engager et de chercher des solutions pour améliorer leur quotidien.

L'analyse socio-économique approfondie des familles monoparentales qui a été réalisée a mis en évidence des besoins accrus en termes de services. PATRIMOINE SA a décidé d'aller plus loin en engageant des actions concrètes sur le terrain pour améliorer les conditions de vie sociale et économique des familles monoparentales locataires. Afin de faciliter leur quotidien, plusieurs actions concrètes ont vu le jour.

Création de modes de garde innovants pour les jeunes enfants

Améliorer le quotidien des parents célibataires et en particulier celui des mères isolées, leur permettre de dégager du temps libre pour faciliter leur insertion professionnelle, tels ont été les objectifs qui ont conduit à la création d'une micro-crèche dans le quartier de Tabar à Toulouse en mai 2011. Elle a pu voir le jour grâce à l'énergie conjointe de l'Union Française des Centres de Vacances (UFCV) qui porte le projet et le soutien de la Ville de Toulouse, la CAF de la Haute-Garonne, la Région Midi-Pyrénées, le Conseil Général et PATRIMOINE SA.



Depuis sa création, 25 enfants ont été accueillis au 3 rue de l'Yonne à Toulouse dans un local de 215 m² mis à disposition à titre gracieux par PATRIMOINE SA. Comme l'UFCV s'y est engagée, la priorité est donnée aux familles du quartier et plus particulièrement aux familles monoparentales qui s'engagent dans un projet d'insertion professionnelle. Actuellement, 10 familles sont "en insertion" : 6 ont trouvé un travail, 2 sont en formation, 1 est passée d'une formation à un emploi. 3 sont sorties de leur isolement.

Fort de ces résultats, PATRIMOINE SA a décidé de dupliquer le modèle. 4 projets sont en cours dont deux devraient voir le jour prochainement :

- Micro-crèche qui devrait ouvrir en 2014 au cœur des résidences Olympia et Beauregard dans le quartier de la Cépière avec l'UFCV
- Micro-crèche installée route de Seysses dans le quartier Bellefontaine avec l'Association Bulles d'Ange



Des lieux de vie et de rencontres

En octobre 2011 s'ouvrait dans le quartier Soupetard, le 1^{er} Café des Enfants de la région. Un lieu de rencontre et de vie chaleureux, sans alcool et sans tabac, ouvert aux mineurs et aux familles sans exclusion sociale et où enfants et parents sont les véritables acteurs.

Il privilégie les échanges de savoir-faire et les liens intergénérationnels : ateliers de peinture, théâtre, cuisine, lecture, restauration, troc bébé...

PATRIMOINE SA met les locaux à disposition de l'Association La Boîte à Lutins qui assure la gestion du Café des Enfants. L'objectif est d'offrir aux locataires de PATRIMOINE SA et plus globalement aux habitants du quartier, un lieu unique où tout est mis en œuvre pour enrichir les liens familiaux ainsi que les liens de voisinage, valoriser le vivre ensemble et permettre aux familles de créer un nouveau réseau de connaissance.



En mai 2012, PATRIMOINE SA et la Boîte à Lutins ont reçu une dotation de 60 000€ sur 3 ans de la Fédération des ESH -Entreprises Sociales pour l'Habitat- pour accompagner le développement de ce lieu de vie.

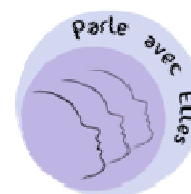


PATRIMOINE SA étudie la possibilité d'ouvrir de nouveaux espaces similaires l'un quartier Arnaud Bernard et l'autre dans l'Est toulousain.

Accompagner les mères isolées avec l'Association Parle avec Elles

Depuis sa signature en septembre 2012, le partenariat engagé avec l'Association Parle avec Elles permet de suivre 86 personnes dans le quartier de la Reynerie.

Accueillies dans un lieu ressource, elles sont accompagnées pour renforcer leurs capacités à traiter l'ensemble des problématiques sociales et culturelles auxquelles elles doivent faire face : insertion sociale, logement, éducation, prévention des risques domestiques, loisirs, mobilité,... L'association se charge de faire le lien avec les structures du droit commun et associatives compétentes si nécessaire.



Accompagner les enfants des parents isolés avec l'Association Reflet

Depuis 2012, PATRIMOINE SA permet à ses locataires du quartier de La Reynerie de bénéficier d'un soutien à la parentalité. 23 familles avec des enfants rencontrant des difficultés sociales et scolaires ont ainsi pu accéder à une aide pédagogique par la mise en place d'ateliers, de soutien scolaire, de "coaching" à domicile ainsi qu'à des séjours de vacances éducatifs et ludiques. Reflet accompagne les mères et les pères dans l'exercice de leur rôle parental pour une meilleure intégration de leur famille dans la résidence et dans le quartier.



Cette action est menée en complémentarité avec celle de Parle avec Elles.

Favoriser l'insertion professionnelle des mères isolées avec Egalité

En septembre 2012, PATRIMOINE SA a confié à la SCOOP Egalité une démarche expérimentale de mobilisation collective. Le but étant de proposer à des parents isolés d'accéder à une autonomie financière et sociale par l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet professionnel.



L'ACCOMPAGNEMENT POUR DIMINUER LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE

PATRIMOINE SA est partenaire depuis 2009 d'Unis Cité Midi-Pyrénées (association qui organise le service civil volontaire) afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées et d'accompagner les locataires dans la mise en place de gestes éco-citoyens, sources à terme d'économie financière.



Les Eco-liens pour accompagner la mise en place des containers enterrés

Dans le cadre du Défi Propreté, PATRIMOINE SA, la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole ont mis en service en février 2012, les 1^{ers} containers enterrés pour le tri sélectif et les ordures ménagères dans le cadre de la résidentialisation de la résidence Tourasse à Bellefontaine.

Afin d'accompagner les 280 ménages à l'apport volontaire des ordures ménagères et au tri sélectif, une équipe d'Unis Cité avait alors été mandatée par PATRIMOINE SA.



Tout a été mis en œuvre pour que ce changement d'habitude s'opère le plus en douceur possible, la réussite du projet ne pouvant passer que par l'implication de chaque locataire : porte à porte, cafés rencontre, animations dans les halls d'immeubles, distribution de sacs de pré-collecte pour le tri et de magnets frigo avec consignes de tri, suivi individuel...

Cette action est reconduite depuis octobre 2013 sur les résidences Erik Satie et Jean Gilles quartier de la Reynerie.

Les MédiaTerre sensibilisent aux gestes verts

A la Résidence Sarnailoux dans le quartier Croix Daurade à Toulouse, les volontaires d'Unis Cité mènent depuis décembre 2011 des actions d'animations auprès des enfants afin de les sensibiliser aux gestes verts avec notamment la réalisation d'un jardin partagé. En 2013, aux Pont Jumeaux, des ateliers de sensibilisation au tri et au recyclage ont permis d'accompagner 58 familles dans ces éco-gestes.

Signature du 1^{er} Pacte Point Vert de Midi-Pyrénées avec Eco-Emballages

En juillet 2013, Patrimoine sa a été le 1^{er} bailleur social de Midi-Pyrénées à signer un Pacte Point Vert avec Eco-Emballage réaffirmant ainsi son engagement pour développer le tri et le recyclage auprès des toulousains. Car c'est en habitat collectif que le tri y est le plus difficile en raison notamment d'un geste plus contraignant (bacs de tri peu présents, locaux difficiles d'accès ou peu attrayants, déficit d'information...) et d'un manque d'espace dans les appartements pour stocker les emballages triés.

Des actions ciblées sont donc développées auprès des locataires afin de les sensibiliser aux enjeux de la collecte sélective et ainsi donner un accès au tri au plus grand nombre.

A travers ce Pacte, PATRIMOINE SA affiche sa volonté d'aider ses locataires toulousains à mieux trier leurs emballages en prévoyant notamment :

- De mettre en place les financements nécessaires afin de permettre l'installation rapide de containers enterrés sur 4 000 logements supplémentaires du Mirail, en partenariat avec Toulouse Métropole
- De poursuivre le financement de la formation d'équipes de jeunes en service civique pour assurer l'information des locataires sur le tri et renforcer le lien social
- De sensibiliser ses équipes en interne pour une meilleure prise en compte des enjeux de la collecte sélective lors des projets de rénovation et de construction.

L'ACCOMPAGNEMENT AUTOUR DE LA SANTÉ, DU VIEILLISSEMENT ET DE L'EXCLUSION

Un toit pour tous, telle est la mission que s'est assignée PATRIMOINE SA. L'entreprise est à l'initiative de projets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission d'intérêt général dans une démarche d'accueil pour tous et de diversification des parcours résidentiels.

Hôpital Marchant : pour la réinsertion des patients stabilisés

Conscients de la difficulté pour des malades psychiatriques en fin de traitement de trouver un logement, l'Hôpital Marchant et PATRIMOINE SA ont signé en janvier 2010, une convention de partenariat pour la réinsertion des patients stabilisés. L'objectif étant de permettre à des malades en fin de traitement d'accéder à un appartement individuel tout en étant suivi régulièrement par une équipe médicale. Le tout pour un retour progressif à une vie autonome.

PATRIMOINE SA loue à l'Hôpital Marchant 8 appartements individuels de type 1 et 2 qui sont ensuite sous-loués à des patients stabilisés. Ces personnes, toujours suivies par l'Unité de Domiciliation du Centre Hospitalier, peuvent de ce fait continuer à se reconstruire. Ce partenariat apporte une réponse concrète au droit au logement pour tous. Encore très rare en France, cette initiative est une première en Midi-Pyrénées.

Ce partenariat a conduit PATRIMOINE SA à d'autres réflexions. Du fait que de plus en plus de locataires sont en souffrance psychosociale et que les troubles psychiques induits ont une incidence directe sur la tranquillité et la sécurité des autres locataires et sur la salubrité des résidences, PATRIMOINE SA mène un partenariat avec l'Equipe Mobile d'Intervention de Crise 31. Objectif : prévenir les risques de souffrance psychosociale.

Création des résidences "Passerelles Intergénérationnelles"

Le vieillissement de la population et le passage de 3 à 4 générations qui se côtoient, génèrent de nouveaux besoins de services et obligent à repenser la cohésion sociale en faisant de la solidarité entre les âges un nouvel enjeu territorial. Fort de ce constat, PATRIMOINE SA propose un concept moderne issu de son expérience des résidences intégrées ; les Résidences "Passerelle Intergénérationnelle" destinées aux seniors et aux jeunes couples, familles et étudiants. Le souhait de PATRIMOINE SA est de prendre en compte l'ensemble des besoins des seniors : rester au cœur de la ville dans un habitat conçu pour eux et sécurisé tout en bénéficiant d'un loyer accessible et d'une offre de services à la personne, favoriser la vie en collectivité tout en préservant l'intimité.

La priorité est de maintenir le plus possible les personnes au contact de la société.

30 à 50% des logements sont adaptés pour les seniors (balisage nocturne, volets roulants électriques, salles de bains ergonomiques...). L'organisation spatiale est conçue de façon à favoriser l'émergence d'un lieu propice aux rencontres, passage obligé de tous les résidents.

Une Résidence "Passerelle Intergénérationnelle" intègre la mise en réseau de services destinés aux clients locataires. Elle comporte un espace intergénérationnel d'animation dont la gestion peut être assurée par une association ou une institution en charge de l'action sociale (CCAS, Maison des Solidarités...). Idéalement, elle se situe à proximité de transports en commun efficaces et de services (commerces de proximité, services publics, structures de soins).

La Résidence La Canal à Roquettes en est l'illustration avec ses 25 pavillons adaptés qui accueillent des seniors en situation de handicap ou non. Tous cohabitent harmonieusement. Cette résidence a été conçue de telle sorte que les locataires puissent accéder facilement à l'EHPAD Bellagardel voisine et bénéficier ainsi de ses services.

Résidence La Canal



EHPAD Bellagardel



Deux projets similaires sont en cours à Bessières (Résidence La Lumière du Tarn - 39 logements) et à Saint-Orens (Résidence Agranat dans le quartier Tucard - 41 logements). Sur cette dernière résidence, PATRIMOINE SA s'appuie sur l'expertise de Vivalib. 10 logements évolutifs font l'objet d'aménagements et d'équipements spécifiques.

Résidence Agranat



Résidence La lumière du Tarn



Dans le même esprit, PATRIMOINE SA a créé les **Résidences "Passerelle Jeunes Actifs"** qui s'adressent aux jeunes actifs isolés ou en décohabitation, étudiants, jeunes travailleurs, salariés en premier emploi... Un premier projet est à l'étude avec la Commune de Quint Fonsegrives. PATRIMOINE SA participe par ailleurs au groupe de travail piloté par le SICOVAL sur la place des jeunes pour répondre notamment au besoin en logements adaptés à cette population.

L'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap ou vieillissantes

PATRIMOINE SA mène en parallèle une démarche technique globale d'aménagement des appartements pour les personnes handicapées et vieillissantes. Cette activité existe depuis près de 20 ans.

La création de maisons relais pour les personnes en situation d'exclusion

Fin 2012, PATRIMOINE SA a livré la Pension de Famille "Raynal" à proximité des Jardins du Muséum, au nord-ouest de Toulouse. Cette maison relais pouvant accueillir 24 personnes en situation de grande exclusion est entièrement gérée par l'Entraide Protestante de Toulouse qui s'est engagée à les accompagner durablement.

Une conseillère en économie sociale et familiale et un éducateur spécialisé assurent une présence et une écoute indispensables pour la réussite du projet. Des animations collectives sont proposées aux pensionnaires avec notamment du jardinage, des sorties, des repas hebdomadaires... afin de permettre une réadaptation à la vie sociale, le tout dans un environnement chaleureux et convivial. L'objectif final étant de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté.

Il s'agit de la deuxième opération menée ensemble par l'Entraide Protestante et PATRIMOINE SA. En effet, une structure d'hébergement d'urgence et de logement temporaire comprenant 6 studios et 6 chambres individuelles existent déjà Faubourg Bonnefoy.

CONSTRUCTION : DES PROGRAMMES INNOVANTS ET DE QUALITÉ

Pour répondre aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale négocié avec l'État, la société s'est engagée dans un programme de développement ambitieux de son parc. **509 logements supplémentaires ont été mis à disposition en 2013**. A fin 2014, PATRIMOINE SA prévoit de mettre à disposition 552 logements supplémentaires.

La société s'attache à développer en priorité des petits collectifs, compromis idéal tant au plan financier que du cadre de vie du locataire entre le grand ensemble et l'habitation individuelle. Dans ce cadre, PATRIMOINE SA a **mis en chantier en 2013, 597 logements** soit une augmentation de 45 % par rapport à 2012. 504 sont destinés à être loués, 93 à être vendus dans le cadre du PSLA (Prêt Social Location Accession). PATRIMOINE SA prévoit de dépasser la barre des 10 000 logements en portefeuille en 2015.

L'essentiel de la production est réalisé sur les "zones tendues" (Grand Toulouse). Sur les communes de la 1^{ère} couronne de Toulouse, la production correspond à un habitat dense. Les réalisations sur les communes de la 2^{ème} couronne correspondent aux attentes de la clientèle avec un habitat plus aéré de type individuel dense ou petit collectif, en adéquation avec les politiques d'urbanisation des territoires.

Dans le Tarn, PATRIMOINE SA s'intéresse aux zones où la demande reste soutenue, à savoir les communes situées sur l'axe Toulouse/Albi (Saint Sulpice, Rabastens, Lisle-sur-Tarn, Gaillac, Marssac, Albi). La production correspond à une demande de type familial (individuel ou habitat intermédiaire avec quelques possibilités de petits collectifs bien ciblés en ville). Dans le Tarn et Garonne, la commune de Montauban est essentiellement ciblée ainsi que quelques secteurs spécifiques situés sur l'axe Toulouse/Montauban. La production répond également à une demande de type familial.



Le Séquestre (Tarn) – Villa Toscane

Enfin, PATRIMOINE SA s'attache à répondre aux besoins de développement des structures et associations gestionnaires de places d'hébergement et logements adaptés : Maison Relais...

Signature d'un partenariat avec la Caisse des Dépôts

Afin de l'accompagner dans son ambitieux plan de développement, la Caisse des Dépôts et Consignations et PATRIMOINE SA ont signé une convention partenariale qui définit la forme et le montant des concours financiers. Un programme prévisionnel de construction a été élaboré jusqu'en juillet 2015. Il porte sur un nombre total de 860 logements pour un prix de revient prévisionnel de 111,8 M€ et des travaux d'amélioration pour un coût prévisionnel de 20 M€.

Le financement de ces opérations nécessite la mobilisation de prêts sur fonds d'épargne et le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette dernière s'est engagée à accompagner PATRIMOINE SA avec une enveloppe de 91 M€.

DES CONSTRUCTIONS POUR RÉPONDRE AU PLAN DE COHÉSION SOCIALE

Dans ses choix de construction, PATRIMOINE SA s'attache à développer un habitat respectueux de l'environnement, énergétiquement performant et économe en eau. Il a ainsi été décidé début 2009 d'anticiper la réglementation et de privilégier des constructions intelligentes, respectueuses de leur environnement notamment en termes de performance énergétique (BBC).

Aujourd'hui, l'entreprise met en œuvre les meilleures techniques pour améliorer la qualité de l'air en utilisant des produits sans COV (Composants Organiques Volatils) et a lancé ses 1^{ers} logements BEPOS (Bâtiment à Energie Positive).

Toutes ces améliorations sont réalisées volontairement par PATRIMOINE SA qui n'en oublie pas pour autant sa mission principale : la construction et la gestion de logements locatifs à destination des ménages à revenus modestes ou intermédiaires et des personnes ayant des difficultés de logement.

Les 1^{ers} logements sociaux BEPOS-Effinergie à Saint Orens de Gameville

C'est sur un terrain de la ZAC des Jardins de Tucard à Saint Orens de Gameville que PATRIMOINE SA et sa filiale La Toulousaine d'Habitations ont lancé la première opération de logements sociaux à afficher le label BEPOS-Effinergie 2013 en Midi-Pyrénées dont la livraison est attendue au 1^{er} trimestre 2015. La prise en compte et l'intégration des facteurs environnementaux ont constitué l'un des objectifs prioritaires de cette résidence qui s'articule autour d'un cœur d'îlot comprenant un jardin planté d'arbres fruitiers, accueillant des bacs potagers et des tables de pique-nique.



Le programme comprend 17 logements (R+1 / R+2) et 5 maisons individuelles, le tout développant 1 726 m² de surface de plancher. Les maisons ainsi que 4 logements semi-individuels sont destinés à l'accession sociale à la propriété via la Toulousaine d'Habitations. Cette résidence est réalisée avec un module préfabriqué bois, procédé innovant qui permet l'assemblage et l'équipement des modules en usine. Les espaces communs et de desserte, largement vitrés au sud, laisseront la place à de véritables jardins qui l'hiver serviront d'accumulateurs d'énergie, permettant ainsi de redistribuer la chaleur emmagasinée grâce à une VMC double flux. L'été, le système de claustra bois orientable, permettra de gérer le confort thermique et de garder ainsi la fraîcheur dans cet espace. Une chaufferie collective biomasse, l'Eau Chaude Sanitaire Solaire et des panneaux photovoltaïques viendront compléter le dispositif.

Les maisons individuelles bénéficieront de "jardins-patios" en espaliers et de garages. Les toitures seront végétalisées afin d'intégrer l'opération dans son environnement champêtre.

509 logements livrés en 2013

Les efforts menés les années précédentes ont permis d'augmenter conséquemment le nombre de logements livrés en 2013 dont notamment :

- Toulouse, Louis Plana - collectif de 201 logements
- Launaguet: Carré des Écrivains quartier Launaguet - 16 logements
- Toulouse : les Toits Tolosans chemin de Tournefeuille - 36 logements
- Toulouse : Confidence Daurade - 12 logements
- Toulouse : Escapade Occitane -15 logements
- Toulouse : San Dona - 8 logements
- Toulouse : Camille Pujol - 18 logements
- Aucamville : Les Coquelicots - 8 logements
- Blagnac : Résidence Manon - 54 logements
- Cornebarrieu : Résidence Coscorret - 50 logements
- Cornebarrieu : Natura Lodges - 20 logements
- Cornebarrieu : Cabrifuelh – 10 logements
- Cugnaux : Barès – 30 logements
- Le Séquestre (Tarn) : Villa Toscane - 24 logements

Résidence Manon à Blagnac



Plus de 550 logements en cours de réalisation

L'entreprise connaît une année particulièrement riche en programmes en cours de réalisation. A noter :

- Toulouse, Carré des Écrivains (2^{ème} tranche) quartier Launaguet - collectif de 20 logements dont 6 en locatif et 14 logements PSLA - livraison mars 2014
- Toulouse, Alizés - collectif de 45 logements locatifs et 27 logements PSLA - livraison juillet 2014
- Villeneuve, Lou Pountou - 11 logements individuels - livraison février 2014
- La Salvetat Saint-Gilles, Villa Trévis - collectif de 42 logements dont 4 individuels - livraison février 2014
- Balma : 1.2.3 Soleil - collectif de 10 logements - livraison octobre 2014
- L'Union, Les Terrasses de Cornaudric - collectif de 8 logements - livraison avril 2014
- L'Union, Les Jardins Séquoia, collectif de 9 logements - livraison octobre 2014
- Villeneuve Tolosane, Aqua Tolosane - collectif de 14 logements - livraison avril 2014
- Saint Orens de Gameville, La Marcaissonne - collectif de 25 logements - juillet 2014
- Escalquens, Escalis - collectif de 26 logements - livraison septembre 2014
- Lauzerville, Les Hauts de Pigné - collectif de 12 logements - livraison septembre 2014
- Castelnau d'Estretfonds, Saint-Martin - 16 logements individuels - livraison septembre 2014
- Seysses, Labastidette - 35 logements individuels - livraison décembre 2014
- Toulouse, Théano - 38 logements - livraison novembre 2014
- Toulouse, Les Arômes - 18 logements collectifs - livraison juin 2014
- Bessières, La Lumière du Tarn, résidence Passerelle intergénérationnelle de 39 logements - livraison décembre 2014
- Marssac (81), Orée du Bois - 12 logements individuels - livraison novembre 2014
- Montauban, Le clos des Tamaris - 6 logements individuels - livraison octobre 2014
- Albi (Tarn), Ferservadou - 28 logements individuels - livraison juillet 2014

L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DANS LE NEUF

La Coopérative Toulousaine d'Habitations, créée en 1952, est une filiale de PATRIMOINE SA dédiée à l'accession à prix maîtrisés en immobilier neuf. L'entreprise a ainsi été l'un des 1^{ers} opérateurs de la région à proposer de l'immobilier neuf en accession sociale, notamment via le dispositif du Prêt Social Location Accession (PSLA), cette initiative participant au maintien d'une plus grande diversité sociale.

En 2013, près de 100 logements ont été vendus dans ce cadre. L'entreprise a livré 76 logements en accession sociale, 115 sont attendus en 2014.

La Toulousaine d'Habitations met en œuvre l'ensemble des dispositifs créés par l'Etat et les collectivités locales qui permettent de disposer d'avantages importants comme la TVA à taux réduit, l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans ou les garanties de rachat et de relogement en cas d'accidents de la vie ou de mutation professionnelle.

Maisons et appartements se caractérisent par une architecture contemporaine et des qualités techniques de premier ordre authentifiées par l'obtention systématique de labels de type BBC -Bâtiment Basse Consommation- ou Habitat et Environnement. La Toulousaine d'Habitations propose l'un des plus grands choix de Midi-Pyrénées pour acquérir une résidence principale neuve. Tous sont certifiés Qualitel THPE (Très Haute Performance Energétique) et Habitat et Environnement.

Auteur de l'un des programmes "Génération 21" de Blagnac qui a obtenu le Trophée des opérations Remarquables 2012 (Résidence Al 'Férats), la Toulousaine d'Habitations est également le partenaire "accession sociale" du programme "Bois Soleil" (1^{er} immeuble de logements collectifs en ossature bois de Toulouse) ainsi que de l'opération pilote d'habitat individuel dense à Auzeville-Tolosane menée par l'Association AMO (Architectes et Maîtres d'Ouvrages) et le SICOVAL.



Un partenariat avec la Banque Postale pour développer l'accès social

En février 2013, la Toulousaine d'Habitations et la Banque Postale Midi-Atlantique ont signé une convention de partenariat pour développer l'accès social à la propriété et permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire. Il s'agissait d'une 1^{ère} en Midi-Pyrénées.

L'objectif est de faciliter l'accès des services de La Banque Postale aux clientèles modestes. La Banque Postale a pour rôle de conseiller les clients qui lui sont adressés par la Toulousaine d'Habitations, de les accompagner dans leur projet d'accès à la propriété jusqu'au versement des fonds. Elle leur propose les conditions de prêts les plus adaptées.

La signature de cette convention vient s'ajouter aux dispositifs déjà en place tels que le PSLA, le PTZ+ (Prêt à Taux Zéro), la TVA réduite, la garantie de rachat, la garantie de relogement en cas d'accident de vie...

20 opérations en cours de commercialisation

Plusieurs opérations en cours:-

- Toulouse quartier Borderouge : Bois Soleil, 8 appartements
- Blagnac Andromède : Résidence Al 'Férats, 40 maisons individuelles
- Carbone : Les Jardins de Garonne, 8 villas
- Blagnac centre : Résidence Topaze, 26 appartements
- Blagnac centre : Jean de Florette, 25 appartements
- Cornebarrieu : Le Coscorret, 14 appartements
- Auzeville-Tolosane : le Hameau de la Crouzette, 11 appartements - Livraison 2^{ème} trimestre 2014
- La Salvetat Saint-Gilles : Villa Trévisse, 8 villas et 4 appartements – livraison 2^{ème} trimestre 2014
- Albi (Tarn) : Saint Rémy, 11 villas
- Launaguet : Le Carré des Ecrivains, 14 appartements - Livraison 2^{ème} trimestre 2014
- Albi (Tarn) : Le Fer Servadou, 8 maisons individuelles - Livraison septembre 2014
- Saint-Orens de Gameville : Les Magnans, 6 logements semi-individuels et 3 villas - Livraison 3^{ème} trimestre 2014
- Léguevin : Le Domaine du Lac, 20 maisons - Livraison décembre 2014
- Toulouse Rive Gauche : les Albizias, 15 appartements - Livraison septembre 2014
- Toulouse Rive Gauche : les Alizés, 27 appartements – Livraison septembre 2014
- Blagnac ; Play-Time, 10 appartements - Livraison janvier 2015
- Marssac sur Tarn : L'Orée du Bois, 8 maisons - Livraison novembre 2014
- Seysses : La Bastidette, 10 maisons - Livraison mars 2015
- Balma : Côté Balma, 5 pavillons - Livraison mars 2015
- Toulouse : Théano, 47 appartements - Livraison mai 2015

Le Carré des Ecrivains - Launaguet



L'activité de syndic

Depuis 2012, et face à l'émergence de copropriétés, la Toulousaine d'Habitations s'est dotée d'un département Syndic pour assurer, dans le cadre d'un service de gestion solidaire, la pérennité du bâti et l'amélioration du cadre de vie au sein des copropriétés.

La Toulousaine offre à ses clients des services qui s'appuient sur l'expertise de PATRIMOINE SA dans le domaine du logement et de la gestion :

- Gestion quotidienne de fonctionnement : entretien, suivi et négociations avec les entreprises intervenantes
- Gestion prévisionnelle des bâtiments et des équipements
- Service au plus proche des besoins des copropriétaires : informer pour mieux gérer
- Objectifs d'économies de charges et de développement durable.

L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN

PATRIMOINE SA donne également la possibilité aux ménages à revenus modestes, de devenir propriétaires de leur logement. Ainsi dans le cadre des dispositifs d'accompagnement des locataires dans leur parcours résidentiel, PATRIMOINE SA met en vente, depuis plus de 20 ans, des logements de son parc.

Ces logements sont réservés en priorité à leurs occupants et aux locataires du parc. L'entreprise accompagne les futurs propriétaires dans la recherche de financements et d'aides. Des logements sont actuellement proposés à la vente sur Toulouse (Bagatelle, Tabar, Dupuy, Avant Première, Sarnailoux, Saules et Soulanes), Beauzelle (Champ de La Molle), Saint-Orens de Gameville (Les Domaniales) et Cugnaux (Le Maçon et le Village Languedocien). La société a vendu une trentaine de logements en 2013.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT UNE PRIORITÉ CHEZ PATRIMOINE SA



A l'instar de ce qui est réalisé pour les nouveaux programmes, PATRIMOINE SA s'attache à entretenir son parc de manière exemplaire. L'entreprise s'est ainsi lancée dans un vaste programme en faveur du développement durable. La volonté est d'aller au-delà de la réglementation en menant une ambitieuse campagne de rénovation énergétique de façon à avoir terminé les travaux dans les bâtiments les plus énergivores à fin 2017.

La majorité des opérations d'entretien s'inscrivent dans le cadre des dispositions du Grenelle de l'Environnement. PATRIMOINE SA est particulièrement sensibilisée à cette démarche et met tout en œuvre pour favoriser les économies d'énergie et améliorer le confort thermique des logements. A cet effet, des Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ont été réalisés dès 2008 sur l'ensemble du parc par des professionnels accrédités permettant de classer les immeubles selon leur consommation énergétique (de A à G).

Les résultats ont démontré que la politique de maîtrise des charges menée par l'entreprise depuis de nombreuses années était efficace puisque seul 9 % des logements relevaient des catégories E-F-G alors que la moyenne nationale était alors de 27 %. Le Conseil d'Administration de PATRIMOINE SA s'est engagé pour une remise au niveau C des immeubles relevant des catégories E-F-G avant fin 2017, soit 3 ans avant la période légale. Plus de 20 M€ sont investis pour atteindre cet objectif. Les bâtiments classés D seront traités dès 2018.

DES RÉHABILITATIONS EXEMPLAIRES

Pour accompagner ces changements, PATRIMOINE SA s'est dotée il y a trois ans d'une Direction du Patrimoine et du Développement Durable. **9,5 M€** ont été **investis** en 2013 en opération d'amélioration / développement durable et **6,6M€** pour l'entretien courant et gros entretien.

1^{ère} opération remarquable : Mariteau à Portet sur Garonne, livré à l'été 2010, a permis de diviser par 4 les charges de chauffage et d'eau chaude, de gagner 4 classes énergétiques et d'éviter 170 tonnes de rejets de CO²/an.

2^{ème} opération phare démarrée en octobre 2010, lauréate de l'appel à projets photovoltaïques lancé par le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) : la rénovation énergétique de 273 logements sociaux à Toulouse (7 résidences Olympia Beauregard) pour un montant de 5 M€ d'investissements.

Les Fontanelles à Toulouse font peau neuve

Les Fontanelles quartier Soupetard, l'une des résidences les plus anciennes de PATRIMOINE SA, fait l'objet d'un programme ambitieux de rénovation. L'appel à projets s'est fait dans le cadre du programme PUCA-REHA, concours national pour la requalification à haute performance énergétique de l'habitat qui distingue les projets les plus innovants. L'objectif est de hisser ce bâtiment des années 1960 aux normes actuelles du neuf, bien au-delà de la norme BBC réhabilitation. En effet, PATRIMOINE SA vise une étiquette énergétique en "A" soit moins de 40 Kwh/ep/m²/an.



Avant



Après travaux



Pour ce faire, l'équipe lauréate (A&B architectes, SECA Ingénierie, Atelier Charles Renard, NORTEC Ingénierie et DV Construction, filiale régionale de Bouygues Construction) mise sur une chaufferie biomasse, un système solaire thermique collectif pour l'eau chaude sanitaire et des matériaux de construction à fort pouvoir isolant.

Le second défi, plus spectaculaire, porte sur un gain de surface habitable dans les appartements afin de coller au standard du neuf. Le projet prévoit ainsi de "pousser les murs" en greffant des planchers et des structures extérieures sur les façades existantes. Les séjours agrandis de 13 %, donneront tous sur une terrasse conçue comme une réelle pièce de vie extérieure.

Enfin, 21 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite seront aménagés. Un défi relevé grâce à l'installation d'un ascenseur dans chaque immeuble et la mise en conformité de tous les logements. Les travaux se font en site occupé...

L'enveloppe budgétaire est de 16 M€, les travaux seront terminés en 2015.

LE BIEN-VIVRE DU LOCATAIRE AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS

En 1984, PATRIMOINE SA est l'un des tous premiers organismes en France à souscrire une convention avec QUALITEL pour l'obtention de ce label sur l'ensemble de ses réalisations en accession à la propriété. C'est également l'époque des premières réhabilitations de logements construits dans l'urgence dans les années 1960 dont l'objectif majeur est d'améliorer l'attractivité des sites, leur qualité d'usage, de requalifier les espaces extérieurs et le bâti. PATRIMOINE SA en profite pour repenser le fonctionnement social et la gestion de ses relations avec ses locataires.

En 2009, l'entreprise généralise une démarche qualité aujourd'hui dénommée QUALIPATRIMOINE. Tous les projets sont élaborés et portés par les équipes de proximité. Ainsi, l'activité locative est organisée autour de trois agences :

- L'Agence Locative accueille les candidats locataires et prépare les Commissions d'Attribution qui se tiennent toutes les semaines
- L'Agence Rive Gauche est implantée au cœur des quartiers populaires toulousains
- L'Agence Rive Droite, installée à Balma à proximité du métro

Ces deux dernières assurent la gestion locative de proximité. A travers elles, c'est l'ensemble de la société qui est en lien direct avec les locataires.

QUALIPATRIMOINE, une démarche exemplaire

Depuis 2007, PATRIMOINE SA s'attache à entretenir son parc de manière exemplaire avec un référentiel de gestion de qualité dénommé QUALIPATRIMOINE qui intègre la démarche RSE.



Dans le cadre de rénovation d'un immeuble, le responsable de site établit un diagnostic en amont, précis et complet, permettant de définir et formaliser les axes d'amélioration. Un plan d'actions validé par le Comité de Pilotage (membres et direction de PATRIMOINE SA) en découle. Il présente les objectifs et indicateurs de résultats, les responsables concernés, les moyens à mobiliser et les délais de réalisation. Durant tout le processus de décision, les locataires sont sollicités et donnent leur avis sur les différents projets. Ils y apportent des aménagements et sont ensuite régulièrement informés de l'avancement des travaux.

C'est ainsi que PATRIMOINE SA vient de réhabiliter dans le quartier Arnaud Bernard 5 résidences dont 3 en copropriété soit un total de 101 logements.

400 000 € ont ainsi été investis ces 4 dernières années.

Toulouse - Les Quêteurs



Autre exemple à Saint Orens de Gameville où la résidence Cocagne (30 logements) située au 2 rue des Lauriers a été totalement rénovée. Cette résidence a été construite en 1993 en R+3. Un budget de 336 000 € a été investi.

Saint Orens - La Cocagne

FICHE D'IDENTITE ET CHIFFRES CLES

Siège social	5 place de la Pergola - 31077 Toulouse Cedex 4 Tél. 05 61 36 26 00 - Fax : 05 61 36 26 56
Agence Rive Droite	12, Rue Louis Renault 31130 Balma Tél. 05 81 76 10 70 - Fax : 05 34 43 64 50
Agence Rive Gauche	65 allée de Bellefontaine - 31100 Toulouse Tél. 05 34 46 20 60 - Fax : 05 34 61 31 66 34
Agence Locative	31 avenue des Cottages - 31400 Toulouse Tél. 05 34 31 71 71
Agence commerciale Toulousaine d'Habitations (accession)	20 rue de Metz - 31000 Toulouse Tél. 05 61 36 26 57 - Fax : 05 34 31 71 76
Sites internet	www.sa-patrimoine.com www.toulousainedhabitations.com
Création	1932
Dirigeants	Jean-Pierre Deymier, Président Pascal Barbotin, Directeur Général Olivier Rodeau, Directeur Général Adjoint Habitats et Clientèles Magali Cambon, Directrice des Services Antoine de Monvallier, Directeur de la Coopérative Toulousaine d'Habitations
Effectif	125 salariés
Actionnariat	Société de statut privé, d'intérêt général et à but lucratif limité : 54,78% Procivis Tarn et Tarn et Garonne 22,67% Action Logement 8,35% Airbus Opérations SAS 7,38% Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées 6,82% autres : Conseil général, Communauté Urbaine Toulouse Métropole, SICOVAL...

Parc actuel	15 000 lots gérés dont : • 9 500 logements familiaux, • 1 150 chambres en foyer • 4 000 garages, parkings et locaux professionnels
Répartition du parc	Présence sur 42 communes en majorité de Haute-Garonne dont 88% en collectif et 12% en individuel <u>Communes Haute-Garonne</u> : Toulouse, Aucamville, Aussonne, Balma, Beauzelle, Blagnac, Bruguères, Carbonne, Castelnau, Castelmaurou, Castelnau d'Estretfonds, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Escalquens, Fenouillet, Frouzins, L'Union, Lacroix-Falgarde, Launaguet, Lauzerville, Mondonville, Montlaur, Montrabe, Muret, Péchabou, Pibrac, Portet-sur-Garonne, Quint Fonsegrives, Ramonville Saint Agne, Roquettes, Saint Alban, Saint-Gaudens, Saint Orens-de-Gameville, Seysses, Tournefeuille, Villeneuve Tolosane <u>Tarn</u> : Gaillac, Le Séquestre, Lisle-sur-Tarn, Saint-Lieux les Lavar <u>Tarn et Garonne</u> : Montauban
Investissement 2013	90 M€ dont 71,5 M€ en développement neuf et acquisitions / améliorations, 9,5 M€ en amélioration / développement durable, 4,8M€ en renouvellement urbain et 6,6M€ en entretien courant et gros entretien (61,5 M€ en 2012)
Mise à disposition	2013 : 509 logements familiaux et 76 logements en accession sociale Prévisionnel 2014 : 552 logements familiaux et 115 logements en accession sociale
Attributions 2013	1 095 attributions de logements
Occupation sociale	40 % couples avec ou sans enfant(s) 37 % personnes seules 21 % personnes seules avec enfant(s) (familles monoparentales) 69 % des locataires avec APL 72 % en lien avec l'emploi (CDI, CDD)

80 ANS D'HISTOIRE

Dans les années 1930, Toulouse compte beaucoup de mal logés habitant dans de véritables taudis. Fort de ce constat, le Cardinal Saliège lance en 1932 une quête en la Cathédrale Saint Etienne qui permet de récolter des fonds grâce notamment à une multitude de petits actionnaires. La Société Méridionale d'Habitations à Bon Marché voit ainsi le jour, avec un capital initial de 500 Francs.

LA CONSTRUCTION A MARCHE FORCEE

Après la deuxième guerre mondiale, le développement industriel et l'exode rural entraînant le gonflement des populations urbaines, s'ajoutent au nécessaire effort de reconstruction. Chacun se met donc à l'ouvrage, la Société Méridionale en tête. A noter qu'à cette période, nombre d'accédants à la propriété construisent eux même leur maison.

En 1953, l'Etat fixe un objectif annuel de 240 000 logements à construire en France. La même année, la création de la contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1% de la masse des salaires pour les entreprises de plus de 10 salariés) introduit des ressources supplémentaires pour la réalisation de logements sociaux. Le 6 octobre 1953, la société prend le nom de Société Languedocienne d'HLM et s'attache à aider les personnes en difficultés à trouver un logement auprès de bailleurs privés. Ce changement de nom permet de remplacer le terme d'Habitations à Bon Marché par une notion moins dévalorisante : Habitations à Loyers Modérés.

Après le rigoureux hiver 1954, la mobilisation s'accélère, avec la mise en œuvre de programmes spécifiques et la construction de "cités d'urgence". Le 11 janvier 1956, la Société Languedocienne d'HLM achète son premier terrain rue Adolphe Coll à Toulouse et réalise une opération de 60 logements : la Résidence Marc Sangnier.

Dans les années 1960, l'explosion démographique due au baby boom, aux effets de l'exode rural et à l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord, entraîne une déficience de logements. La municipalité de l'époque prévoit alors la construction de 3 000 logements par an. Grâce aux procédures ZUP (Zones à Urbaniser par Priorité), la construction des logements sociaux s'effectue sur le modèle des grands ensembles. La société construit les Fontanelles et Sansou à Toulouse, Noncesses à Balma, le Maçon à Cugnaux.

A la fin des années 1960, la ZUP du Mirail (500 hectares, 23 000 logements) est créée. 100 000 habitants sont attendus en 10 ans. A l'instar des autres entreprises d'HLM, la Société Languedocienne d'HLM livre de nombreux logements : en 1970 la Métairie à Toulouse puis, en 1972, 1 110 logements sur Toulouse (Gluck, Tintoret, Gilles, Satie) et à Beauzelle, le Champ de la Molle.

PRIORITE A LA QUALITE ET AU BIEN-LOGER

En 1984, l'entreprise se lance dans l'accession à la propriété et devient PATRIMOINE SA Languedocienne d'HLM : le Parc de Montaudran, le Dupuy ou encore le Babylone voient le jour. A cette époque, PATRIMOINE SA est l'un des tous premiers organismes sociaux de France à mettre tout en œuvre pour obtenir le label QUALITEL sur l'ensemble de ses réalisations en accession à la propriété.

C'est aussi le temps des premières réhabilitations des logements construits dans l'urgence. En 1988, PATRIMOINE SA a déjà réhabilité près de 1 600 logements (Bagatelle, Tabar, Fontanelle) et entreprend la réhabilitation d'une tranche supplémentaire de 1 600 logements sur un total de 5 600 logements. L'une des premières résidences intégrées (rue des Quêteurs à Toulouse) est réalisée ; ce concept innovant fait cohabiter au sein d'un même immeuble des familles et des personnes âgées. Le logement est adapté au handicap et à la perte d'autonomie.

En 1990, les Ferrets dans le quartier des Pradettes sort de terre. L'opération bénéficie d'un financement spécifique aux logements expérimentaux grâce à l'utilisation de l'acier. Alors rarement utilisé dans les logements, il permet de gagner en rapidité de construction, de réduire les coûts et d'être modulables (possibilité de transformer deux T2 en un T4 pour quatre fois moins cher qu'en bâtiment traditionnel).

En parallèle, 19 maisons individuelles et 14 logements collectifs sortent de terre. PATRIMOINE SA construit dans le même temps trois résidences : les Demoiselles à Toulouse, la Bruyère à Escalquens, les Cévennes à Tournefeuille.

Dans les années 2000, les Résidences Bertrand de Born, Bourdettes et Floréal à Balma, Naugé à Montlaur, Calitorto à Aucamville, Montségur à Roquettes et Moulis à Aussonne viennent renforcer le parc immobilier de PATRIMOINE SA Languedocienne. Depuis, PATRIMOINE SA poursuit son développement afin de répondre à la très importante demande en logement sociaux.

PATRIMOINE SA a également contribué avec quelques organismes et sous l'égide du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), à l'élaboration d'un référentiel de qualité de gestion de site appelé Quali-Résidence(s), démarche d'amélioration de la qualité de la gestion résidentielle.

Dans les années 2008 /2009, PATRIMOINE SA s'est inscrit résolument dans le plan de relance et dans une nouvelle offre en accession sociale.