

BATIGERE ILE DE FRANCE

Rapport
annuel 2010



réseau

Batigère

Batigère Ile de France Bilan 2010

Bilan et perspectives

En 2010



Stanislas JOBBÉ DUVAL
Directeur Général

Robert BAEHREL
Président

Tout au long de l'année 2010, l'activité de maîtrise d'ouvrage est restée soutenue.

La reconstitution de l'offre de logements neufs dans les quartiers en renouvellement urbain se prépare. La production d'environ 500 logements sur les différents sites se traduit par le dépôt de dossiers de financements et l'obtention des permis de construire. Les premiers chantiers ont démarré à Montgeron, rue de la République, à Sevran-Nobel et à Limeil-Brévannes, Zac de la Ballatière. Les premières mises en service sont intervenues à Paris dans le quartier de Château Rouge.

Dans un marché caractérisé par des niveaux de prix élevés et de grandes difficultés d'accès au logement, les équipes veillent à la prise en compte des besoins des plus fragiles.

Un protocole signé avec l'Etat et 6 autres bailleurs a pour objectif la mobilisation de tous les contingents pour améliorer la réponse aux demandes DALO. Les agences sont également mobilisées au quotidien pour concrétiser les Accords Collectifs Départementaux et les demandes de mobilité des locataires.

Dans les grands quartiers d'habitat social, les difficultés ressenties par notre clientèle nous mobilisent. Les responsables d'agences et leurs collaborateurs se sont investis dans des initiatives et animations de quartier, qui contribuent au resserrement du lien social, tandis que la Fondation Batigère apporte désormais son soutien aux projets des associations partenaires.

Stanislas JOBBÉ DUVAL

En 2011

L'année 2011 débute avec l'accélération des mises en chantier d'immeubles neufs, notamment sur le site de Sartrouville avec 3 projets.

Les investissements se poursuivent à un rythme soutenu. L'achèvement des travaux du quartier des Bergeries à Draveil et Vigneux concrétisera après la Prairie de l'Oly la fin de la réhabilitation dans un second quartier. Le chantier de la réhabilitation du site de Romainville est également prévu au deuxième semestre 2011.

L'accès au logement des publics fragiles et la relation avec les Clients restent les priorités.

Les agences restent mobilisées pour faire face à la dégradation de la dette locative et poursuivent leur action avec les travailleurs sociaux du Logement Urbain.

Les services du siège, les agences et le personnel de proximité améliorant leur collaboration mettent en place de nouveaux outils et se fixent des niveaux d'exigence. Leur volonté commune est de parvenir progressivement à une meilleure satisfaction de nos clients.

Orientations stratégiques 2009 - 2012

1. Un habitat et un environnement de qualité.
2. Un logement autonome pour les familles fragiles et les personnes vieillissantes.
3. Le client au centre de nos préoccupations.
4. Des innovations, des expérimentations, de nouveaux métiers pour préparer l'avenir.
5. Des résultats pour assurer notre développement.
6. Des femmes et des hommes formés et impliqués dans le projet d'entreprise.

L'activité de Batigère Ile de France

Un patrimoine stable

Au 31 décembre 2010, le parc immobilier de Batigère Ile de France est constitué de 12 643 logements, répartis sur 7 départements franciliens. La société intervient dans 87 communes pour assurer la gestion de son patrimoine et celui confié en mandat par Batigère Sarel.

Le léger recul du nombre de logements en 2010 s'explique par la poursuite des projets ANRU en phase de démolition et la bonne tenue des ventes aux locataires. Il est compensé en partie par les livraisons de logements, dont deux tiers sont intervenues à Paris permettant ainsi de conforter notre présence dans la capitale.

Ce département représente maintenant 19 % du parc locatif et le secteur de gestion le plus important.

Réparties en Ile-de-France, 10 agences permettent de gérer les relations avec nos clients pour leur assurer un service au quotidien et favoriser les actions d'amélioration du patrimoine.

Un tiers du patrimoine reste concerné par les projets ANRU, dont les travaux de rénovation transforment et urbanisent nos quartiers classés ZUS constituant 38 % du parc de logements.

Une politique immobilière définie

S'appuyant sur les orientations du Plan Stratégique de Patrimoine 2009/2018, la politique immobilière de Batigère Ile de France a été conduite en 2010, pour sa deuxième année, suivant les axes projetés. La volonté d'atteindre les objectifs dans un contexte de mobilisation pour le logement en pleine mutation se conjugue avec le maintien d'une politique engagée sur la maîtrise de l'énergie et l'éco-construction, ainsi :

- La production a contribué principalement à la reconstitution de l'offre locative à Paris en appui de la politique d'équilibre des quartiers encouragée par la Ville.
- Le dépôt intensif de demandes d'agrément prépare les futures opérations à livrer, dont certaines aux normes B.B.C, devançant les objectifs environnementaux.
- Les premières mises en chantier des opérations de reconstitution de l'offre faisant suite aux démolitions témoignent des efforts maintenus pour faire aboutir les options d'urbanisme retenues pour la transformation de nos Grands Quartiers.
- L'engagement pris sur des programmes à destination des populations les plus défavorisées s'inscrit dans la continuité d'une politique de soutien économique et social pour ces personnes.

12 643

logements en propriété
au 31/12/2010

4 066

logements en
mandat de gestion

29 M€

d'investissements
immobiliers

14,7 M€

de maintenance et
modernisation

16,8 M€

de chiffre d'affaire de vente

Les actions pour la production nouvelle en 2010

- La livraison d'une opération de référence de 16 logements et une crèche, située dans le quartier du Marais à Paris 3^{ème}, provenant de la restructuration lourde d'un immeuble du 19^{ème} siècle.
- La livraison des deux premiers immeubles de logements familiaux au sein du Quartier de la Goutte d'Or à Paris 18^{ème} pour 19 logements.
- L'acquisition de 5 logements au sein d'un immeuble à Paris 18^{ème}, permettant à présent d'être propriétaire des 18 logements que compte l'immeuble.
- L'acquisition et le conventionnement d'un immeuble de 12 logements à Paris 15^{ème}.
- La livraison d'une opération neuve de 22 logements située à Livry-Gargan permettant à Batigère d'entrer sur un secteur attractif de Seine-Saint-Denis.
- La mise en chantier de 272 logements du quartier des Bergeries à Vigneux-sur-Seine et Draveil.
- La mise en chantier de 113 logements, reconstitution de l'offre, au centre de Montgeron (91), à Sevran (93) et à Limeil-Brevannes (94).
- La mise en chantier de 33 logements en VEFA à Noisy-le-Grand (93)
- La mise en chantier de 15 logements d'une résidence sociale à Paris 17^{ème}.
- La démolition de 60 logements à Sartrouville (78) répartis sur 3 immeubles.
- La vente de 98 logements à nos locataires dans le cadre de l'accession sociale.



Le contexte



Environnement du logement social

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues en 2010 ou en cours de discussion influencent fortement notre environnement et nos modes de fonctionnement.

En particulier, la réorganisation d'Action Logement par le recentrage et la consolidation du réseau se concrétise par un nouveau cadre de fonctionnement des CIL, la plupart, dotés de pôles immobiliers sociaux. Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat au Logement, M. Benoist APPARU, a réaffirmé sa volonté de repenser le modèle économique du secteur HLM fondé sur la mobilité des locataires, la vente HLM et le regroupement des acteurs.

Dans le même temps, la tendance à la baisse des aides à la pierre et du budget du logement se confirme et a conduit notamment à un nouveau mécanisme de péréquation interne au secteur du logement social, avec des prélèvements sur le potentiel financier des organismes, accompagné d'un encadrement de la politique d'augmentation des loyers.

Evolution de Batigère

Dans ce contexte et pour répondre au mieux, tant aux sollicitations du Gouvernement de disposer de grands Groupes d'ESH, qu'à l'UESL souhaitant doter ses CIL de pôles immobiliers sociaux importants, un partenariat ainsi qu'une stratégie commune ont été organisés entre BATIGERE, CILGERE et LOGÉHAB.

Dans cet esprit, ils ont décidé de coordonner l'activité de leur ESH au sein du Réseau BATIGERE qui dispose d'une taille suffisante pour faire face, tout en préservant le développement, l'autonomie et le tissu local, aux grands enjeux nationaux :

- la production du logement social,
- le renouvellement urbain,
- le logement des salariés d'entreprises y compris les jeunes, en mobilité, à statut précaire...
- les ventes aux locataires,
- le logement très social, résidences sociales, accueil des isolés...
- les enjeux énergétiques et de qualité de service.

Ces ambitions et ce projet communs fondés sur des valeurs et une culture d'entreprise communes se traduisent par de véritables synergies dans le développement économique territorial, s'illustrant en particulier dans les domaines des financements, des réservations locatives, de la distribution des aides Action Logement, de la vente HLM, du syndicat de copropriété sociale et du très social.

Des responsabilités à l'égard de toutes les parties prenantes

Les demandeurs de logement et les locataires
Répondre aux besoins des clients et favoriser l'accessibilité



L'environnement
Entretien et réhabiliter le patrimoine, une volonté d'éco-conception



Les salariés
Développer les compétences et la qualité de gestion des emplois



Les fournisseurs
Construire une relation durable



Les actionnaires
Fournir une information claire et transparente



L'État et les collectivités locales
Contribuer à l'aménagement durable du territoire



L'engagement

RSE de Batigère



Qu'est ce que la RSE ?

La responsabilité sociale des entreprises (RSE) est la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable.

La démarche consiste pour les entreprises et leur management à prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux de leur activité pour adopter les meilleures pratiques possibles et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement.

La RSE permet d'associer logique économique, responsabilité sociale et écoresponsabilité.

Dans le domaine de l'Habitat Social, cette démarche volontaire s'articule autour de 6 volets :

- les enjeux environnementaux du bâti,
- les enjeux sociaux liés aux exigences de mixité sociale et d'accessibilité,
- les enjeux de professionnalisation pour faire évoluer les métiers et la qualité de service,
- les enjeux en matière de politique d'achat responsable,
- les enjeux de transparence de la gouvernance.

L'engagement de Batigère dans une démarche RSE

Parce qu'être responsable c'est s'engager, BATIGERE s'engage depuis 2009 dans une démarche RSE, convaincu de son rôle de créateur de lien social. Dans le cadre de la formalisation de cette démarche RSE toutes les parties prenantes de BATIGERE, les locataires et les demandeurs de logement, les fournisseurs, les actionnaires, l'Etat et les collectivités, la Société Civile et l'environnement sont pris en compte et font l'objet d'une attention particulière pour mieux cerner leurs attentes et pour établir un véritable projet d'entreprise autour de ces acteurs.

Pour BATIGERE, déployer une démarche RSE c'est être en harmonie avec ses propres valeurs et cette conviction profonde que la performance n'est pas uniquement économique et financière mais qu'elle peut être aussi sociale et environnementale.

Promouvoir l'équilibre social des territoires, développer une véritable politique énergétique et environnementale, améliorer le cadre de vie de ses locataires, favoriser l'égalité et la diversité de ses équipes sont autant d'enjeux au cœur des actions de BATIGERE et de sa mission de bailleur social.

Promouvoir l'équilibre social des territoires



Limeil-Brevannes - Quartier Saint-Martin
Signature du protocole de logement

La production immobilière

L'activité de l'année 2010 a préparé les futures opérations à livrer en totalisant 345 logements en phase de montage qui ont fait l'objet de dépôts de demandes d'agrément. Parmi ces logements, 71 concernent une opération de construction neuve située à Paris dans le 13^{ème} arrondissement au sein de la ZAC Paris Rive Gauche. Dans les 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements, 2 opérations de construction neuve ont également fait l'objet d'un dossier de financement.

Malgré un contexte économique plus difficile, modifiant les conditions d'obtention des financements des collectivités locales, une partie des opérations en portefeuille s'est achevée et 74 logements ont pu être livrés cette année, dont les deux tiers sur Paris. Batigère contribue ainsi à la reconstitution de l'offre locative à Paris, en livrant 2 immeubles neufs comptant 19 logements dans le Quartier ANRU de la Goutte d'Or à Paris 18^{ème}.

Au cœur du Marais, à proximité de la Mairie du 3^{ème}, un immeuble du 19^{ème} siècle de 16 logements a été livré faisant suite à une restructuration lourde garantissant confort, sécurité et accessibilité à nos clients.

163

nouveaux logements
mis en chantier



Paris 3^{ème} - Rue Dupetit-Thouars

Développer une offre locative nouvelle de qualité est au cœur des préoccupations du service Constructions Neuves.

En 2010, cette ambition s'est concrétisée par l'accélération des mises en chantier dans nos quartiers ANRU et la livraison de plusieurs programmes parisiens emblématiques.

Grâce à la mobilisation de toute l'équipe, nous continuerons à donner du sens à notre métier.



François DHONTE
Responsable
Construction Neuve

360

logements réhabilités livrés

Paris 18^{ème} - Centre social Goutte d'Or - Pose de la première pierre



Un renouvellement urbain très engagé

Les opérations de renouvellement urbain contribuent chaque année à l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants tout en prenant en compte les enjeux environnementaux. L'image du quartier Saint-Martin à Limeil-Brévannes, est déjà transformée par la première tranche de réhabilitation et d'amélioration énergétique des 277 logements qui s'achèvent et les démolitions engagées.

A Sartrouville, dans le quartier des Quatre Chemins, la rénovation des 87 logements de la résidence Jussieu a démarré. L'année marque la fin du processus de relogement, les 50 derniers logements pourront ainsi être démolis. Les projets de reconstitution de l'offre, suivront également en 2011.

Les dernières tranches de réhabilitation de 272 logements du quartier des Bergeries à Vigneux-sur-Seine et Draveil ont été mises en chantier en avril. En huit ans, les 928 logements réhabilités, ont redonné à ce quartier une nouvelle attractivité.

Au sein de la Prairie de l'Oly (91), l'aménagement du parc achève celui des espaces extérieurs, nouveau centre d'intérêt et lieu de référence du quartier. La première opération de reconstitution de l'offre de 34 logements neufs est mise en chantier au centre de Montgeron.

Les Conventions ANRU des quartiers Beaudottes et Montceaux Pont Blanc à Sevran ont été signées, intégrant la démolition d'une des 3 tours de Belle Aurore et la réhabilitation du foyer pour personnes âgées. La requalification des espaces et les constructions prévues modifieront la perception de ce quartier en difficulté, en l'ouvrant sur la ville.

Les réhabilitations en pleine action

Pour le patrimoine hors ANRU, les études d'amélioration ont été conduites pour plus de 200 logements à Sucy-en-Brie et Vincennes. Dans les Hauts-de-Seine, le site de Colombes a pu faire cette année l'objet d'un agrément PLS, 112 logements entrent dans le parc social conventionné et bénéficient de travaux remettant à niveau le confort de l'immeuble.

Sur le quartier Jean Mermoz à Villejuif, acquis par Sarel en 2008, Batigère Ile de France assure la maîtrise d'ouvrage du projet d'amélioration concernant 605 logements dont les travaux débiteront en 2011.

Villiers-sur-Marne - Logements en vente



Les logements des plus démunis

En cohérence avec ses engagements de responsabilité sociale et de développement d'une offre adaptée, Batigère Ile de France confirme son engagement de réaliser des programmes appropriés aux populations les plus défavorisées.

Une résidence sociale de 15 logements a été mise en chantier dans le 17^{ème} arrondissement et les études se poursuivent sur la construction de 35 logements à Paris 18^{ème} à destination de travailleurs migrants âgés.

Des interventions maintenues sur le patrimoine

La modernisation et le gros entretien du patrimoine de Batigère Ile de France représentent en 2010 un engagement de 7,7 M€ et les actions menées pour le traitement du clos, du couvert et des équipements ont concerné plus de 4 000 logements.

2 M€ ont été consacrés au parc d'ascenseurs pour la mise aux normes demandée par la loi du 2 juillet 2003 relative à la sécurité des constructions et près de 0,7 M€ à la sécurisation des accès des parties communes ainsi qu'à leur entretien.

Parallèlement les interventions d'entretien courant et contractuel ainsi que les travaux d'amélioration avant attribution des logements ont généré une dépense de 7 M€.



Panneau de chantier à Sartrouville

Draveil-Vigneux - Les Bergeries



La politique dynamique d'accès sociale à la propriété menée par la Société a permis à 98 ménages dont près de la moitié demeure à Puteaux au sein de la résidence Les Minerves, de devenir propriétaires de leur logement. Quatre nouveaux programmes situés à Bondy, Rosny-sous-Bois, Bussy Saint Georges et Villiers-sur-Marne ont été mis en vente cette année. Parallèlement quatre accords ont d'ores et déjà été obtenus auprès de l'Etat pour permettre d'accroître l'offre de logements à proposer à nos clients et poursuivre ainsi sur 2011 la politique favorisant leur parcours résidentiel. Ce seront ainsi plus de 700 logements qui seront cessibles.

Les ventes

Notre politique énergétique et environnementale

84 %

du parc classé de A à D en étiquette énergétique



Paris 18^{ème} - 16-18 rue Myrha

La réponse de développement durable

Batigère Ile de France inscrit ses actions sur la voie du développement durable et promeut une politique de maîtrise de l'énergie pour les interventions sur son patrimoine immobilier en recherchant l'intérêt de ses locataires par l'allègement des dépenses de charges et la baisse des consommations.

En prolongement des dispositions du Grenelle de l'environnement, le Plan Stratégique Énergétique vise l'optimisation énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Des travaux importants ont été entrepris tels que : le remplacement de 265 chaudières individuelles gaz à condensation dans le parc de logements et la mise en fonction de deux chaudières collectives à basse température à Colombes Côtes d'Auty.

La réhabilitation de la résidence Chevaleret a reçu la validation du plan climat de la Ville de Paris et présentera une performance énergétique classée en catégorie B. Les travaux débiteront en 2011.

Le puits de géothermie de Montgeron qui alimente en chauffage à énergie renouvelable et économique plus de 1 800 logements a connu d'importants travaux de réparations qui ont permis de prolonger son fonctionnement quelques années et d'envisager, à l'avenir, une nouvelle solution d'éco-énergie.

Le Grenelle de l'Environnement prévoit de réduire les consommations énergétiques du parc logements de 38 % d'ici 2020. Batigère se fixe pour objectif une réduction de 40 % sur la prochaine décennie en agissant sur 3 leviers principaux :

1. Généralisation des bâtiments neufs « Basse Consommation » à compter de 2013 et dès aujourd'hui pour les programmes réalisés dans le cadre des projets ANRU ou par anticipation ponctuelle.
2. Conduite de rénovation thermique pour les logements les plus énergivores.
3. Poursuite des opérations de démolition au sein des quartiers ANRU notamment.

Le volet énergétique reste l'une des priorités de Batigère, tant pour la réduction des gaz à effet de serre que pour la maîtrise des charges de ses locataires.



Christophe LANGLOIS
Responsable politique,
technique et
énergétique

Améliorer la relation avec nos locataires



17 900
attentes reçues

17 400
attentes clôturées
sous 24 jours en moyenne

Draveil - Réunion publique



Une orientation client pérenne

La certification ISO 9001 renouvelée à Batigère Ile de France pour la troisième fois démontre la maturité de notre démarche et la mobilisation de tout le personnel impliqué dans la qualité de service depuis une dizaine d'années.

A travers les enquêtes de satisfaction réalisées par un institut indépendant, les nouveaux locataires entrant dans nos logements ont été satisfaits à 90 % de la relation avec l'agence et à 92 % de la qualité de service fournie par la société. La satisfaction globale a régulièrement progressé de 87 % en 2007 à 91 % en 2010.

Les critères de rapport qualité-prix du logement, la qualité de l'immeuble, du logement et du quartier, ont été évalués respectivement par une proportion de clients satisfaits s'échelonnant de 87 % à 94 %.

Une proportion de 85 % des attentes (dont 5 900 appels téléphoniques et 4 200 visites ou lettres) correspond à des demandes techniques. Après intervention d'une entreprise, 88 % des clients ayant répondu aux enquêtes SAV ont été satisfaits de la qualité d'intervention et 80 % du traitement global de la demande.

1 208
attributions
dans le parc géré

174
commissions
réunies

En application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les agences de Batigère Ile de France réunissent l'ensemble des représentants des associations de locataires dans le cadre d'un plan de concertation permettant d'aborder des sujets généraux sur les projets immobiliers, les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Ces rencontres constituent une base de dialogue et d'échange d'information avec les représentants des locataires pour répondre au mieux à leurs attentes.



Pascale LEFORT
Responsable d'agence
à Clichy

69,02 M€
de recette locative

Paris 18^{ème} - Stand d'information à la Goutte d'Or



L'occupation sociale en évolution

Le nombre de familles monoparentales et de personnes seules augmente de 1,6 % cette année pour représenter un segment significatif de notre clientèle atteignant 58,1%. Les personnes seules constituent 42 % de nos locataires. A noter que 62 % à 67% des attributions concernent des personnes seules ou des foyers de deux personnes.

Les familles nombreuses de plus de deux enfants se maintiennent sur une proportion de 6,7 % et les clients âgés de plus de 65 ans, titulaires d'un bail, progressent et représentent 14,4 % du parc en 2010 contre 13,8 % en 2009.

Le nombre des occupants du parc conventionné bénéficiant de l'aide personnalisée au logement a progressé de 2,2 % en un an, atteignant un taux de 36,1 %. Le montant moyen de l'aide financière se situant à 253 € soit 6 € de plus qu'en 2009. Les tranches de revenus mensuels inférieurs à 1 344 € (smic 2010) s'établissent à 26 % des attributions.

Le client fragilisé

En raison du contexte économique dégradé, la situation fragilisée d'une partie de nos locataires s'est traduite par une augmentation des impayés de loyers. Cette évolution a nécessité de poursuivre notre partenariat avec le Logement Urbain mais aussi d'intensifier le suivi des locataires par les agences.

C'est ainsi que 768 familles ont fait l'objet d'accompagnement sur 2010 au titre d'analyses avant attributions et du traitement de la dette, mais aussi d'autres cas telles que les mutations, l'adaptation de logement, le suivi ASLL ou les labellisations accords collectifs et DALO.

Une dette locative contenue en 2010

Après deux années de hausse, la progression de la dette globale sur Batigère Ile de France, a été contenue à 14 % sur 2010 soit 1,044 M€. Le patrimoine géré dans le cadre du mandat de Batigère Sarel a connu une tendance similaire néanmoins la dette des présents a diminué de 6 %. Le niveau d'impayés sur les présents nous a obligés à accentuer nos actions sur le recouvrement mais aussi à renforcer la coopération entre les agences et le service contentieux pour la mise en œuvre des procédures. L'implication nécessaire à tous les niveaux s'est traduite par des rencontres plus systématiques avec les locataires en difficulté.

Une vacance en augmentation au deuxième semestre

Pour le patrimoine de Batigère Ile de France, la vacance en exploitation s'établit en fin d'année à 1,41 % (soit 179 logements) contre 1,26 % en début d'année (soit 159 logements), pour le mandat de Batigère Sarel respectivement 1,99 % et 1,50 %.

Fête des Voisins



L'année 2010 a rencontré une rotation plus soutenue en période d'été que les années précédentes. En vue de répondre aux opérations de relogements à Paris XX^{ème} (rue de Tourtille) ou Sartrouville, certains appartements ont volontairement été maintenus vacants.

La vacance hors exploitation augmente cette année, passant de 3,55 % (442 logements) à 3,94 % (498 logements) pour Batigère Ile de France. La politique de ventes ainsi que nos actions dans les zones de renouvellement urbain ont nécessité en effet un niveau élevé de vacance provoquée, classée hors exploitation. Le taux concernant le parc en mandat Batigère Sarel est resté quasi nul.

Une attention particulière a été portée aux possibilités de mutation au sein du parc. La tension sur le marché immobilier parisien accentue la recherche de solutions pour les cas de sur ou sous-occupation. Le Logement Urbain a été missionné pour contribuer à l'analyse et faciliter les dossiers de déplacements.

Un taux de rotation plus important

Evoluant suivant les sites entre 0 % et 20 % en fonction des niveaux de loyers et de la commune, (hors ventes et ANRU), le taux de rotation moyen a augmenté à 7,7 % alors qu'il se tenait à 6,4 % l'année dernière, traduisant la conséquence du pic de congés mesuré au deuxième semestre. Nous avons accueilli 839 nouveaux locataires dans le patrimoine Batigère Ile de France et 358 dans le patrimoine du mandat de Batigère Sarel (non compris les 276 logements des acquisitions et livraisons neuves). Le patrimoine composé des logements acquis auprès d'AXA et gérés par la nouvelle agence de Puteaux, connaît une rotation moyenne de 15 % environ qui correspond au taux rencontré pour la part des logements de catégories intermédiaires.

Sevran-Rougemont - Réalisation d'une fresque



40 %

des nouveaux locataires ont bénéficié d'une garantie LOCAPASS® dès leur entrée dans les lieux

Un métier multi-facettes

d'immeuble

Responsable de l'entretien des locaux et des espaces communs, de l'état des équipements, gestionnaire des relations avec les locataires, parfois médiateur, surveillant des lieux, le gardien d'immeuble joue un rôle majeur dans la qualité du cadre de vie et de la tranquillité des habitants. En 2010, 6 000 demandes ont été réceptionnées par nos gardiens d'immeubles. Mais, au-delà de ses fonctions initiales, il est souvent à l'origine d'initiatives, de projets collectifs favorisant le lien social : tournois de football, de pétanque, journée Halloween avec les enfants, barbecues...

Gardien

Offrir aux jeunes et à tous les partenaires associatifs et institutionnels de Batigère un moment de partage et de convivialité autour d'une activité sportive : le Batigère Foot Freestyle est une action originale qui permet aux jeunes de côtoyer un athlète de haut niveau.

C'est aussi une approche qui lie sport et création artistique laissant aux jeunes toute la liberté d'exprimer leur imagination. Le rôle de notre équipe est de faciliter et de renforcer tous ces liens que peut avoir le Groupe Batigère avec son environnement.



Mohammed MARRAKCHI
Coordinateur sportif

671

familles suivies par Logement Urbain

87

attributions très sociales

Conseil de Concertation Locative



Conserver une présence au plus proche des clients

L'accroissement du patrimoine dans les Hauts-de-Seine et la volonté de maintenir une gestion de proximité nous ont amenés à ouvrir en juillet, une nouvelle agence, à Puteaux, portant leur nombre à 10.

Au deuxième semestre 2010, l'élaboration d'un plan d'actions « Relation Client » a été engagée par la fonction nouvellement créée.

Le relais important garanti auprès de nos locataires par l'ensemble des gardiens d'immeubles sera conforté par la poursuite de l'informatisation des bureaux d'accueil.

Les formations dispensées, orientées sur la sécurité du patrimoine et les états des lieux, permettent d'améliorer le professionnalisme des pratiques et contribuent à une meilleure réactivité. Les différents Conseils de Concertation Locative tenus en fin d'année ont confirmé leur intérêt et permis d'améliorer les échanges et l'information réciproque avec les associations de locataires. Plusieurs associations, ont souligné la disponibilité des équipes ainsi qu'un meilleur affichage des actions engagées. Une relation de partenariat se construit avec les 60 associations et amicales représentant nos locataires.

Une sensibilité affirmée sur les attributions très sociales

L'engagement inclus dans le protocole « Accélération DALO » signé avec l'Etat en juin 2010, par l'ensemble des sociétés de Batigère en Ile de France et six autres ESH, a modifié les priorités et les catégories de candidatures examinées par les commissions d'attribution.

Ainsi 87 candidats accords collectifs et 55 labellisés DALO ont obtenu un logement en 2010 (contre 81 et 31 sur 2009), les préfetures ayant été très actives dans leurs propositions.

Le partenariat avec le Logement Urbain demeure primordial dans l'analyse et les suivis sociaux qui peuvent découler de ces candidatures.

Puteaux - Inauguration de la nouvelle agence



Neuilly-Plaisance - Cité Sculpture



Proximité et lien social

Poursuivant son engagement auprès des habitants, Batigère Ile de France favorise le lien social et la solidarité. Les gardiens d'immeubles sont en première ligne pour l'organisation d'événements qui sont l'occasion de rencontres, de liens, de partage, afin d'améliorer la vie collective dans les quartiers. A titre d'exemples : les nombreuses fêtes qui se sont déroulées cette année, dans les quartiers de Sevrans-Rougemont, Belle Aurore, aux Bergeries et à la Prairie de l'Oly.

La Fête des Voisins, journée incontournable de rencontre entre voisins, a lieu chaque dernier vendredi du mois de mai. En 2010, 36 sites, soit près de 6 867 familles ont participé à cette fête.

Foot Freestyle et Cité Sculpture.

Pour la deuxième année consécutive, Foot Freestyle et Cité Sculpture ont été reconduits avec succès. Les ateliers de Foot Freestyle, autour de Séan, champion du Monde 2008, ont séduit des dizaines de jeunes à Neuilly-Plaisance, Sevrans, Rueil-Malmaison et Villejuif. Plus qu'un rendez-vous sportif, cet événement est un temps fort de notre ambition pour les jeunes de nos quartiers.

Enfin, encadrés par les artistes d'ArtMobile et de l'Atelier 131, les ateliers de sculpture, itinérants au pied des immeubles, ont amené les jeunes artistes de Sartrouville, Neuilly et Villejuif, à exprimer leur talent et leur créativité. L'ensemble des œuvres réalisées au cours des ateliers a fait l'objet d'une exposition organisée au Stade Nautique de Villejuif au mois de novembre. C'est la reconnaissance d'un véritable travail de création, par les habitants des quartiers.

Rueil-Malmaison - Foot Freestyle



Le Foot Freestyle

C'est l'activité sportive « tendance » chez les jeunes ! Un seul accessoire : un ballon de foot. Un partenaire exclusif : SÉAN, Champion du Monde 2008 de la discipline et figure emblématique du Foot Freestyle mondial. Pour la deuxième année, Batigère renouvelle son partenariat avec SÉAN en créant de véritables espaces d'apprentissage et d'initiation au cœur des quartiers.

Au cours de ces initiations gratuites et ouvertes à tous, les jeunes côtoient des sportifs haut niveau, partagent un projet commun tout en exprimant individuellement leur talent. Ces moments de rencontres permettent d'instaurer des rapports différents entre bailleur et locataires : les jeunes, les habitants sont de vrais partenaires.

www.batigere-footfreestyle.fr

Qu'est-ce que c'est ?



Puteaux - Rue de la République - Fête des Voisins

Développer l'égalité et la diversité dans l'entreprise



317
collaborateurs
(151 hommes et 166 femmes)

730
jours de formations



Parcours de professionalisation des gardiens - Remise des diplômes

Dans le cadre de la démarche Talents et Diversité, un groupe de travail mixte, composé majoritairement de cadres dirigeants, a mené une réflexion pour promouvoir l'équilibre des femmes et des hommes aux différents niveaux de responsabilité au sein de Batigère, Cilgère, Logéhab et Quadral.

A l'issue de ses débats en janvier 2010, le groupe de travail a rendu un rapport de préconisations. Ainsi un Conseil de Diversité a été constitué. Cette instance, confortée par la nomination d'un référent Talents et Diversité, garantit le suivi de la politique Egalité et Diversité au sein des quatre secteurs d'activités.

Dans le prolongement de ces actions, un dossier de candidature pour l'obtention du Label Egalité Professionnelle a été déposé auprès de l'AFNOR.

Parallèlement, la Direction de Batigère, Cilgère, Logéhab et Quadral se préoccupe de la santé et du bien-être au travail et constitue, en 2010, un comité de pilotage pour faire des propositions d'amélioration. Pour mener à bien sa mission, ce Comité de pilotage s'est doté d'outils : un baromètre du climat social a été lancé auprès de l'ensemble du personnel en novembre. L'ensemble de la démarche Santé et Bien-être au travail fera l'objet d'une communication dans le courant de l'année 2011.

Dans le cadre de l'informatisation des bureaux d'accueil, des réunions d'information ont été organisées afin de faire découvrir aux gardiens notre logiciel de Ressources Humaines.

A l'issue de cette formation, 80 gardiens sont devenus autonomes dans la saisie de leurs données personnelles, congés et notes de frais.

Je suis ravie d'avoir permis à ces collaborateurs de suivre cette formation, qui sera poursuivie l'année prochaine.



Nicole CORDARO
Gestionnaire Administrative
du personnel et paie



Journée d'intégration - Visite de Patrimoine

Développement des compétences

730 jours de formation ont été dispensés en 2010 représentant 4 950 heures. Ces formations ont notamment porté sur l'alphabétisation, l'habilitation électrique, le secourisme, les états des lieux, la sécurité des logements, mais aussi les techniques simplifiées du bâtiment. En outre, quelques collaborateurs ont pu suivre dans le cadre d'une période de professionnalisation une formation dispensée par le CEFLU, portant sur le métier de gardien.

Mobilité

3 postes ont été pourvus dans le cadre de mobilité interne et 2 collaborateurs ont rejoint des sociétés de Batigère.

Formation Gardiens au logiciel Pléiades



Formation en alternance

Sur les 4 contrats de professionnalisation (formation gardien) conclus en partenariat avec l'AREP en 2009, 2 ont été embauchés au terme de leur formation en avril 2010. Parmi les 6 jeunes qui ont achevé leur formation en apprentissage, 5 ont obtenu leur diplôme. Un des diplômés a été embauché en qualité de technicien d'agence et une autre poursuit un Master « génie civil et architectural ».

La Fondation Batigère

En Ile-de-France, en 2010, 11 projets ont été soutenus financièrement par la Fondation Batigère, pour un montant de 94 K€.

La Correspondante Fondation de Batigère Ile de France a notamment piloté les dossiers suivants :

Association Arts et Développement : « Un artiste, un quartier, un bailleur »

A Sevrans-Rougemont, Arts et Développement a monté un projet avec un artiste et un animateur en s'installant chaque semaine pendant 2 ans.

« Bien vivre ensemble au cœur du quartier, c'est aussi partager régulièrement une activité créative. »

Abeilles Aide et Entraide

Partenaire de Batigère Ile de France et Logement Urbain, l'association intermédiaire Abeilles travaille depuis de nombreuses années, sur les quartiers de la Prairie de l'Oly, des Bergeries et de la Croix Blanche (91). En lien avec ses différentes missions d'insertion, l'association a obtenu une subvention de la Fondation afin de pouvoir acquérir un véhicule utilitaire permettant à la fois le déplacement de salariés en insertion et le transport de l'outillage nécessaire à la réalisation de chantiers.

Association : « J'ai un rêve »

Cette association organise l'accompagnement de jeunes de nos quartiers qui souhaitent aller au bout de leurs rêves, en finançant l'école dans laquelle ils souhaitent s'inscrire ou le matériel dont ils ont besoin.



Sevrans-Rougemont
Atelier Fondation Art et Développement



La fondation
Au service de trois axes d'intervention, promouvoir l'égalité des chances, le développement économique et toutes les initiatives favorisant le lien social, La Fondation Batigère poursuit son engagement et exprime clairement les responsabilités de Batigère pour une amélioration durable du cadre de vie au sens économique, écologique et sociétal du terme.

La Batigère



BATIGERE

BATIGERE
ILE DE FRANCE

• Batigère Ile de France
• 89 rue de Tocqueville
• 75017 PARIS
• Tél. 01 44 29 84 00
• www.batigere.fr