# Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 15 - FEVRIER 2008

## Mise en location de 22 logements au 51/53 Boulevard de Stalingrad à Champigny/Marne Résidence Le Marittimo

idf HABITAT

# Pour la défense du logement social. Lettre des Présidents d'Organismes d'HLM

**Déclaration des Présidents**

**. De l'OPAC du Val de Marne,**

**. De l'Office Public HLM de Champigny sur Marne,**

**. D'IDF Habitat**

C'est la première fois qu'ensemble nous nous adressons à vous.

Présidents d'organismes H.L.M., nous sommes très préoccupés par l'avenir du logement social dans notre pays et par les graves conséquences que pourront avoir les décisions nationales en ce domaine pour les demandeurs de logements comme pour les locataires en place.
C'est sur ce thème, que le 11 décembre 2007, le Président de la République a fait un discours à Vandoeuvre-les-Nancy.
Il a rappelé que «depuis quelques années, nous vivons une nouvelle crise » et «  que ce sont sans doute près de 2 millions de personnes qui sont mal logées ». Face à ce constat que nous partageons, nous pouvions espérer que Monsieur SARKOZY nous annoncerait des mesures exceptionnelles.
Quelle ne fut pas notre déception comme celle de tout ceux qui ont à cœur le droit au logement pour tous, à l'énoncé des décisions présidentielles.
Alors que Monsieur SARKOZY déclare vouloir construire plus de 500 000 logements par an, son gouvernement fait voter au Parlement un budget pour 2008 qui stagne depuis 2004, donc insuffisant.
De plus, seulement 100 000 d'entre eux sont des logements locatifs sociaux ce qui ne permettra pas de répondre à l'urgence et à l'importance des besoins. D'autres mesures, toutes aussi graves, concernent les locataires des organismes H.L.M. En effet, la Ministre du logement nous annonce la fin du droit au maintien dans le logement avec un réexamen tous les 3 ans de la situation du locataire, donc de son bail. Cela signifie par exemple, qu'une personne âgée se trouvant seule dans un logement de 3 pièces, pourra être contrainte de changer pour un studio ou un 2 pièces.
Elle a également décidé l'augmentation importante du nombre de familles qui devront payer un surloyer dont le montant sera largement augmenté à partir du 1er janvier 2009. Ceci vise à inciter ces familles à quitter leur domicile actuel.
De plus, elle a fixé à 40 000, par an, la vente de logements locatifs sociaux. Il est à craindre que les futurs acquéreurs ne puissent que très difficilement faire face aux remboursements de leurs crédits et aux charges de copropriété. Une telle mesure accentuerait surtout la pénurie de logements sociaux déjà si forte aujourd'hui. Le Président de la république la justifie en affirmant que les organismes H.L.M. doivent trouver de l'argent car les caisses de l'Etat sont vides. Mais cela dépend pour qui. En effet, alors que le Gouvernement et sa majorité n'ont accordé que 530 millions d'euros pour la construction locative sociale, ils ont prévu 4,5 milliards pour l'accession et 635 millions pour le locatif, en faveur du privé.
Cette politique met en cause le rôle social des organismes H.L.M. et elle aura de graves conséquences sur votre vie quotidienne. C'est pourquoi nous la dénonçons.
Pour notre part, nous demandons instamment :

- que le logement social devienne une priorité nationale,
- l'augmentation des aides personnelles (A.P.L., allocations logement…),
- le droit au maintien dans son logement,
- l'application de la loi qui prévoit la construction d'au moins 20 %  de logements sociaux dans chaque commune,
- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété réellement sociale.

Avec vous, nous pouvons faire aboutir ces exigences.

Champigny, le 5 février 2008

Jean-Louis BARGERO
*Président de l'O.P.H.L.M.*
*de Champigny-sur-Marne*

Jean-Jacques BRIDEY
*Président de l'OPAC*
*du Val-de-Marne*

Maurice OUZOULIAS
*Président Directeur Général*
*SA H.L.M. IDF  Habitat*

# LE MOT DU PRÉSIDENT

*Ces dernières semaines, le Gouvernement et le Président de la République ont beaucoup parlé du logement, des quartiers en difficultés.*

*Pour dire quoi.*

*La crise du logement frappe des millions de Français. Il faut donc vendre 40 000 logements locatifs sociaux par an, mettre en cause le financement du logement social, donner des aides fiscales aux promoteurs privés pour construire, soit disant, du logement social à la place des organismes HLM, surtaxer les locataires HLM dont les revenus dépasseraient les plafonds de ressources HLM, supprimer le droit au maintien dans les lieux dans le parc social.*

*Cette avalanche de mesures gouvernementales n'a qu'un seul objectif, non pas de sortir le logement de la crise, mais de favoriser le logement privé au détriment du logement social, de faire des HLM un ghetto de pauvreté, de faire du logement une simple marchandise.*

*Comment ne pas ressentir de telles injustices, sans réagir, sans exprimer sa volonté de voir les choses changées.*

*Il est aussi de plus en plus insupportable de constater que certains maires refusent de construire des logements sociaux sur leur commune alors que la loi l'exige.*

*Heureusement que certaines collectivités sont conscientes des besoins de leurs concitoyens et favorisent la construction de logements sociaux que ce soit en locatif ou en accession.*

*Avec elles, nous continuerons d'agir pour répondre à leur souhait en construisant des résidences de qualité, à taille humaine.*

*Nos réalisations sont d'ailleurs significatives de la qualité que nous apportons au logement social.*

*Malgré les dernières décisions gouvernementales qui rendent encore plus difficiles la construction de logements sociaux à loyer abordable, nous continuerons comme nous l'avons toujours fait, de défendre le droit au logement pour tous.*

*Nous ne faillirons pas à notre mission sociale.*

*Le Président Directeur Général*
*Maurice OUZOULIAS*

# Sommaire


INFOS ..... 2

POUR LA DÉFENSE DU LOGEMENT SOCIAL.
LETTRE DES PRÉSIDENTS D'ORGANISMES D'HLM

LE MOT DU PRESIDENT ..... 3

DOSSIER ..... 4

LE BUDGET 2008 D'IDF HABITAT

ACTUAS-CITÉS ..... 6

LES TRAVAUX PRÉVUS EN 2008 :
AGENCE CAMPINOISE/AGENCE MALICOTS

EN BREF ..... 9

LE SURLOYER
LE SITE INTERNET IDF HABITAT
CONDAMNATION DE M. LAURENT JEANNE

ZOOM ..... 10

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

L' INVITÉ ..... 12

ENTRETIEN AVEC MONSIEUR CORZANI,
UN NOUVEL ADMINISTRATEUR LOCATAIRE

PLEINS FEUX ..... 15

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE À VILLEJUIF,
ZAC DES GUIPONS



**Directeur de la publication :** Claude HUET

**Photos :** MESMIN

**Impression :** SIC (Lagny-sur-Marne)

# Le budget d'IDF HABITAT

*Le 30 Janvier 2008, le Conseil d'Administration a étudié et voté le budget pour l'année 2008.*
*Pour en savoir plus, nous avons interrogé le directeur d'IDF HABITAT, Monsieur C. HUET.*

**Vivre ensemble : Comme chaque année, le Conseil d'Administration d'IDF HABITAT vote son budget. Pourriez-vous nous éclairer sur les grandes lignes de ce budget ?**

**C.Huet :** Le vote du budget par les administrateurs d'IDF HABITAT permet de fixer pour l'année 2008, les grandes orientations qui vont être mises en œuvre d'un point de vue financier. Il s'agit de voter pour des recettes et des dépenses qui expriment les choix réalisés par le Conseil d'Administration tout en maintenant les grands équilibres financiers. Concernant les recettes, il a été décidé de limiter les augmentations de loyers à 2 % au 1er Janvier 2008 et 0,70 % au 1er Juillet 2008.

Ces recettes permettent de faire face aux dépenses dont la moitié est consacrée au remboursement des emprunts qui augmentent en 2008 du fait notamment de l'augmentation du taux du livret A.

**Vivre ensemble : Pourquoi cette augmentation du livret A a-t-elle des conséquences sur les finances des organismes d'HLM ?**

**C.Huet :** Les logements sociaux sont financés grâce aux dépôts des particuliers sur le livret A qui sont centralisés à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Ensuite la CDC, grâce à ces fonds, prêtent aux organismes d'HLM qui construisent des logements sociaux, avec des taux d'intérêt qui varient en fonction de l'évolution du taux du livret A.

Ainsi plus le taux du livret A augmente, plus les taux d'intérêt des emprunts appliqués aux organismes d'HLM augmentent et donc plus les remboursements des annuités sont élevés.

Pour IDF HABITAT, l'augmentation du taux du livret A de + 0,5 % représente un surcoût de 1 million d'euros par an.

**Vivre ensemble : N'aurait-il pas été possible de limiter encore plus l'augmentation des loyers ?**

**C.Huet :** Compte tenu de la volonté d'IDF HABITAT de poursuivre sa politique d'entretien à un haut niveau (5,8 Millions d'euros), de réhabiliter et de construire des logements locatifs sociaux, du refus des pouvoirs publics d'augmenter les aides au logement, il a bien fallu faire des choix sans mettre en cause le souhait de nos locataires d'améliorer l'entretien du patrimoine locatif.

De plus certaines charges sont incompressibles, comme les assurances, les frais de gestion, les frais de personnel.

Les taxes foncières sur les propriétés bâties pour les immeubles qui ont plus de 15 ans pèsent lourdement sur nos comptes du fait du désengagement de l'Etat.

Elles représentent à ce jour 11 % des loyers.

**Vivre ensemble : Cette situation est-elle spécifique à IDF HABITAT ?**

**C.Huet :** Aujourd'hui la majorité des organismes d'HLM sont confrontés aux mêmes problèmes.

Baisse des aides de l'Etat, augmentation vertigineuse des coûts de construction et d'entretien du patrimoine, augmentation des charges, mise en cause du financement du logement social.

Pour sa part, IDF HABITAT n'accepte pas cette situation.

C'est pourquoi elle agit pour améliorer les conditions de vie des locataires ce qui nécessite des moyens financiers supplémentaires.

C'est la raison pour laquelle elle demande aux Pouvoirs Publics de privilégier les aides de l'Etat au logement social et non au logement privé.

Les loyers pratiqués dans le logement social sont trop élevés compte tenu de la situation des familles.

Seule une autre politique du logement permettrait d'inverser la tendance. Ce qui semble malheureusement ne pas être le cas. Bien au contraire.

**Vivre ensemble : En 2008, vous allez mettre en location plusieurs programmes.**

**C.Huet :** En effet, nous venons de mettre en location à Champigny sur Marne en Février et Mars, deux réalisations (Le Marittimo, 51/53 Boulevard de Stalingrad comprenant 22 Logements locatifs sociaux et la résidence Le Barbizon au 95 Boulevard de Stalingrad comprenant 29 logements locatifs sociaux).

En juin 2008, nous devrions aussi mettre en location la première tranche de travaux de la « résidence de la Ferme » située rue Yves Farge et comprenant 16 pavillons et 19 Logements en collectif.

La seconde tranche de 14 pavillons et 13 logements devrait être livrée en Août 2009.

*Résidence Le Maritimo à Champigny/Marne*

En accession sociale, notre filiale Coopimmo livre en Mars 2008, 8 logements en location accession (PSLA) situés rue des Bas Clayaux à Champigny sur Marne.D'autres projets devraient aussi sortir de terre en 2008.

**Vivre ensemble : Vous dites que vous allez continuer de construire des logements sociaux ?**

**C.Huet :** En effet nous allons engager en 2008, la construction de 164 logements locatifs répartis sur des petits groupes d'immeubles de moins de 50 logements à Champigny sur Marne, à Choisy le Roi, à Villejuif, à la Queue en Brie. Pour l'accession sociale, notre filiale Coopimmo devrait aussi engager la construction de 120 logements à Grigny, Bobigny, Choisy le Roi, Briis sous Forge, Champigny sur Marne. Nous avons aussi prévu deux réhabilitations, l'une à la cité Jean Jacques Rousseau à Fontenay sous Bois et l'autre à Champigny sur Marne, cité Colombe Hardelet.

**Vivre ensemble : Concernant les travaux d'entretien, qu'avez-vous prévu ?**

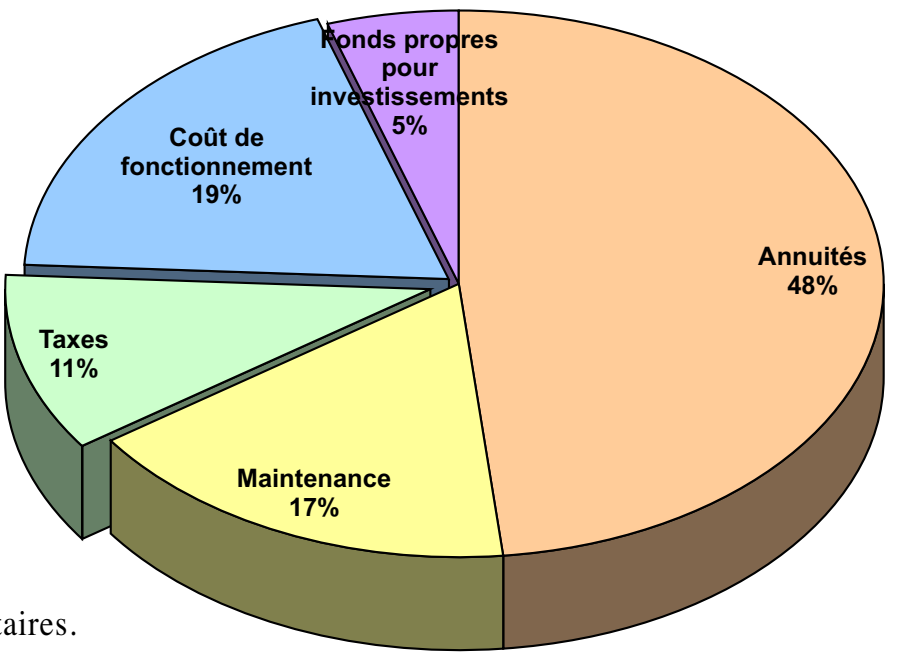
**C.Huet :** Comme je vous l'indiquais nous avons programmé pour 5,8 Millions d'euros de travaux dont 869 000 euros de travaux de ravalement, 643.300 euros pour des changements de menuiserie, 288 000 euros de travaux pour la sécurité ascenseur, 250 000 euros de divers travaux dans les copropriétés, 473 000 euros de travaux d'étanchéité, 560 000 euros de travaux de peinture, 133 000 euros de travaux de clôtures, 125 000 euros de travaux d'élagage, 142 000 euros de travaux d'électricité, etc..C'est un vaste plan d'entretien que nous mettons en œuvre depuis 2007 en budgétant tous les ans pendant 5 ans, plus de 5 millions d'euros de travaux.

**Vivre ensemble : Pour résumer, quels sont les principaux enseignements que nous pouvons tirer de ce budget 2008 ?**

**C.Huet :** C'est un budget qui poursuit les efforts engagés par IDF HABITAT pour améliorer le service rendu, répondre aux besoins en logements en construisant du locatif et de l'accession sociale, assurer les grands équilibres financiers, agir pour le droit au logement effectif. Bien entendu, ce budget ne peut répondre à tous les besoins, à toutes les demandes de nos locataires car les moyens financiers dont nous disposons ne sont pas illimités. C'est d'ailleurs la raison qui a amené IDF HABITAT à proposer aux locataires de signer une pétition pour la défense du logement social que vous pouvez retrouver sur notre site internet : http://www.idfhabitat.fr/ qui a déjà recueilli plus de 700 signatures. Prochainement celles-ci seront remises aux Pouvoirs Publics.

# Budget 2008 en K€

| | | |
|---|---|---|
| Loyers | 43 387 | 100,0% |
| Annuités | 20 999 | 48,4% |
| Maintenance | 7 297 | 16,8% |
| Taxes | 4 642 | 10,7% |
| Coût de fonctionnement | 8 283 | 19,1% |
| Fonds propres pour investissements | 2 166 | 5,0% |




**Annuités :** Remboursement (intérêt et capital) des emprunts ayant financé la construction ou la réhabilitation des logements du patrimoine de la société.

**Maintenance :** Travaux d'entretien, gros entretien et contrats de maintenance du patrimoine non récupérables auprès des locataires.

**Taxes :** Taxes sur les propriétés bâties, non bâties, part non récupérable des taxes sur les ordures ménagères...

**Coût de fonctionnement :** Coût du personnel, nettoyage non récupérable, coûts des locaux, assurances, frais de gestion...

**Fonds propres :** Part du financement de la société pour les opérations d'investissement (améliorations, réhabilitations, constructions), qui vient en complément des autres financements extérieurs (subventions, prêts bancaires et collecteurs 1%).

# Les travaux prévus en 2008 : Agence Campinoise/Agence Malicots

*Dans sa séance du 30 Janvier 2008, le Conseil d'Administration a voté un budget de 5,8 millions d'euros pour réaliser d'importants travaux d'entretien sur le patrimoine d'IDF HABITAT.*
*Ces travaux s'inscrivent dans un plan sur plusieurs années afin d'améliorer les conditions de vie des locataires et d'assurer la pérennité des immeubles.*
*Ce budget travaux est réparti entre l'agence Campinoise (patrimoine de 4 807 logements situés à Champigny sur Marne) et l'agence Malicots (patrimoine de 3 648 logements situés hors Champigny sur Marne).*
*Vous trouverez ci-dessous la liste des principaux travaux qui seront effectués en 2008.*

## ■ Budget travaux 2008 agence Campinoise (3.316.432 euros)

### Travaux ascenseurs (132 000 euros)

Comme le prévoit la réglementation, des travaux de mise aux normes doivent être effectués sur certains ascenseurs.

### Travaux d'élagage (94 773 euros)

Chaque année, IDF HABITAT effectue une série d'intervention pour élaguer certains arbres. Cette année, il est prévu d'intervenir dans plus d'une trentaine de résidences.

### Travaux d'étanchéité (319 644 euros)

Un budget important est consacré à ces travaux indispensables pour assurer l'étanchéité des terrasses toitures sur une vingtaine de résidences.

### Création d'aire de jeux (157 827 euros)

Après discussion avec les locataires, il a été décidé de créer des aires de jeux à la Résidence Diderot.

*Résidence Diderot*

### Travaux de peinture (266 624 euros)

Dans 25 résidences de nombreux travaux de peinture vont être effectués dans les parties communes, cages d'escaliers, locaux vide ordures.

*Résidence Gallitrais II*

### Travaux d'amélioration dans les foyers de personnes âgées (133 563 euros)

Des travaux de remplacement ou de création de bacs à douches vont être effectués pour assurer un meilleur confort. Seront aussi réalisés d'importants travaux (147 000 euros) au Foyer Monmousseau.

### Travaux de ravalement (626 423 euros)

C'est le plus gros budget qui est consacré aux ravalements. Il s'agit des résidences situées au 48 à 50 Avenue Roger Salengro, 2 à 6 rue Eugène Brun, 22 rue Louis Talamoni, 102 à 122 rue A. Grévin, 27 à 37 Sentier des Glaisières 24/26 Avenue de Coeuilly.

### Travaux de résidentialisation (78 000 euros)

Ceux-ci sont prévus notamment à la résidence située rue Berteaux, rue Ambroisine, P. Lafargue, Kalck et Clara.

*Résidence Les Buissons*

## Travaux sur VMC (75 500 euros)

Du fait de l'usure, il faut changer de nombreux moteurs de ventilation mécanique contrôlée pour permettre une bonne aération des logements.

## Travaux de clôture (94 400 euros)

Dans 8 résidences, des remplacements de clôtures sont devenus indispensables (Hameau du Printemps, Foyer Soleil, 58 avenue de Coeuilly, 27/29 rue Mail de la Demi Lune, 1560/1582 avenue de Bernau, 20 à 24 rue de Musselburgh).

## Travaux dans les copropriétés (170 171 euros)

IDF HABITAT est propriétaire de logements dans plusieurs copropriétés. A ce titre, elle participe au financement de travaux votés dans les copropriétés.

## Travaux de menuiseries/persiennes (221 956 euros)

Des persiennes seront installées à Yves Farge, au 100 Avenue Roger Salengro, changement de menuiserie au 2 rue du Monument, remplacement des fenêtres salle de bain sur certains immeubles de la résidence Le Halage au 20/24 rue de Musselburgh

## Travaux divers (400 000 euros)

Il n'est pas possible de lister tous les travaux prévus dans plusieurs résidences. Ils concernent des remplacements de boites aux lettres, de portes de boxes, de radiateurs électriques, de vélux, de travaux de maçonnerie, d'installation de barrières automatiques, de travaux de serrurerie, etc...

*Résidence Le Boréal*

AURION
Plomberie • Couverture • Climatisation
40, rue Jean Savu • 94500 Champigny sur Marne
Tél. 01 48 81 59 52 • Fax 01 48 81 56 22
Email societe@aurion.fr

## ■ Budget travaux agence Malicots (2.268.876 euros)

### Travaux sur ascenseurs (156 074 euros)

Tout comme pour l'agence Campinoise, il s'agit de travaux de mise aux normes fixées par la réglementation.

### Changement de chaudières (58 100 euros)

Au 11/13 Villa Pichon à Choisy le Roi.

### Travaux de clôture (39 215 euros)

2ème tranche au 11/13 Maréchal Mortier à la Queue en Brie.

*Résidence Clos d'Orléans à Fontenay/Bois*

### Travaux de carrelage (105 500 euros)

Des travaux de carrelage sur les parties communes seront effectués au 1/14 Square de la Villemondrerie à Morsang sur Orge, au Clos Saint Roman à Villejuif, au 1-2 rue des Jardins Normands à Villeneuve le Roi, au 20/30 rue de Paris à Valenton, à Brandebourgh à Ivry sur Seine.
Création de carrelage au sous sol au 11/13 avenue du Maréchal Mortier à La Queue en Brie.

*Résidence St Just à Ivry/Seine*

Au 5/7/9/11 chemin des Aulnettes à Valenton, remplacement de clôtures et portillons + taille des haies

### Travaux dans les copropriétés (79 000 euros)

De nombreux travaux de peinture sont prévus dans la copropriété Monmousseau à Ivry sur Seine, etc..

### Travaux d'élagage (30 800 euros)

prévus Espace Vieux Village à Valenton, 1/4 Square de la Villemondrerie à Morsang sur Orge, 1 allée des Erables à Morsang sur Orge, 1 à 9 Boulevard de Verdun à Fontenay sous Bois, 246 rue des Maronniers à Moissy Cramayel, et au 20/30 ruelle de Paris à Valenton.

### Travaux d'électricité (105 600 euros)

Divers travaux sont prévus comme les contrôles d'accès, rénovation complète des installations électriques privatives à la Redoute suite à des départs de locataires.

### Travaux d'étanchéité (94 300 euros)

Sur 8 sites, ces travaux permettront d'assurer une bonne étanchéité des terrasses toitures.

### Travaux de menuiserie (421 000 euros)

Des remplacements de volets roulants seront effectués sur le programme de logements situé à la Norville.
Des menuiseries bois seront remplacées sur les logements de la résidence Place de l'Argonne à Noisy le Grand ainsi que les volets roulants en PVC sur la résidence 2/7 rue Paul Cséry, 1-2 Rue des Jardins Normands et 1/5 Place Marcel Paul à Villeneuve le Roi.

### Travaux de peinture (293 500 euros)

De nombreux travaux de peinture dans les escaliers, parties communes seront réalisés Ruelle de Paris à Valenton, sur la résidence de Romainville, 33/53 rue du Douze Février à Villejuif, etc...

### Ravalement (242.861 euros)

Ces travaux de ravalement sont programmés sur la résidence 52/52 ter rue de la Renardière à Montreuil, 2 Avenue du Haras à Pontcarré et au 8/10/12 Gaston Charles à Fontenay sous Bois (logements).

### Remplacement de la VMC (43 000 euros)

Au 1/19 Chemin des Terres Douces et 1/10 Espace Vieux Village à Valenton sera réalisé le remplacement de la ventilation mécanique contrôlée.

### Travaux divers (325 000 euros)

Il s'agit notamment de travaux de sécurisation parkings, réfection de sols, de travaux de plomberie, de travaux de maçonnerie, de toitures, de remplacement de portes de boxes (rue des Pièces de Lugny à Moissy Cramayel).

*Résidence Les Gilletains à Villeneuve le Roi*

# Le site internet d'IDF HABITAT

Depuis le mois de Janvier 2008, IDF HABITAT a mis en ligne sur Internet son nouveau site institutionnel à l'adresse suivante : http://www.idfhabitat.fr/
Pour ceux qui utilisent internet, vous pouvez prendre connaissance de ce nouveau site qui vous renseignera sur la politique d'IDF HABITAT, son histoire, son organisation, son fonctionnement, ses réalisations.
De nombreuses informations sont à la disposition des locataires sur leurs droits, leurs devoirs, sur les attributions de logements, les chiffres clefs, etc..
Une présentation de la société coopérative Coopimmo a été aussi réalisée sur son activité dans le domaine de l'accession sociale.
Vous pouvez, grâce à ce site, communiquer par mail, avec IDF HABITAT.
Régulièrement des mises à jours seront effectuées pour vous faire part d'évènements récents.
N'hésitez pas à nous donner votre opinion sur ce site et à nous faire des propositions pour l'améliorer.

# Le surloyer (SLS)

Appelé pudiquement « supplément de loyer solidarité », le surloyer devrait évoluer de manière importante dans les prochains mois.
Le Gouvernement a en effet décidé dans ces mesures phares pour le logement social, de fixer un nouveau barème pour inciter fortement les locataires dont les revenus dépassent de 20 % les plafonds de ressources HLM, de quitter leur logement.
Ce nouveau barème devrait être connu normalement après les élections municipales mais d'après les informations dont nous disposons, il est à craindre que le surloyer s'approche des prix du secteur privé.
Pour les locataires qui habitent depuis plusieurs années dans leur logement et qui ont vu leur situation professionnelle et financière évoluée positivement, ils risquent d'en subir des conséquences financières non négligeables.
IDF HABITAT considère cette décision gouvernementale comme dangereuse et injuste.
En effet les conséquences d'un point de vue social seraient très graves puisque ces familles qui participent à la mixité sociale dans le parc HLM se verraient contrainte de le quitter, laissant la place à des familles en plus grandes difficultés.
Le risque serait ainsi de créer progressivement des ghettos de pauvreté, alors que le logement social doit être accessible aussi à des familles à revenus modestes pour permettre un équilibre sociologique dans les quartiers HLM.
De plus, ces familles qui partiraient de leur logement n'auraient plus d'autres choix que le parc privé avec des loyers 2 fois plus élevés.
IDF HABITAT réaffirme sa volonté de voir le surloyer supprimé qui ne règle rien sur le fond et ne fait qu'opposer les locataires entre eux.
Ce qu'il faut, c'est ne pas déshabiller Pierre pour habiller Paul, mais construire beaucoup plus de logements sociaux aux bénéfices des familles en difficultés mais aussi à revenus modestes.

# Condamnation de Monsieur Laurent JEANNE

**A la suite de la plainte déposée en 2005 par IDF HABITAT contre Monsieur Laurent JEANNE, qui dans un tract de l'UDF mettait en cause l'honneur et la probité de cette société d'HLM, la Cour d'Appel de Paris a déclaré dans un arrêt du 31 Octobre 2007 Monsieur Laurent JEANNE coupable de diffamation publique envers IDF HABITAT et l'a condamné à une peine d'amende de 1000 € avec sursis, ainsi qu'au paiement de la somme de 800 euros au titre des dommages et intérêts et de 1500 € en application de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale.**

# Résultats de l'enquête de satisfaction

# 76 % des locataires satisfaits d'IDF HABITAT

*A l'automne 2007, les locataires ont été destinataires d'un questionnaire de quatre pages qui les invitait à exprimer leur degré de satisfaction ou d'insatisfaction sur les services rendus par IDF HABITAT.*

*L'intérêt d'une telle démarche a suscité un taux de participation en progression de 9 % sur la précédente enquête : 51 % de répondants contre 42 % en 2004.*

## *1. Le résultat global*

### Une très bonne participation

Sur 7 857 questionnaires envoyés, 3 974 nous ont été retournés par voie postale, soit un taux de retour de 51 % (42 % en 2004).

### Qui a répondu ?

Les locataires qui ont répondu se partagent entre l'agence "Campinoise" (56 % des participants) et l'agence " Malicots" (44 % des participants).

A 93 %, les locataires habitent dans un logement collectif. 65 % sont des femmes contre 35 % d'hommes, avec une moyenne d'âge de 47 ans (46 ans en 2004). C'est la tranche d'âge des 36/45 ans (27 %), et celle des 46/55 ans (24 %) qui ont répondu majoritairement à l'enquête.

Concernant la catégorie socio-professionnelle, 79 % des locataires sont employés, fonctionnaires ou retraités.

***Réunion amicales de locataires***

### Un taux de satisfaction de 76 % en progrès de 5 %

Les locataires ayant répondu à la question "Globalement quel est votre niveau de satisfaction vis-à-vis d'IDF HABITAT ?" sont 76 % à être satisfaits ou très satisfaits, soit + 5 % par rapport à 2004 (71 %).
La part des très satisfaits reste stable à 4 %, tandis que celle des insatisfaits diminue, passant à 19 % (24 % en 2004).

### Les locataires ont une bonne image de leur bailleur

A la question "Recommanderiez-vous IDF HABITAT à votre entourage ?", 81 % le feraient et 6 % "pas du tout".

En 2004, 76 % des locataires ayant répondu, étaient prêts à recommander autour d'eux IDF HABITAT.

## *2. Les réponses par critères*

Le questionnaire offrait la possibilité de répondre à 38 critères très précis et concrets, selon les huit thèmes suivants :

### Premier thème : entretien des parties communes (62 % de satisfaits)

Globalement le taux de satisfaction est le même qu'en 2004 avec 62 %.
La propreté des ascenseurs et de la cage d'escaliers demeurent – avec 61 % de satisfaits – les points sensibles, sur lesquels des améliorations doivent être apportées.

### Deuxième thème : entretien et fonctionnement des équipements dans les parties communes (69 % de satisfaits)

Les locataires constatent des améliorations dans l'entretien des espaces verts (74 % et + 9 % sur 2004), sur le fonctionnement des portes de parkings (63 % et + 8 % sur 2004). Par contre, il y a un véritable recul de satisfaction sur le fonctionnement des ascenseurs où un locataire sur deux est insatisfait.

Globalement, sur ce deuxième thème, le taux de satisfaction progresse de 11 % en 3 ans (69 % contre 58 %).

### Troisième thème : entretien et fonctionnement des équipements du logement (70 % des satisfaits)

Globalement, la satisfaction des locataires est plus forte qu'en 2004 : 70 % de satisfaits contre 64 %. Tous les critères (robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, installations électriques, menuiseries, ventilation…) recueillent des taux compris entre 70 et 80 % de satisfaits.
Seul le critère "revêtement des sols" enregistre un taux d'insatisfaits supérieur à 50 % (56 %).

## Quatrième thème : traitement des réclamations (34 % de satisfaits)

Précisons que ces résultats ne concernent qu'un locataire sur deux puisque 50 % d'entre eux déclarent avoir déposé une réclamation à IDF HABITAT.
Par rapport à 2004, il y a une légère amélioration (+ 3%) (31 % de satisfaits en 2004). Mais le nombre d'insatisfaits demeure élevé. La lecture de chaque critère montre que 50 % des locataires sont satisfaits de l'écoute et de la prise en charge de leur réclamation, mais considèrent à 72 % que le délai de traitement est trop long (75 % en 2004). La tendance à l'amélioration amorcée doit encore s'amplifier pour mieux traiter les réclamations. Les nouvelles dispositions mises en place en 2007 devraient y concourir.

## Cinquième thème : qualité des relations avec les interlocuteurs directs des locataires (la qualité des relations confirmée)

**Les gardiens :**
La facilité de contact et la qualité des réponses sont appréciées positivement à 78 % et 75 % par les locataires.
Le taux de satisfaction est le même qu'en 2004.

**Les personnels d'agence :**
Là aussi, la facilité de contact et la qualité des réponses sont jugées satisfaisantes avec 72 % et 66 %, soit respectivement + 3 % et 1 % sur 2004.

## Sixième thème : communication avec les locataires (85 % de satisfaits)

Dans ce domaine l'avis est presque unanime, puisque les notes d'informations relatives à la vie de l'immeuble recueillent 83 % de satisfaits (+ 3 %) et l'appréciation sur la qualité des informations communiquées par l'intermédiaire du journal des locataires "Vivre Ensemble" est satisfaisante pour 89 % des locataires.

## Septième thème : le cadre de vie (76 % de satisfaits)

La sécurité dans le quartier, obtient un taux de satisfaction de 62 %, supérieur de 4 % (58 %) à 2004, tandis que les relations de voisinage sont appréciées à hauteur de 83 %.
Accès aux transports, aux services et équipements publics recueillent 81 % d'avis positifs. Avec 44 %, le stationnement reste comme en 2004 une préoccupation ; la participation au tri sélectif des locataires se situe au même niveau qu'en 2004, avec 66 %, ce qui est insuffisant.

## Huitième et dernier thème : l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires (81 % de satisfaits)

83 et 85 % des nouveaux entrants sont satisfaits de l'état des sols et des revêtements muraux, tandis que 93 % et 90 % apprécient l'état de fonctionnement des équipements et la propreté du logement. 89 % des nouveaux entrants apprécient la qualité des informations remises à la signature du contrat de location. L'enquête concluait sur les attentes des locataires.

Dans le logement, celles-ci sont pour les trois premières : les revêtements des sols, l'isolation contre le bruit, les équipements sanitaires. Les attentes formulées pour la résidence sont le stationnement, la propreté, le contrôle d'accès des immeubles.

L'ensemble des appréciations recueillies, résidence par résidence, va permettre aux services d'IDF HABITAT de repérer plus précisément les points à améliorer pour travailler à parfaire le service rendu aux locataires.

# Le rapport de la fondation de l'abbé Pierre

Une nouvelle fois, la Fondation de l'abbé Pierre dresse un constat sévère de l'action des pouvoirs publics dans le domaine du logement.

Le rapport publié le 1er Février 2008 indique que ce sont 4 millions de ménages qui cherchent chaque année un logement. Parmi ces ménages 800 000 ont accédé à la propriété en 2007, tandis que les autres ont fait appel au parc locatif .
Sur les 3,2 millions de ménages qui cherchent à louer un logement, seuls 430 000 ont eu accès au parc social en 2006 (contre 500 000 en 1999 ).
Comme l'indique ce rapport, « le logement social constitue aujourd'hui une porte de plus en plus difficile à ouvrir même pour les ménages modestes. »

La fondation abbé Pierre constate qu'en 2007 la production de véritables logements sociaux (PLUS/PLAI) ne représente que 9% des constructions alors qu'il existe 1,2 millions de demandeurs de logements auquel il faut ajouter près de 600 000 demandes de ménages qui souhaitent obtenir une mutation dans le parc social.
La gravité de la crise impose de soutenir la construction de logements sociaux.
La Fondation souligne que la mise en œuvre du droit au logement opposable « nécessite une politique ambitieuse qui corresponde à la demande sociale. »
Il faut pour cela que le niveau de construction soit rapidement porté à 500 000 logements par an dont 120 000 en logements sociaux.
En 2007, 12 milliards d'euros ont été dépensés en faveur du secteur privé alors que le secteur locatif social en percevait 11,1 milliards.

Il faudrait donc réorienter les aides de l'Etat dans le secteur social pour répondre aux attentes et aux capacités financières des ménages.

# Entretien avec Monsieur CORZANI, un nouvel administrateur locataire

*Suite aux élections de locataires en 2006, Madame SAVOYEN avait été élue au Conseil d'Administration d'IDF HABITAT mais pour des raisons personnelles, elle a démissionné de sa fonction et laissé la place à Monsieur CORZANI qui était en 4ème position sur la liste CNL.*

*Vivre Ensemble a souhaité rencontrer Monsieur CORZANI pour lui poser quelques questions.*

**Vivre ensemble :**
**Vous avez été récemment élu administrateur d'IDF HABITAT représentant les locataires sur la liste CNL.**
**En quoi consiste votre rôle ?**

**M. Corzani :** Le rôle d'un administrateur représentant des locataires au sein d'un organisme d'HLM est bien entendu de faire entendre la voix des locataires au Conseil d'Administration qui est l'instance décisionnaire supérieure de la société d'HLM concernée.
En même temps il s'agit de faire avancer les propositions de la CNL pour permettre réellement au logement social de jouer tout son rôle, lui donner toute sa dimension.

**Vivre ensemble :**
**IDF HABITAT construit et gère des logements sociaux (8430 logements) sur une vingtaine de communes de la région parisienne.**

**Son action pour la défense du logement social est bien connue. Pourriez-vous nous préciser la manière dont vous souhaitez intervenir dans cet organisme dans le cadre de sa politique ?.**

**M.Corzani :** Nous approuvons bien sûr l'orientation de fond et les actions d'IDF HABITAT pour la défense du logement social en particulier les initiatives pour endiguer les hausses de loyers, la volonté aussi de construire, d'entretenir le patrimoine, et son rôle dans l'interpellation des Pouvoirs Publics dans ce domaine et en particulier en direction du Gouvernement.

Mais je pense que les difficultés de toute nature qui assaillent IDF HABITAT et donc par ricochet les locataires dans tous les domaines, celui des moyens de la gestion et de l'entretien du patrimoine, de la construction de nouveaux logements, de la cherté du loyer et des charges, relèvent de décisions qui échappent à IDF HABITAT.

J'essaie avec mes moyens d'aider à interpeller les réels responsables de cette situation, le Gouvernement.

Je souhaite là où je me trouve contribuer à mobiliser les locataires pour que le logement social retrouve toute la place qui devrait être la sienne.

*Pavillons locatifs à Fleury Mérogis*

**Vivre ensemble :**

**Pensez vous que les mesures annoncées par le Gouvernement et le Président de la République dans le domaine du logement vont permettre de sortir de la crise ?**

**M.Corzani :** Le Président de la République a menti pendant la campagne des présidentielles sur son engagement pour défendre le logement social.

Toutes les décisions de son Gouvernement vont au contraire dans le sens d'accentuer encore plus les coups portés au logement, l'aide publique est orientée essentiellement d'une façon forcenée vers la spéculation immobilière, vers la rentabilité financière du patrimoine HLM social.

> "Cette situation a créé les conditions d'une marchandisation d'un besoin vital de la population, celui de se loger."

En rapport avec cette financiarisation, cette recherche d'un profit maximum pour quelques groupes boursiers immobiliers et bancaires entraîne une situation intenable pour le logement social, pérennise d'une façon dramatique le besoin non satisfait de logement, met en cause les possibilités d'y accéder, aggrave dramatiquement la crise sur cette question, paupérise des populations entières, ghettoise des quartiers, exclut les jeunes en particulier qui cherchent à construire leur vie.

En un mot, la politique du Gouvernement et du Président de la République n'a de valeur que pour casser cette grande conquête sociale que représente le droit à chacun de se loger représenté par le mouvement HLM et cela pour remplir les poches de quelques uns…

**Vivre ensemble :**

**Que propose votre organisation la CNL pour sortir de cette crise du logement ?**

**M.Corzani :** Il faut appliquer une politique diamétralement opposée à celle du Gouvernement actuel, réorienter l'aide publique vers le social, développer l'aide à la pierre, accorder des prêts à taux zéro aux bailleurs qui s'engagent à construire, supprimer la TVA pour l'entretien du patrimoine et la construction de logements sociaux.
Il faut s'engager vers la construction de 200 000 logements sociaux par an, décider d'un moratoire pour un minimum de 5 ans sur les loyers et les charges, taxer les profits immobiliers.
Il faut aussi prendre les dispositions nécessaires pour que les banques ne s'enrichissent pas sur les projets de construction de logements sociaux initiés par les municipalités, appliquer partout l'obligation de construire des logements sociaux, y compris à Neuilly sur Seine, porter réellement la participation patronale à 1 % pour la construction de logements sociaux.

Enfin dernier mot, tout cela ne se fera qu'à partir de la mobilisation des locataires et de l'implication de ceux-ci avec la CNL pour défendre leurs intérêts.

Et pour terminer nous sommes donc pour la création d'un grand service public du logement.

**Vivre ensemble :**

**Vous dites que vous êtes pour un service public du logement. En quoi, cela pourrait consister ?**

**M.Corzani :** Se loger dans un cadre de vie agréable, à un prix abordable est un droit. Pour imposer ce droit, la puissance publique doit jouer tout son rôle.
Aujourd'hui, le Gouvernement tourne le dos à ce droit et par conséquent laisse démuni tous les acteurs qui interviennent sur cette question.
Si l'on veut donner réellement corps à une autre politique de développement harmonieux du logement social, sous l'autorité du gouvernement, sous le contrôle et la participation des locataires et des bailleurs, il n'y a que le service public qui a la capacité pour cela et par voie de conséquence, avec de réels moyens politiques de toute nature, répondre aujourd'hui à une exigence sociale, celle d'inscrire dans la vie comme une réalité concrète le droit de se loger.

*Résidence Le Mennetou à Champigny/Marne (acquisition - amélioration)*

SOCOTEEL EQUIPEMENTS

Tous Travaux
neuf et réhabilitation
appartements,
magasins, bureaux...

Administration et travaux
14-16, rue Victor Beausse - 93100 Montreuil
Lignes groupées :
Tél : 01 48 57 31 12
Fax : 01 48 57 00 51

SERRURERIE GÉNÉRALE RÉNOVATION

**BLINDAGE DE PORTES**

**COFFRES-FORTS**

**TRAVAUX DE SERRURERIE**

**TRAVAUX DE MENUISERIE**

27, rue Kléber
93100 Montreuil-sous-Bois
Tél : 01 48 51 75 92
Fax : 01 48 51 53 66

S.A.R.L au capital de 50 000F — RCS Bobigny
B 391 693 085 — APE — 454D

Photo non contractuelle

# Une nouvelle résidence à Villejuif, Résidence « Le Thibert » à Villejuif

*C'est au pied du métro n° 7 - station Villejuif - Léo Lagrange et près de la Nationale 7 qu'IDF HABITAT va réaliser un prochain programme de logements collectifs conçu par l'architecte Monsieur VAUGHAN.*

Le site de cette future opération de 49 logements locatifs sociaux et d'une crèche municipale située en rez-de-chaussée fait partie d'un projet urbain ambitieux qui est l'aménagement de la ZAC des Guipons.

Le programme décrit l'installation, sur rue et en coeur d'îlot, d'une opération de 49 logements sociaux et d'une crèche de 40 berceaux, autour d'un mail public qui, à terme devra irriguer et désenclaver l'îlot sur un axe nord-sud. Le front urbain sur la rue René Thibert sera ponctué par le départ de cette traversée d'îlot, avec l'accès à la crèche, dans le calme de l'intérieur de l'îlot.

L'intention majeure qui est d'accompagner le passage du nouveau quartier à l'ancien, induit un « glissement » d'échelles depuis la rue René Thibert avec le Front Urbain (R+6), en passant par le Petit Collectif du cœur d'îlot (R+4) pour terminer par « l'Hôtel Particulier » (R+2).

Un parking de 53 places vient s'installer en sous sol de l'opération, desservi par une rampe située au point bas du site, rue Thibert.

Le bâtiment Front Urbain sera desservi par un ascenseur, et le Petit Collectif par deux cages d'escalier avec mise en place d'une trémie pour un équipement ultérieur d'appareil élévateur.

Le chauffage des immeubles est collectif et au gaz (individuel gaz pour les 4 logements de l'Hôtel Particulier) et l'opération est inscrite pour bénéficier d'un Label QUALITEL HPE 2005 (Haute performance énergétique) ce qui permet de garantir aux locataires un isolement acoustique et thermique très performant.

La typologie retenue des logements est de 3 studios, 15 deux pièces, 19 trois pièces, 8 quatre pièces et 4 cinq pièces.

Les logements seront financés en PLUS - PLAI dont 44 logements en PLUS et 5 logements en PLAI (pour les familles ayant de très faibles ressources).

**PLAN DE FINANCEMENT – LE THIBERT**

| | |
|---|---|
| **TOTAL PRIX DE REVIENT (Hors crèche)** | **8 338 958 € TTC** TVA 5.5 % |
| **SUBVENTIONS** | **2 440 702 €** |
| DONT ETAT | 791 963 € |
| Dont CONSEIL GENERAL 94 | 358 351 € |
| DONT REGION IDF | 450 387 € |
| DONT CIL (organisme collecteur du 1 % logement) | 840 000 € |
| **PRETS CDC** | **4 889 684 €** |
| **FONDS PROPRES d'IDF HABITAT** | **1 008 573 € (12% du prix de revient)** |

EXPERT
CERTIFIÉ

GAZ HOP

Chauffage
Eau chaude
Climatisation
Ventilation

Entretien
Dépannage
Installation

www.gazhop.fr

**GAZ HOP S.A.S.**
31 quai blanqui - 94140 Alfortville
**Tél. 01 45 18 35 40 - Fax : 01 45 18 35 41**

**GAZ HOP S.A.S.**
19 Avenue Gallieni - 94340 Joinville le Pont
**Tél. : 01 48 83 45 72 - Fax : 01 45 11 24 54**

Alhéna

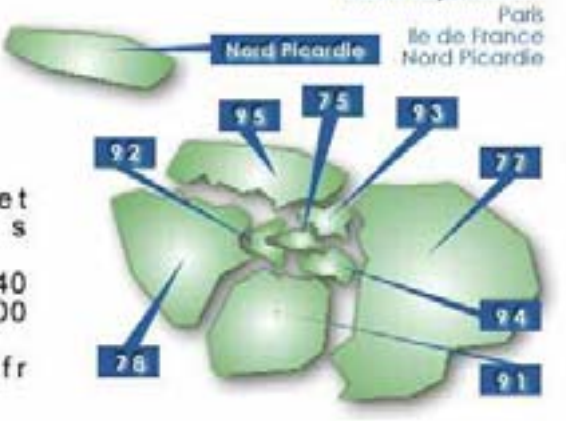
AFRANETT
AQUANET

30 années d'expérience, avec un quotidien à votre service, nous ont permis d'analyser en profondeur vos besoins de propreté et d'établir un engagement basé sur la proximité, la réactivité, la fiabilité et l'adaptabilité.

Gestion d'immeuble
résidences, bureaux, ateliers
au quotidien et
pour travaux spécifique

hygiène propreté fraîcheur

Notre implantation
Paris
Ile de France
Nord Picardie




107, rue Cardinet
75017 Paris

Tél. : 01 56 79 14 40
Fax : 01 43 80 07 00

www.alhena-sa.fr