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 démarche transversale, la médiation sociale

L'accompagnement par l'emploi

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 12**

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 17**

Des réhabilitations exemplaires

Le bien-vivre des locataires au cœur des préoccupations

Fiche d'identité et chiffres clés **P 19**

80 ans d'histoire **P 21**

Organigramme du Groupe Midi-Habitat **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. En progression constante depuis 5 ans PATRIMOINE SA est désormais le 2ème bailleur social sur Toulouse et le 4ème en Midi-Pyrénées. Mi 2015, l'entreprise a livré son 10 000 logement et gère plus de 15 000 lots soit environ 30 000 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 130 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 désormais un parc de plus de 15 000 lots dont 10 000 logements familiaux. Au 1er janvier 2015, l'entreprise comptait également 1 158 chambres et foyers (résidences universitaires ou sociales, foyers ou EHPAD). A cela s'ajoutent 4 172 parkings et locaux professionnels ou commerciaux.

De par son historique, l'entreprise est très présente à Toulouse ainsi que sur les communes de l'aire métropolitaine. PATRIMOINE SA est désormais implanté sur 52 communes (30 en 2010) avec une présence remarquable dans le Tarn sur l'axe Toulouse - Albi et dans le Tarn-et-Garonne. Le chiffre d'affaires de PATRIMOINE SA aura été de **62 M€ en 2014**.

Au travers des travaux commandés que ce soit en construction ou en réhabilitation, PATRIMOINE SA soutient véritablement l'emploi local. Pour l'année 2014, **113 M€ ont été investis** (+25 % par rapport à 2013) dont 86 M€ en développement neuf et acquisitions, 15 M€ en amélioration développement durable, 5 M€ en renouvellement urbain et 7 M€ en entretien courant.

Groupe Midi Habitat : une réponse partenariale aux parcours résidentiels

PATRIMOINE SA évolue depuis janvier 2014 au sein du Groupe Midi Habitat. Un groupe régional "éthique" à la tête d'activités complémentaires : le logement social, l'accession sociale et l'activité de syndic avec PATRIMOINE SA et sa filiale la Toulousaine d'Habitations, la promotion immobilière avec l'accession maîtrisée et libre (PROCIVIS) et l'aménagement (Terres de Vie). Chaque année, Midi Habitat propose sur le marché un millier de logements adaptés à tous les parcours résidentiels.

Le rapprochement de PATRIMOINE SA avec le Groupe Midi Habitat permet de proposer aux collectivités de loger dans des espaces concomitants, des publics différents (personnes fragiles, classe intermédiaire, CSP moyen, seniors, étudiants, handicapés…) ; la mixité favorisant la cohésion sociale. Le Groupe Midi Habitat a ainsi tous les atouts pour apporter une réponse partenariale et globale aux parcours résidentiels en zone urbaine, dans les villes moyennes autour de Toulouse ainsi que dans les axes de développement départementaux. Le groupe accompagne les mairies dans leurs besoins de logement en proposant des solutions mixtes : accession à la propriété, accession sociale et très sociale, location intermédiaire et location sociale.

Une nouvelle organisation pour plus d'efficacité

L'entrée de PATRIMOINE SA au sein du Groupe Midi Habitat a incité l'ESH à revoir son modèle et à repenser son organisation.

Désormais, quatre directions sont placées sous Pascal Barbottin, Directeur Général :

- La Direction Investissements Programmes (Jean-Claude Mestre) chargée de la conception et de la réalisation des nouveaux programmes
- La Direction Gestion Locative & Patrimoniale (Nadine Gaubert) comprend les deux agences de gestion rive gauche et rive droite, le service réhabilitation et le service contentieux.
- La Direction Commerciale & Partenariats (Fella Allal) avec l'agence commerciale de vente HLM, l'agence locative, le service innovations sociales et partenariats et le service Copropriété / Grands comptes. Cette direction travaille en synergie avec les équipes du Groupe Midi Habitat mais également avec l'ensemble des promoteurs de la région avec qui PATRIMOINE SA entretient des liens très étroits. L'agence commerciale spécialisée dans la vente HLM, créée début 2015, a pour objectif de réaliser 50 ventes d'ici la fin de l'année.
- La Direction des Services (Magali Cambon) gère les systèmes d'information, les aspects juridiques, le contrôle de gestion, les ressources humaines, les finances et la communication.

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 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 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. De décembre 2012 à mai 2014, Pascal Barbottin a été 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.

Il est aujourd'hui Directeur Général de PATRIMOINE SA, Président de La Toulousaine d'Habitation, Directeur Général de Midi Habitat et Président de PROCIVIS Promotion Immobilière Midi-Pyrénées (Pierre Passion). Pascal Barbottin est âgé de 52 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 prévoit une réduction de plus de 20% de ses émissions de Gaz à Effet de Serre soit une économie de 2 471 Tonnes équivalent carbone.

Engagée depuis plusieurs années dans une politique RSE, PATRIMOINE SA s'efforce d'améliorer la qualité du service offerte à ses locataires. La démarche se concrétise notamment dans le programme QUALIPATRIMOINE qui se décline en deux volets. D'une part, la gestion de site qui vise à améliorer la qualité de service sur une résidence. D'autre part, les projets transversaux qui portent sur une thématique comme par exemple les Résidences Passerelle Intergénérationnelle.

Une démarche qui profite bien sûr aux résidents mais aussi aux collaborateurs de l'entreprise. Les 17 projets QUALIPATRIMOINE actuellement en cours, stimulent et valorisent l'implication des collaborateurs dans la stratégie globale de l'entreprise. C'est un facteur de reconnaissance de leurs compétences qui contribue à leur épanouissement professionnel et à leur évolution dans l'entreprise.

Concrétisation des efforts menés, PATRIMOINE SA a reçu le 5 juin dernier, le Trophée RSE des ESH dans la Catégorie "Relations, conditions de travail et droits de l'homme". Un trophée qui vient récompenser les actions engagées par l'entreprise dans la mise en œuvre de bonnes pratiques relatives à "la professionnalisation du personnel dans le cadre d'une démarche d'amélioration de service".

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, MACRON, NOTR…) 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**.

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 300 000 € de projets en 2014.

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 d'externaliser ce service et de créer en avril 2013 l'association de médiation sociale l'Amandier présidée par Danièle Charras, magistrat honoraire.

L'Amandier
le dialogue porte ses fruits

L'Amandier s'est fixé comme objectif de permettre à l'ensemble des bailleurs sociaux toulousains de bénéficier d'un outil de régulation des conflits, structuré, professionnel et indépendant. Cette médiation est entendue comme un processus de création et de restauration du lien social et de règlements des conflits de la vie quotidienne. Lors d'oppositions entre des locataires, entre un locataire et son bailleur social ou encore entre un locataire et un prestataire / fournisseur du bailleur, un tiers 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. Il s'agit d'un service gratuit pour les locataires. Les actions de médiation menées débouchent sur une solution à l'amiable dans 85% des cas.

L'Amandier a été nominée par l'ERHIN (European Responsible Housing Awards 2014) dans la catégorie Equilibre Social des Territoires et lauréat du Fonds pour l'Innovation Sociale porté par la Fédération des ESH.

L'ACCOMPAGNEMENT PAR L'EMPLOI

Favoriser l'insertion professionnelle

Depuis 2010, l'entreprise a 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. En 2014, la société a sollicité 34 000 heures soit l'équivalent de 20 emplois temps plein.

Un projet de Centre d'Affaires de Quartier à La Reynerie

Précurseur dans la création d'activités sur les quartiers, PATRIMOINE SA a déposé en juin 2014 un dossier de candidature auprès de l'Etat (Commissariat Général à l'Egalité des Territoires), la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et l'Union Sociale pour l'Habitat. Objectif : obtenir une aide financière pour étudier le bien-fondé de créer un Centre d'Affaires de Quartier (CAQ) à La Reynerie (Toulouse). A l'issue d'une sélection nationale, le dossier porté par PATRIMOINE SA a été retenu. Il bénéficie d'une étude de faisabilité réalisée par l'ANRU.

Quartier en profonde mutation, d'importants travaux de démolition et de réhabilitation des espaces privés et publics ont été engagés à la Reynerie. La problématique du chômage est prégnante sur ce territoire et l'attente des habitants sur la redynamisation économique est forte. Des initiatives associatives ou institutionnelles s'y développent telles que le Marché de Nuit des créatrices porté par l'Association Parle avec Elles ou le Village de l'Emploi porté par le Collectif Village pour l'Emploi.

Le projet de Centre d'Affaires de Quartier vise à offrir des locaux abordables, bien situés et complémentaires à l'offre existante dans le neuf. Ce centre doit s'insérer dans le projet global de la restructuration de l'immeuble la résidence Gluck qui se situe à proximité du métro. Il doit permettre par la mise en place de petits locaux à loyer accessible, de répondre à une demande locale, éventuellement de domiciliation, et apporter des services utiles aux créateurs d'entreprises : accueil mutualisé avec secrétariat (courrier, téléphone…), salle de réunion commune qui pourrait également permettre de proposer des animations en lien avec les acteurs du territoire (permanence auprès des créateurs…).

L'objectif de l'étude de faisabilité est d'analyser le marché potentiel, de déterminer les éléments de marchés (surfaces à dédier, modalités de restructuration, prix…) et de rechercher un gestionnaire animateur du lieu. Ce Centre d'Affaires de Quartier devrait permettre de créer des opportunités pour le développement d'initiatives locales en lien avec des projets plus ambitieux en cours de réalisation ou à venir. Il sera un lieu de référence pour l'insertion par l'économie des habitants du quartier.

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 sont les objectifs de PATRIMOINE SA en créant des micro-crèches de 10 places quartier Lafourguette (depuis mars 2015) et quartier Tabar (depuis mai 2011). Elles ont pu voir le jour grâce au soutien de la Ville de Toulouse, la CAF de la Haute-Garonne, la Région Midi-Pyrénées, le Conseil Général et PATRIMOINE SA.

Pour chacune d'elle, la priorité est donnée aux familles du quartier et plus particulièrement aux familles monoparentales qui s'engagent dans un projet d'insertion professionnelle. D'autres projets sont à l'étude.

Des lieux de vie et de rencontres

En octobre 2011 s'ouvrait dans le quartier Soupetard, le 1er 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.

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 une centaines de femmes du 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. Une vingtaine de famille 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 Egalitère

En septembre 2012, PATRIMOINE SA a confié à la SCOOP Egalitère 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. Plusieurs actions ont été ou sont menées.

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 1ers 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 : 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...

Les MédiaTerre sensibilisent aux gestes verts

A la Résidence Sarnailloux 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 1er Pacte Point Vert de Midi-Pyrénées avec Eco-Emballages

En juillet 2013, Patrimoine sa a été le 1er 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).

Fin 2014, PATRIMOINE SA a livré sa 1ère Résidence Passerelle "La Lumière du Tarn" à Bessières (39 logements). Deux autres résidences sont livrées en 2015 : Résidence Agranat à Saint Orens (41 appartements quartier Tucard) et Résidence de l'Olivier à Gaillac (51 appartements).

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 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. **583 logements supplémentaires ont été mis à disposition en 2014**. A fin 2015, PATRIMOINE SA prévoit de mettre à disposition 650 logements supplémentaires (557 en neuf et une centaine en acquisition).

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 2014, 744 logements** soit une augmentation de 25 % par rapport à 2013. 667 sont destinés à être loués, 77 à être vendus dans le cadre du PSLA (Prêt Social Location Accession). PATRIMOINE SA a dépassé la barre des 10 000 logements en portefeuille en juin 2015.

L'essentiel de la production est réalisé sur les "zones tendues" (Grand Toulouse). Sur les communes de la 1ère couronne de Toulouse, la production correspond à un habitat dense. Les réalisations sur les communes de la 2ème 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 définie la forme et le montant des concours financiers. Un programme de construction a été élaboré jusqu'en juillet 2015. Il porte sur un nombre total de 860 logements pour un prix de revient 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 1ers 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 1ers 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 livrés au début de l'année 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, laissent la place à de véritables jardins qui l'hiver sert 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, permet de gérer le confort thermique et de garder ainsi la fraicheur dans cet espace. Une chaufferie collective biomasse, l'Eau Chaude Sanitaire Solaire et des panneaux photovoltaïques viennent compléter le dispositif.

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

583 logements livrés en 2014

Les efforts menés les années précédentes ont permis d'augmenter conséquemment le nombre de logements livrés en 2014 dont notamment :

- Toulouse, Carré des Écrivains (2ème tranche) quartier Launaguet - collectif de 20 logements dont 6 en locatif et 14 logements PSLA
- Toulouse, Alizés - collectif de 45 logements locatifs et 27 logements PSLA
- Villenouvelle, Lou Pountou - 11 logements individuels
- La Salvetat Saint-Gilles, Villa Trévise - collectif de 42 logements dont 4 individuels
- Balma : 1.2.3 Soleil - collectif de 10 logements
- L'Union, Les Terrasses de Cornaudric - collectif de 8 logements
- L'Union, Les Jardins Séquoia, collectif de 9 logements
- Villeneuve Tolosane, Aqua Tolosane - collectif de 14 logements
- Saint Orens de Gameville, La Marcaissonne - collectif de 25 logements
- Escalquens, Escalis - collectif de 26 logements
- Lauzerville, Les Hauts de Pigné - collectif de 12 logements
- Castelnau d'Estretefonds, Saint-Martin - 16 logements individuels
- Seysses, Labastidette - 35 logements individuels
- Toulouse, Théano - 38 logements
- Toulouse, Les Arômes - 18 logements collectifs

- Bessières, La Lumière du Tarn, résidence Passerelle intergénérationnelle de 39 logements
- Marssac (81), Orée du Bois - 12 logements individuels
- Montauban, Le clos des Tamaris - 6 logements individuels
- Albi (Tarn), Ferservadou - 28 logements individuels

Près de 750 logements sont en cours de réalisation

L'entreprise connait une année particulièrement riche en programmes en cours de réalisation.
A noter :
ST SULPICE / TARN – Terres noires (12 logements)
TOULOUSE – Virginia (35 logements)
BALMA – LES ARENES – Les Aérostiers (30 logements)
SEYSSES – Résidence Guilhermin (10 logements)
MERVILLE – La Flânerie (32 logements)
ST PAUL / SAVE – Résidence St Paulains (27 logements)
LEGUEVIN – Clos Monplaisir (20 logements)
ALBI – La Madeleine (42 logements)
BALMA – Les Arènes (41 logements)
BALMA – Vidailhan – Le Copernic (29 logements)
RAMONVILLE – Les Coteaux (6 logements)
LABARTHE/ LEZE – Le Zéphyr (59 logements)
PLAISANCE du TOUCH – Val Plaisant (2 logements)
BRAX – (7 logements)
CASTELMAUROU – Clos des Chênes (17 logements)
TOULOUSE – Cartoucherie (32 logements)
ST ORENS – Résidence Agranat (41 logements)
TOULOUSE – Les Capitouls (37 logements)
TOURENEFEUILLE (3 logements)
TOURNEFEUILLE – Le Botania (13 logements)
TOULOUSE – Osmose (10 logements)
TOULOUSE – rue du 4 Septembre (4 logements)
BEAUZELLE – Le Danae (38 logements)
CUGNAUX – Les Cyprès (33 logements)
BEAUZELLE – Orion (53 logements)
TOULOUSE – Virginia (62 logements)
TOULOUSE – ZAC de Tibaous (8 logements)
TOULOUSE – Cachemire (40 logements)

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 1ers 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 2014, 71 logements ont été vendus dans ce cadre. L'entreprise a livré 84 logements en accession sociale en 2014, 108 sont attendus en 2015.

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" (1er 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'accession sociale

En février 2013, la Toulousaine d'Habitations et la Banque Postale Midi-Atlantique ont signé une convention de partenariat pour développer l'accession sociale à la propriété et permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire. Il s'agissait d'une 1ère 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'accession 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…

Les programmes en cours de commercialisation

Plusieurs opérations sont en cours dont notamment :

- Saint-Orens de Gameville : Les Magnans, 6 logements semi-individuels et 3 villas
- Léguevin : Le Domaine du Lac, 20 maisons
- Blagnac ; Play-Time, 10 appartements
- Seysses : La Bastidette, 10 maisons
- Toulouse : Théano, 47 appartements
- Portet-sur-Garonne : Le Coin Ferme, 8 maisons - Livraison 1er semestre 2016
- Montlaur : Les Moulins, 9 maisons - Livraison 2ème trimestre 2016
- Balma ; Les Aérostiers, 12 appartements - Livraison 2ème trimestre 2016
- Albi : La Madeleine, 10 maisons - Livraison 2ème trimestre 2016
- Saint-Sulpice : Terres Noire,- 8 maisons - Livraison 2ème trimestre 2016
- Toulouse : Swing, 8 appartements - Livraison 2ème trimestre 2016
- Toulouse : Virginia, 18 appartements - Livraison 2ème trimestre 2016
- Toulouse : Noria Park, 9 appartements - Livraison 2ème trimestre 2016
- Merville : La Flânerie, 7 maisons - Livraison 3ème trimestre 2016
- Cugnaux : Le Domaine Tolosan, 9 appartements - Livraison 3ème trimestre 2016

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.

1 200 lots en copropriété sont gérés.

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. Entre 2012 et 2014, ce sont 91 logements qui ont été vendus.

Depuis janvier 2015, une agence commerciale spécialisée dans la vente HLM a été créée. Elle comprend une équipe de 4 personnes chargées de la vente HLM et de la location de produits spécifiques (locaux commerciaux et professionnels, logements étudiants…). Il s'agit d'une structure interne à l'entreprise qui dispose d'un catalogue de 300 logements.

Les biens à vendre concernent des programmes entiers qui se situent à Toulouse Centre ville (collectif), Tabar (collectif), Bagatelle (collectif), Croix Daurade (collectif), Beauzelle (collectif), Cugnaux (collectif + individuel), Saint Orens (individuel), Cépière (collectif), Minimes (collectif), Ramonville (collectif) et Sept Deniers (collectif).

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 Diagnostics 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.

Fin 2014, PATRIMOINE SA et GrDF ont signé une convention. Afin de permettre aux locataires de profiter pleinement et sereinement de tous les atouts du gaz naturel, PATRIMOINE SA a confié la maintenance des conduites de gaz de 886 logements à GrDF. Des opérations techniques de pointe sont utilisées comme par exemple l'endoscopie qui permet la vérification interne de la qualité des soudures par caméra miniaturisée.

DES RÉHABILITATIONS EXEMPLAIRES

15 M€ ont été **investis** en 2014 en opération d'amélioration / développement durable (9,5 M€ en 2013), **5 M€** pour le renouvellement urbain et **7 M€** pour l'entretien courant et gros entretien.

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 17 M€, les travaux seront terminés au 2ème semestre 2015.

LE BIEN-VIVRE DU LOCATAIRE AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS

En 1984, PATRIMOINE SA était 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.

17 projets QUALIPATRIMOINE sont actuellement en cours.

ANNEXE 1

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 Barbottin, Directeur Général Jean-Claude Mestre, Directeur Investissements et Programmes Nadine Gaubert, Directrice Gestion Locative et Patrimoniale Didier Plouchart, Directeur Patrimoine et Développement Durable Fella Allal, Directrice Commerciale et Partenariats Magali Cambon, Directrice des Services Claire Avril, Directeur Relations Sociales et Communication Antoine de Monvallier, Directeur de la Coopérative Toulousaine d'Habitations
Effectif	130 salariés
Actionnariat	Société de statut privé, d'intérêt général et à but lucratif limité : 54,78% Procivis Tarn et Tarn et Garonne 22,67% Groupe Cileo 8,35% Airbus Opérations SAS 7,38% Caisse d'Epargne et de Prévoyance Midi-Pyrénées 6,82% autres : Conseil Départemental, Toulouse Métropole, SICOVAL…

Parc au 31/12/2014

15 067 lots gérés dont :

- 9 737 logements familiaux,
- 1 158 chambres en foyer
- 4 172 garages, parkings et locaux professionnels

Répartition du parc

Présence sur 52 communes en majorité de Haute-Garonne dont 89% en collectif et 11% en individuel

Communes Haute-Garonne : Toulouse, Aucamville, Aussonne, Balma, Beauzelle, Bessières, Blagnac, Bruguières, Carbonne, Castelginest, Castelmaurou, Castelnau d'Estretefonds, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Deyme, Escalquens, Fenouillet, Frouzins, L'Union, La Salvetat Saint Gilles, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse Fossat, Launaguet, Lauzerville, Mondonville, Montlaur, Montrabe, Muret, Péchabou, Pibrac, Plaisance du Touch, Portet-sur-Garonne, Quint Fonsegrives, Ramonville Saint Agne, Roquettes, Saint Alban, Saint-Gaudens, Saint Orens-de-Gameville, Seysses, Tournefeuille, Villeneuve Tolosane, Villenouvelle

Aude : Carcassonne

Tarn : Albi, Gaillac, Le Séquestre, Lisle-sur-Tarn, Marssac sur Tarn, Saint Etienne de Tulmont, Saint Lieux les Lavaur

Tarn et Garonne : Montauban

Investissement 2014

113 M€ dont 86 M€ en développement neuf et acquisitions / améliorations, 15 M€ en amélioration / développement durable, 5 M€ en renouvellement urbain et 7 M€ en entretien courant et gros entretien

(90 M€ en 2013)

Mise à disposition 2014

583 logements familiaux et 84 logements en accession sociale

Prévisionnel 2015 : 650 logements familiaux et 108 logements en accession sociale

Attributions 2014

1 292 attributions de logements dont 263 à un public prioritaire

Typologie des familles

39 % couple avec ou sans enfant(s)
39 % adulte seul
20 % adulte seul avec enfant(s)
67 % des locataires avec APL dont 20% au RSA
54 % des locataires ont un lien avec l'emploi (CDI, CDD)

ANNEXE 2

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, entraine 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.

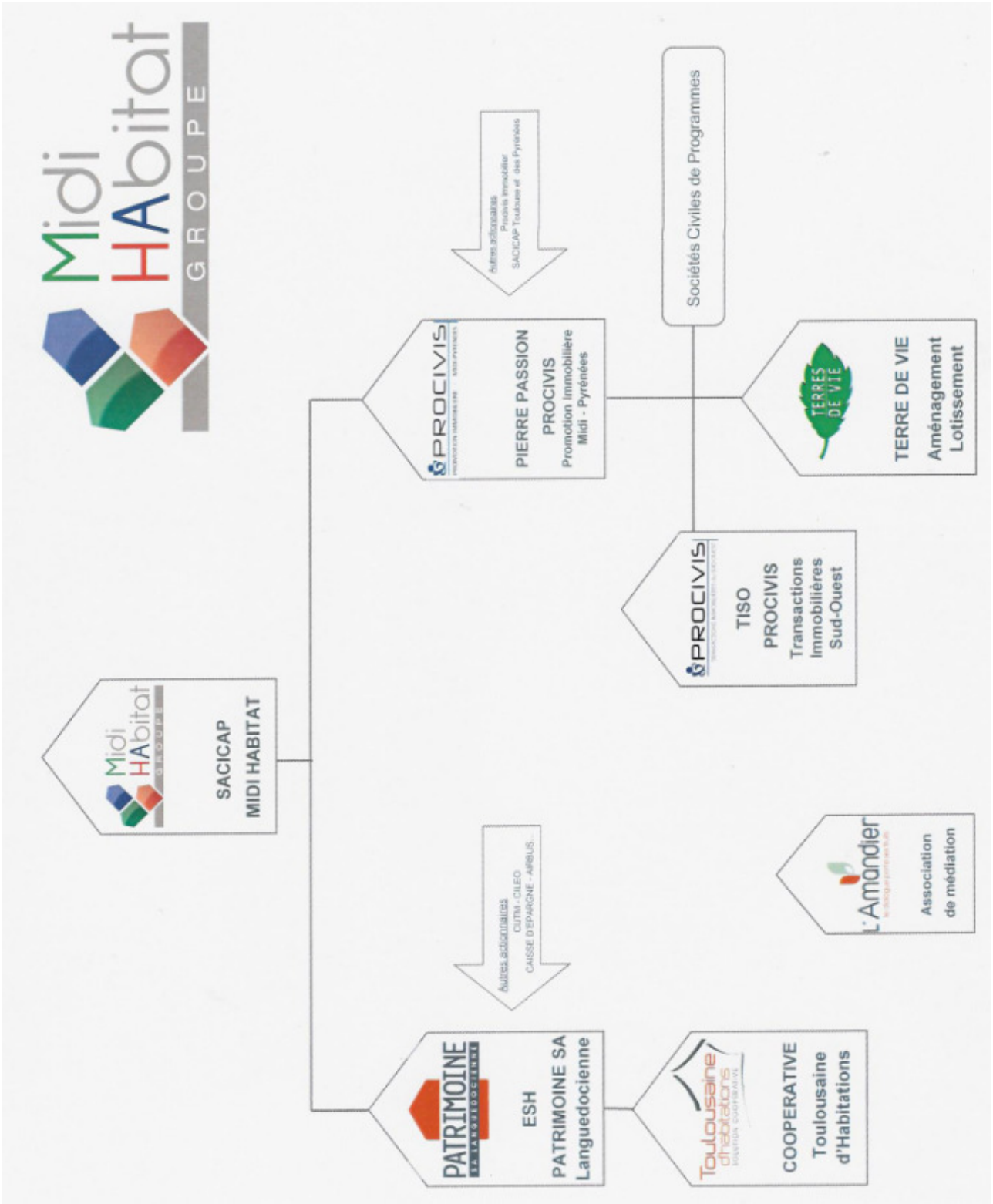
Dans les années 2000, les Résidences Bertrand de Born, Bourdettes et Floréal à Balma, Naugé à Montlaur, Calitorto à Aucamville, Montségur à Roquettes et Moulis à Aussonne viennent renforcer le parc immobilier de PATRIMOINE SA Languedocienne. Depuis, PATRIMOINE SA poursuit son développement afin de répondre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

Depuis janvier 2014, PATRIMOINE SA évolue au sein du Groupe Midi Habitat. Un groupe régional à la tête d'activités complémentaires : le logement social, l'accession sociale et l'activité de syndic avec PATRIMOINE SA et sa filiale la Toulousaine d'Habitations, la promotion immobilière avec l'accession maîtrisée et libre (PROCIVIS) et l'aménagement (Terres de Vie). Chaque année, Midi Habitat propose sur le marché un millier de logements adaptés à tous les parcours résidentiels.

Ce rapprochement permet de proposer aux collectivités de loger dans des espaces concomitants, des publics différents (personnes fragiles, classe intermédiaire, CSP moyen, seniors, étudiants, handicapés…) ; la mixité favorisant la cohésion sociale. PATRIMOINE SA et le Groupe Midi Habitat ont ainsi tous les atouts pour apporter une réponse partenariale et globale aux parcours résidentiels en zone urbaine, dans les villes moyennes autour de Toulouse ainsi que dans les axes de développement départementaux. Le groupe accompagne les mairies dans leurs besoins de logement en proposant des solutions mixtes : accession à la propriété, accession sociale et très sociale, location intermédiaire et location sociale.

ANNEXE 3

LE GROUPE MIDI HABITAT