



***"Notre Patrimoine,
des idées pour le logement"***

DOSSIER DE PRESSE

www.sa-patrimoine.com (à compter du 1^{er} juillet)

RENSEIGNEMENTS PRESSE

Laurence de Boerio

172 chemin de Gabardie - 31200 Toulouse

Tél. 06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net

Toulouse, juin 2010

SOMMAIRE

LE SAVOIR-FAIRE SOLIDAIRE **P 3**

Opérateur social pour l'habitat
Un opérateur majeur en terre toulousaine
Pascal Barbottin, un dirigeant d'entreprise sociale

CONSTRUCTION : DES PROGRAMMES INNOVANTS **P 5**

Les réalisations récentes
Les nouveaux programmes
Le précurseur en accession sociale à la propriété

AMELIORATION DE L'HABITAT : UNE PRIORITE **P 9**

Le bien-vivre des locataires au cœur des préoccupations
Audit énergétique sur l'ensemble du parc
Une opération exemplaire : la rénovation énergétique d'Olympia
Une politique de maintenance active

UNE AMBITION : DONNER A CHACUN UN TOIT **P 12**

Une démarche transversale, la médiation sociale
Des accompagnements spécifiques

PRES DE 80 ANS D'HISTOIRE **P 16**

La construction à marche forcée
Priorité à la qualité et au bien-loger

FICHE D'IDENTITE ET CHIFFRES CLES **P 18**

LE SAVOIR-FAIRE SOLIDAIRE

Depuis 1932, PATRIMOINE SA Languedocienne s'impose en Haute-Garonne comme l'un des premiers bailleurs privés de logements conventionnés. Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), PATRIMOINE a pour vocation la construction et la gestion de logements locatifs à destination des ménages à revenus modestes ou intermédiaires et des personnes défavorisées. En travaillant en étroite collaboration avec tous les acteurs du logement, l'Etat, les collectivités locales et les associations, mais également les locataires et leurs représentants, PATRIMOINE SA Languedocienne conjugue diversité de l'habitat et mixité sociale.

Présidée par Marc Tartié et dirigée depuis septembre 2009 par Pascal Barbottin, l'entreprise poursuit son développement en se fixant plusieurs objectifs complémentaires : gérer un parc de logement de qualité, construire plus pour répondre à la forte demande de logements sociaux, accompagner les plus défavorisés, anticiper les décisions concernant les grands dossiers d'actualité tel que le Grenelle de l'Environnement, continuer à investir dans les opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, proposer des logements aux primo-accédants.

OPERATEUR SOCIAL POUR L'HABITAT

PATRIMOINE SA Languedocienne, entreprise privée à but social, est membre de la Fédération Nationale des ESH.

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 de Dépôt 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 permettre l'épanouissement de chacun et contribuer à la cohésion sociale.

Plus que jamais conscients de leur rôle social, les 100 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 OPERATEUR MAJEUR EN TERRE TOULOUSAINE

Aujourd'hui, PATRIMOINE gère un parc de 12 431 lots sur 35 communes, dont 8 054 logements, 1 111 chambres en foyer (résidences universitaires ou sociales, foyers ou MAPAD), 127 locaux professionnels et d'autres lots comme des garages par exemple.

Ces chiffres font de l'entreprise l'un des trois premiers opérateurs privés de la Haute-Garonne.

De par son historique (cf. page 16), l'entreprise est très présente sur Toulouse, avec 5 731 logements, ainsi que sur les communes de l'aire métropolitaine. A noter également quelques logements dans le Tarn-et-Garonne et dans le Tarn sur l'axe Toulouse - Albi.

Au travers des travaux commandés que ce soit en construction ou en réhabilitation, PATRIMOINE SA Languedocienne soutient véritablement l'emploi local. 37,2 M€ ont ainsi été investis dans la construction, le bâtiment et la rénovation en 2009.

PASCAL BARBOTTIN, UN DIRIGEANT D'ENTREPRISE SOCIALE

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 dont le Crédit Immobilier Midi-Pyrénées. C'est dire s'il est rodé au monde du logement social et de l'accession à la propriété...

Originaire du Sud Ouest, le diplôme 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. Il apprend à connaître l'entreprise. Les actions sociales menées complètent celles qui sont développées dans son entreprise. Il souhaite alors aller encore plus loin... Il succède naturellement à Daniel Leclerc lors de son départ à la retraite. Pascal Barbottin est âgé de 48 ans. Il a 4 enfants.

CONSTRUCTION : DES PROGRAMMES INNOVANTS ET DE QUALITE

Pour répondre aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale négocié avec l'État, la société s'était engagée dans un programme de développement ambitieux de son parc. Ainsi, au terme de ce plan de 5 ans, près de 2 000 logements ont été construits entre 2005 et 2009. 267 logements ont été mis en service en 2009.

L'entreprise prévoit en 2010 la livraison de 240 habitations. Les années 2011 et 2012 devraient être particulièrement actives avec un prévisionnel de respectivement 452 et 469 logements pour ensuite revenir à un rythme de croisière de l'ordre de 350 logements/an dont 300 en locatif et 50 en accession auxquelles il faut ajouter la création de nouvelles places en hébergements ou foyers. Fin 2015, PATRIMOINE SA Languedocienne prévoit de dépasser la barre des 10 000 logements en portefeuille.

Dans ses choix de construction, PATRIMOINE SA Languedocienne s'est attachée 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 terme de performance énergétique (THPE -Très Haute Performance Energétique- ou BBC -Bâtiment Basse Consommation-). Aujourd'hui, l'entreprise étudie les meilleures techniques pour améliorer la qualité de l'air et supprimer les COV (Composants Organiques Volatils).

Toutes ces améliorations sont réalisées volontairement par PATRIMOINE 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 défavorisées.

LES REALISATIONS RECENTES

A noter ces deux dernières années, la réalisation de deux résidences sociales exemplaires :



- Le programme Les Bouquetins (de la ZAC de Borderouge) à Toulouse qui comprend 27 logements locatifs, a bénéficié d'un financement aidé avec subventions de l'État, de la Région, du Département, du Grand Toulouse, du 1% relance (GIC) et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il bénéficie du label QUALITEL HPE RT 2005 -Haute Performance Energétique-. Ses panneaux solaires situés sur le toit contribuent à la fourniture d'énergie nécessaire à la production d'eau chaude sanitaire.
- La SEM Constellation, aménageur de la ZAC Andromède à Blagnac, a confié à PATRIMOINE SA Languedocienne la maîtrise d'ouvrage d'une partie de l'îlot 9 (2 800 m²) soit 51 logements collectifs sociaux PLUS (Cassiopée) et un Centre Petite Enfance.

Ce projet a privilégié les énergies renouvelables (eau chaude, sanitaire solaire) et a obtenu la double certification :

QUALITEL avec label THPE -Très Haute Performance Energétique-, une démarche qualité rigoureuse tant au niveau des équipements que de la maîtrise des charges et de la consommation énergétique.

CERQUAL Habitat et Environnement qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie d'un logement.



PATRIMOINE s'est attaché à concilier les contraintes d'usage d'un immeuble locatif avec les objectifs liés à la qualité environnementale.

D'autres réalisations ont également vu le jour :

- A Roquettes, résidence La Canal, réalisation d'un village sénior de 25 pavillons adaptés (types T2, T3 et T4) installé à proximité d'une nouvelle maison de retraite médicalisée (EPHAD) comprenant 80 lits.



Résidence La Closerie

- A Toulouse toujours, la Résidence La Closerie, un ensemble de 93 logements ayant obtenu la double certification CERQUAL Habitat et Environnement et QUALITEL.

LES NOUVEAUX PROGRAMMES

Dans le cadre de son développement et du projet de CUS (Convention d'Utilité Sociale qui doit être signée avec l'Etat d'ici la fin de l'année), PATRIMOINE prévoit de construire 1 800 logements entre 2011 et 2016.

En Haute-Garonne, 1 620 logements sont attendus d'ici 2016. L'essentiel de la production sera réalisé sur les "zones tendues" (soit 240 logements/an sur le territoire du Grand Toulouse et 30/an sur le reste du département). Sur les communes de 1^{ère} couronne, la production correspondra à un habitat de type collectif dense. Les réalisations sur les communes de la 2^{ème} couronne correspondront aux attentes de la clientèle, en adéquation avec les politiques d'urbanisation des territoires (habitat plus aéré de type individuel dense ou petit collectif).

Dans le Tarn, PATRIMOINE cible les 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 et C2A). 120 logements doivent être construits d'ici 2016 soit 20/an.

Les intentions de production correspondent à une demande de type familial (individuel ou habitat de type intermédiaire avec éventuellement quelques possibilités de petits collectifs bien ciblés sur la ville d'Albi).

Dans le Tarn et Garonne, 10 nouveaux logements sont attendus chaque année (60 d'ici 2016). Sont essentiellement ciblés la commune de Montauban ainsi que quelques secteurs spécifiques situés sur l'axe Toulouse/Montauban. Les intentions de production répondent à une demande de type familial (individuel ou intermédiaire).

Enfin, PATRIMOINE SA Languedocienne souhaite répondre aux besoins de développement des structures et associations gestionnaires de places d'hébergement et logements adaptés : EPHAD, Maison Relais... L'entreprise prévoit de contribuer à une production moyenne de 15 lits par an sur la région Midi Pyrénées soit une centaine de places à réaliser sur la durée de la CUS.

Actuellement, plusieurs projets sont en cours de finalisation :

- ZAC des Tucards à Saint Orens, un immeuble collectif de logements BBC dont 26 en location et 15 en accession sociale
- 14 logements sur le Lauragais BBC (habitats intermédiaires)
- ZAC Monges à Cornebarrieu, collectif de 50 logements en location et 14 en accession sociale.

Désormais, PATRIMOINE 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.

LE PRECURSEUR EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

PATRIMOINE SA Languedocienne dispose d'une expérience significative dans la vente de logements aux occupants. Cette initiative née en 1988 à la demande des familles, participe au maintien d'une plus grande diversité sociale. A ce jour, plus de 500 logements ont été vendus dans ce cadre. La mise en vente de 54 nouveaux logements a été décidée en décembre 2008.

En 2004, PATRIMOINE SA Languedocienne s'est engagée dans la construction de logements en accession à la propriété via le Prêt Social Location Accession (PSLA). 1^{er} opérateur en Midi-Pyrénées à utiliser le PSLA, la société a réalisé sur Toulouse la résidence les Toits de Bruges et, à Tournefeuille, la résidence des Charmes.

Depuis quelques années, la Coopérative Toulousaine d'Habitations, filiale de PATRIMOINE, créée en 1952, est dirigée par Antoine de Montvallier. Elle a pour mission de soutenir et développer l'accession sociale à la propriété et pratique les mêmes plafonds de revenus que le prêt à taux zéro utilisé pour 70% de la population française.

Une offre adaptée : la Location/Accession et le Pass- Foncier

PATRIMOINE donne la possibilité aux ménages à revenus modestes, de devenir propriétaires de leur logement. Dans l'attente du nouveau dispositif annoncé par le gouvernement pour le 1^{er} janvier 2011, deux possibilités sont aujourd'hui proposées :

1. La location accession : l'acquéreur entre dans le logement en qualité de locataire et bénéficie d'une option pour devenir propriétaire quand il le désire, dans un délai maximum de 3 à 5 ans fixé par contrat. Il bénéficie d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Pour 2010, deux opérations sont en cours de commercialisation :

- Résidence Al 'Férats sur la ZAC Andromède à Blagnac : 40 logements construits à partir d'une base modulaire (concept Génération 21). Ces maisons habillées de bois, avec jardin privatif et stationnement sous une pergola, bénéficient de surfaces confortables. Le programme répond à des critères de performances énergétiques et environnementales de premier ordre (H&E et THPE).
 - Dans le quartier Croix Bénite à Toulouse, c'est un collectif original de 90 logements dont 30 en accession qui est proposé : la Résidence Virginia. Les appartements traversant, du 2 au 4 pièces, disposent de larges ouvertures et de surfaces généreuses.
2. Le Pass-Foncier permet d'être directement propriétaire en bénéficiant d'une subvention de 3 à 4 000 euros d'une collectivité locale et de plusieurs prêts à taux très avantageux (de 0 à 2,5%) dont le Pass-Foncier (jusqu'à 45 000 €). La mensualité de remboursement peut se trouver ainsi réduite de 20% à 30% par rapport à un financement classique.

AMELIORATION DE L'HABITAT : UNE PRIORITE CHEZ PATRIMOINE



A l'instar de ce qui est réalisé pour les nouveaux programmes, PATRIMOINE SA Languedocienne s'attache à entretenir son parc de manière exemplaire. L'entreprise s'est par ailleurs 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 énergivores à fin 2015 au lieu de fin 2020 réglementaire.

Pour accompagner ces changements, PATRIMOINE s'est doté d'une Direction du Développement Durable. En parallèle, l'entreprise réalise depuis mai dernier son bilan carbone afin d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble de ses bureaux et de son activité. L'objectif est de dresser les principaux points à améliorer, de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de trouver des solutions pour rendre l'entreprise plus éco-responsable.

Enfin, PATRIMOINE a été lauréat d'un appel à projets photovoltaïques lancé par le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) et relayé par la Préfecture de Région, le Conseil Régional et l'ADEME, pour la rénovation de plus de 250 logements sociaux à Toulouse. Une récompense qui vient conforter l'entreprise dans ses choix.

LE BIEN-VIVRE DU LOCATAIRE AU CŒUR DES PREOCCUPATIONS

En 1984, PATRIMOINE SA Languedocienne 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. Sous l'égide du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), PATRIMOINE contribue, avec quelques autres organismes, à la réalisation d'un référentiel de qualité appelé QUALIRESIDENCE(S). Placée sous le contrôle de CERTIVEA, la marque QUALIRESIDENCE(S) atteste d'un niveau de confiance optimal dans l'organisation du gestionnaire et la qualité des projets d'amélioration qu'il réalise.

Six sites sont actuellement en cours de certification QUALIRESIDENCE(S) sur Toulouse : Rixens, Roseraie, Arnaud-Bernard, Gluck, Beauregard et Tabar. Cette démarche totalement innovante permet d'élaborer des projets de gestion dont la mission est d'améliorer l'attractivité des sites, leur qualité d'usage, la requalification des espaces extérieurs et du bâti mais aussi le fonctionnement social et la gestion des relations avec les locataires.

A PATRIMOINE SA Languedocienne, ces projets sont élaborés et portés par les équipes de proximité. Ainsi, l'activité locative est organisée autour de trois agences :

- L'Agence Commerciale accueille les candidats locataires et prépare les Commissions d'Attribution qui se tiennent toutes les semaines
- L'Agence Rive Gauche gère 3 959 logements
- L'Agence Rive Droite et ses 4 095 logements

A travers ces agences, c'est l'ensemble de la société qui est en lien direct avec les locataires.

AUDIT ENERGETIQUE SUR L'ENSEMBLE DU PARC

La majorité des opérations d'entretien s'inscrivent dans le cadre des dispositions du Grenelle de l'Environnement. PATRIMOINE SA Languedocienne 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 Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) ont été réalisés en 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 est de 27%.

Alors que l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat ont signé en 2009 une convention pour une remise à niveau des 800 000 logements relevant des catégories E-F-G pour les amener à une classe énergétique C avant fin 2020 -les logements classés D devant être traités après 2020-, le Conseil d'Administration de PATRIMOINE SA Languedocienne s'engageait pour une remise au niveau C des immeubles relevant des catégories E-F-G avant fin 2015, soit 5 ans avant la période légale. Plus de 15 M€ sont investis pour atteindre cet objectif. Les bâtiments classés D seront traités dès 2016.

Parallèlement aux travaux réalisés sur les immeubles classés E-F-G, PATRIMOINE SA Languedocienne poursuit sa politique affirmée d'entretien. C'est ainsi que dès qu'un ravalement de façades est programmé, la situation du bâtiment est systématiquement étudiée au regard de son classement énergétique pour éventuellement faire une isolation thermique par l'extérieur. C'est d'ailleurs le cas pour la Résidence Marc Sangnier à Toulouse, classée en D, qui fera l'objet de travaux relevant de cette disposition.

UNE OPERATION EXEMPLAIRE : LA RENOVATION ENERGETIQUE D'OLYMPIA

L'une des opérations phares menées actuellement est la rénovation énergétique des résidences Olympia. Un projet particulièrement ambitieux et retenu à ce titre par le FEDER.

Créées en 1973, les 7 bâtiments de la résidence Olympia regroupe 273 logements. A l'instar des bâtiments de cette époque, le bâti n'intègre aucune réglementation thermique, les murs extérieurs ne sont pas isolés. Devant le vieillissement des équipements, PATRIMOINE SA Languedocienne a fait réaliser un diagnostic thermique qui a confirmé sans surprise les résultats très moyens figurant au DPE (consommation énergétique : classe D - émissions de Gaz à Effet de Serre : classe E).

Des études ont été alors menées pour définir des actions visant à améliorer le confort énergétique global de la résidence, en favorisant le recours aux énergies renouvelables dans la mesure du possible.

Après concertation avec les locataires, de très importants travaux devraient démarrer courant 2^{ème} semestre 2010 : pose d'une isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries, installation de panneaux photovoltaïques en façade, installation de chaudières à condensation, mise en place de robinets thermostatiques sur tous les radiateurs et pose de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.



A l'issue des travaux, la classe énergétique des bâtiments sera ramenée en B avec une consommation d'énergie primaire de 68 kWh/m²/an au lieu de 184 kWh actuellement. Le bâtiment atteindra alors le niveau BBC Réhabilitation.

La classe d'émission de Gaz à Effet de Serre sera ramenée en C, avec des rejets quasi divisés par 3 : 14 kg/m²/an au lieu de 38kg initialement.

Chaque année, ce seront ainsi 990.000 kWh économisés et 205 tonnes de rejet de CO² évitées. Tous les investissements directs sont pris en charge par PATRIMOINE sans augmentation de loyer. Au contraire, le locataire verra ses charges diminuer de manière sensible.

UNE POLITIQUE DE MAINTENANCE ACTIVE

PATRIMOINE SA Languedocienne mène une politique de maintenance volontariste. Chaque année, d'importants travaux sont engagés pour l'entretien du parc afin de préserver la qualité de vie des locataires.

C'est ainsi que de nombreux ravalements de façades et entretien des parties communes ont été réalisés en 2009 pour un montant global de 1,9 M€. 7 résidences ont bénéficié d'une réfection complète des façades : Cugnaux Maçon, Narcisses, Parc de Montaudran, Mozart, Gramat, Castelbou, Viguerie. Dans les appartements, des travaux importants de remise aux normes de confort et d'installations électriques ont été poursuivis.

A Cugnaux, les travaux engagés sur la résidence le Maçon seront achevés en 2010. Une opération de 800 000 €.

La réhabilitation des 34 Villas Mariteau à Portet-sur-Garonne a démarré en 2009. Avec 50 000 € investis par logement, ce programme est pour PATRIMOINE SA Languedocienne, la 1^{ère} opération d'envergure en matière de réhabilitation énergétique.



Villa Mariteau



Entrée Tour du Parc

Dans le cadre des opérations ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), les travaux de résidentialisation de la Tour du Parc ont démarré (réalisation d'un parking semi-enterré, redéfinition des espaces communs). La Reynerie et Bellefontaine sont à l'étude.

UNE AMBITION : DONNER A CHACUN UN TOIT

Un logement pour tous, telle est la mission confiée à PATRIMOINE SA Languedocienne qui travaille en collaboration très étroite avec tous les acteurs du logement, l'Etat, les collectivités locales, les organismes sociaux et les associations. L'entreprise s'attache à rechercher des solutions qui répondent aux besoins de toutes les catégories de population : familles modestes, défavorisées, personnes âgées ou handicapées, jeunes ménages, étudiants.

Pour répondre à sa mission d'intérêt général, PATRIMOINE se doit de mettre tout en œuvre pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer son action sociale. Dans ce cadre, Serge Bastiani, Responsable des Solidarités et Parcours Résidentiels, a pour mission de faciliter les parcours résidentiels en amont comme en aval (gestion et développement des logements d'insertion, adaptation des logements, vente HLM...), d'en organiser et contrôler l'ensemble des activités et de veiller à ce que la politique d'attribution des logements soit au cœur de ces parcours tout en prenant en compte les exigences publiques. A ses côtés, 3 Conseillers en Economie Sociale et Familiale assurent un accompagnement individuel. Un 4^{ème} devrait intégrer l'équipe d'ici la fin de l'année.

Engagée depuis plus de 20 ans dans l'accompagnement social, c'est en juin 2008 que l'entreprise a décidé de formaliser véritablement sa volonté par le recrutement de Fella Allal en tant que Responsable des Innovations Sociales. Elle est diplômée de l'IEP Toulouse (Institut des Etudes Politiques) et titulaire d'un Master 2 en Droit de l'Homme et Action Humanitaire. Dans le cadre de l'accompagnement social, Fella Allal apporte son expertise.

UNE DEMARCHE TRANSVERSALE, LA MEDIATION SOCIALE

Pour être au plus près de ses locataires, PATRIMOINE, en partenariat avec les associations et les institutions, mène depuis longtemps déjà des actions exemplaires de médiation sociale. Dès 2003, deux médiateurs sociaux salariés ont été chargés de régler les conflits de voisinage et réguler les comportements. En 2009, plus de 700 interventions ont été réalisées sur l'ensemble du parc.

Un partenariat original et positif

En janvier 2009, HABITAT TOULOUSE et PATRIMOINE SA Languedocienne ont décidé de mutualiser leurs moyens et d'unir leurs efforts sur l'ensemble du secteur Bagatelle / Faourette. Les deux bailleurs sociaux ont ainsi signé une convention dont l'objectif est de ramener et maintenir la tranquillité dans les immeubles par la mise en place d'une cellule de médiation.

Ainsi, une médiatrice de PATRIMOINE et un médiateur d'HABITAT TOULOUSE vont ensemble à la rencontre des habitants. L'action est menée en partenariat avec les services de l'Etat et soutenue par la région.

Ils développent des partenariats avec l'ensemble des acteurs présents sur le terrain (locataires et leurs représentants, tissus associatifs) et interviennent dans la régulation du fonctionnement social sur le parc locatif des deux organismes. Ils assurent ainsi un rôle de prévention, de médiation, de relais vers les structures compétentes et gèrent les conflits.

Selon le cas, ils rencontrent les personnes séparément ou organisent une conciliation directe. Nuisances sonores, problèmes d'hygiène, de sécurité, dégradations... chaque cas est traité de manière personnalisée.

Une formule inédite qui a fait ses preuves. Ce binôme très complémentaire a su gagner la confiance des habitants et a pu mettre en place des actions efficaces notamment une charte du mieux vivre dans la Résidence La Closerie et une fête des voisins.

Au vu du bilan, la convention a été reconduite jusqu'au 30 novembre 2011, avec une zone d'intervention étendue sur le quartier de Tabar en supplément de Bagatelle et Faourette.

La médiation sociale au service des seniors isolés

Autre initiative novatrice, le projet mené de janvier à juin 2010, en partenariat avec l'association Unis-Cité Midi-Pyrénées sur Tabar. Fort du constat que 22% de ses locataires ont plus de 60 ans et 15% plus de 75 ans et que le défi de la longévité doit être relevé à tous les échelons, PATRIMOINE SA a décidé de développer un accompagnement spécifique pour ce public.

L'entreprise et Unis-Cité ont souhaité lutter concrètement contre l'isolement des personnes âgées et promouvoir toutes les actions qui permettent de rapprocher les générations, d'apprendre à se comprendre et d'agir ensemble dans une logique de proximité et de citoyenneté.

En 2009, 8 volontaires toulousains, les Inter-Action, ont décidé de consacrer 9 mois de leur vie pour réaliser un projet de solidarité en effectuant leur Service Civil Volontaire au sein de cette association. Encadrés par un responsable d'équipe, ces jeunes sont allés à la rencontre des seniors isolés.



Les jeunes d'Unis-Cités

Au-delà des relations très riches qui se sont nouées entre jeunes et anciens, cette action a permis de recenser les besoins des personnes âgées, de leur faire connaître les dispositifs d'accompagnement et de valoriser leur estime personnelle lors de visites de convivialité, d'animations collectives et d'enquêtes. Au travers de cette simple action auprès des seniors, tout le quartier a bénéficié de cette dynamique.

Le travail a été soutenu par les acteurs associatifs et institutionnels locaux. Fin juin 2010, un 1^{er} bilan permettra de faire le point sur ce qui a été réalisé, les moyens mis en œuvre, les difficultés rencontrées, les succès, les relations partenariales établies. Au vu des résultats, la pérennisation de ce type d'intervention sera envisagée. Cette initiative va également permettre de donner de la matière à la ville de Toulouse pour construire un projet commun.

La médiation sociale au service des publics vulnérables

PATRIMOINE SA Languedocienne mène en parallèle une démarche technique globale d'aménagement des appartements pour les personnes handicapées et vieillissantes. Cette activité existe depuis plus de 10 ans.

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 pour mettre en place un dispositif innovant de médiation sociale auprès des jeunes de 16/25 ans.

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, un coordinateur de projet) effectue des passages réguliers en soirée dans les résidences Tintoret, Gauguin, Camus, Pergaud, Titien, Goya et Tourasse avec trois 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 le Conseil Régional, le Conseil Général, la Ville de Toulouse et l'Union Sociale pour l'Habitat.

DES ACCOMPAGNEMENTS SPECIFIQUES

Bien d'autres actions sont développées et encouragées par PATRIMOINE SA Languedocienne pour améliorer la qualité du service rendu à ses locataires.

A Tabar, la Chapelle Mexicaine est un espace mis à disposition par PATRIMOINE SA et géré par la Régie de Quartiers Desbals Services. Elle accueille des animations, des expositions et des événements festifs et culturels.

L'accompagnement des étudiants

La Résidence Jean Gilles à la Reynerie à Toulouse est un lieu de vie et d'échanges pour les étudiants boursiers. Les jeunes ont la possibilité de passer des baux solidaires entre deux colocataires ce qui évite à chacun le risque d'être abandonné. Un espace étudiant avec accès internet gratuit a été réaménagé à neuf et équipé à l'été 2009.



L'espace étudiants Jean Gilles

En projet : l'accompagnement des familles monoparentales

Devant l'augmentation du nombre de familles monoparentales au sein de ses locataires, PATRIMOINE SA Languedocienne étudie actuellement des moyens spécifiques pour accompagner au mieux ces familles. Un volet alphabétisation est à l'étude. L'entreprise peut s'appuyer sur les actions engagées dans les années 1990 en partenariat avec l'association de quartier, l'APSEM, pour lutter contre l'illettrisme.

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 Languedocienne ont signé en janvier dernier, une convention de partenariat pour la réinsertion des patients stabilisés. L'objectif est 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.



Signature de la convention avec l'Hôpital Marchant :
Claude TOUCHEFEU, Vice-présidente du Conseil Général, Dr Patricia PARRY-POUSSE, Présidente de la CME,
Olivier RODEAU, Directeur Clientèle Patrimoine, Pascal Barbottin, Directeur Général Patrimoine, Michel THIRIET, Directeur de l'Hôpital

PATRIMOINE loue à l'Hôpital Marchant des appartements individuels de types 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.

PATRIMOINE SA Languedocienne entend poursuivre sa recherche de diversification des parcours résidentiels en particulier auprès des publics les plus fragilisés (seniors, jeunes, personnes handicapées...). En outre, l'entreprise souhaite développer des actions de lutte contre la précarité énergétique et d'accompagnement à l'éco responsabilité via une sensibilisation à des éco gestes.

PRES DE 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'Habitation 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'Habitation 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 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 sont construits. PATRIMOINE SA construit dans le même temps trois résidences : les Demoiselles à Toulouse, 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.

En juillet 2009, Pascal Barbottin prend la Direction Général de PATRIMOINE SA Languedocienne. Il succède à Daniel Leclerc.

FICHE D'IDENTITE ET CHIFFRES CLES

Raison Sociale	5 place de la Pergola - 31077 Toulouse Cedex 4 Tél. 05 61 36 26 00 - Fax : 05 61 36 26 56
Agence Rive Droite	5, place de la Pergola - 31077 Toulouse Cedex 04 Tél. 05 61 36 26 20 - Fax : 05 61 36 26 56
Agence Rive Gauche	65, allée de Bellefontaine - 31100 Toulouse Tél. 05 34 46 20 60 - Fax : 05 34 46 20 66
Agence Commerciale	20, rue de Metz - 31000 Toulouse Tél. 05 34 31 71 71 - Fax : 05 34 31 71 76
Site internet	www.sa-patrimoine.com (à compter du 1 ^{er} juillet)
Création	1932
Dirigeants	Marc Tartié, Président Pascal Barbottin, Directeur Général Antoine de Monvallier, Toulousaine d'Habitations
Effectif	100 salariés
Actionnariat	Société de statut privé, d'intérêt général et à but lucratif limité : 52,34% Procvivis Midi Habitat Accession 22,67% Action Logement 8,35% Airbus France 7,38% Caisse d'Epargne et de Prévoyance Midi-Pyrénées 9,26% autres
Parc	12 431 lots gérés dont : 8 054 logements 1 111 chambres en foyer 127 locaux professionnels Garages et parkings
Répartition du parc	Présence sur 35 communes en majorité de Haute-Garonne 88% en collectif 12% en individuel
Livraisons	2008 : 374 logements 2009 : 267 logements
Occupation sociale	42,5% couples avec ou sans enfant(s) 34,5% personnes seules 23% personnes seules avec enfant(s) 59% des locataires avec APL
Indicateurs 2009	6 283 demandes - 6 201 en 2008 906 attributions dont 93 mutations - 886 en 2008 9,36% taux de rotation - 8,98% en 2008 4% impayés habitations - 3,32% en 2008