

DOSSIER

Page 4

Logement social, des défis considérables à relever !



©Cécile Armenault



LA VIE DES QUARTIERS

P. 18

Battle de Sprint à la résidence "Place des Tertres"
Carnaval des Mordacs
Fête des voisins, Résidence Coeur Valenton
Fresque VINIE résidence du Plateau



BON A SAVOIR

P. 14

Punaise de lits, nous prenons en charge
Comment les reconnaître ?
Que faire en attendant notre prestataire ?



ACCESSION SOCIALE

P. 20

Propriétaire.. pourquoi pas vous ?
Les opérations en cours de
commercialisation

Nous contacter :

 : 01 49 83 61 00

NOS HEURES D'OUVERTURE :

Du lundi au jeudi :
8h30-12h00 / 14h00-17h00
Le vendredi :
8h30-12h00 / 14h00-16h00

ADRESSES :

Siège social

59, avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

Agence de proximité de Bagneux

82, rue des Meuniers
92220 Bagneux

COOPIMMO :

59, avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

 : 01 45 15 12 95

SITES INTERNET :

 www.idfhabitat.fr
 ww.coopimmo.com

SUIVEZ-NOUS SUR :

 [twitter](https://twitter.com/idfhabitat)

 [facebook](https://www.facebook.com/idfhabitat)

Sommaire

DÉCEMBRE 2023 - N°47

DOSSIER

PAGES 5 - 6

LOGEMENT SOCIAL : LES DEFIS A RELEVÉ
Répondre à une très forte demande
Redonner des moyens aux organismes
Réussir la transition écologique



SÉCURITÉ

PAGE 8

VMC DANS MON LOGEMENT
Pourquoi et comment l'entretenir ?



QUALITE

PAGES 9 - 11

NOS INDICATEURS
PORTRAIT ELODIE MACE



A VOTRE SERVICE

PAGES 12 - 14

PORTRAITS DE VOS GARDIEN(NE)S



BON À SAVOIR

PAGES 15 - 17

LES PUNAISES DE LIT



AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

PAGE 18

LES TRAVAUX



VIE DE QUARTIER

PAGES 19 - 20

**LES ÉVÉNEMENTS AU SEIN
DES RÉSIDENCES**



ACCESSION SOCIALE

PAGES 21 - 22

ZOOM SUR :
Les opérations en cours de
commercialisation



EXPRESSION LIBRE

PAGE 24



L'édito



Jean-Jacques Guignard
Président d'IDF Habitat

Madame, Monsieur,

Ensemble pour le logement social

Une production au plus bas, des demandes de logement en forte augmentation, des délais d'attente pour une première attribution qui s'allongent... La question n'est plus de savoir s'il y a une crise. **La crise est bel et bien là et, le pire, c'est qu'elle s'intensifie.** Pourtant, depuis des années, nous, les organismes Hlm, **alertons sur l'immobilisme du gouvernement, sur sa vision étriquée des équilibres financiers des bailleurs et sur les conséquences désastreuses d'une politique hostile à la spécificité du logement social.**

La crise du logement est une véritable bombe à retardement qu'il faut désamorcer avant qu'elle n'explode avec des conséquences catastrophiques.

Pourquoi ? Parce que **le logement n'est pas un bien de consommation comme un autre, il s'agit d'un bien de 1ère nécessité.** Parce que 70% des familles en France et 80% en Ile de France sont éligibles au logement social.. Le logement a un rôle fondamental, il est le ciment de notre société. **Ce n'est pas seulement un lieu de vie, un foyer, il est un élément indispensable pour la santé, l'accès à l'emploi, la scolarité, le pouvoir d'achat et plus largement pour les conditions de vie.**

Aujourd'hui, tous les indicateurs sont au rouge. L'ensemble du secteur est touché. Même les acteurs de la promotion privée s'alarment. Face à l'ampleur de la crise, nous avons besoin de réponses ambitieuses et non pas de « mesurette ». Certes, le gouvernement a dévoilé en juin dernier un nouveau plan consacré au logement et a fait quelques menues annonces au congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, mais cela reste largement insuffisant.

Rien sur l'essentiel, à savoir la relance de la construction de logements abordables et de qualité pour tous et pas grand-chose pour la réhabilitation des logements pourtant essentielle pour lutter efficacement contre le réchauffement climatique et maîtriser les charges des locataires.

Sans oublier que le gouvernement a totalement écarté l'une des revendications majeures du Mouvement Hlm : la suppression de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), mise en place en 2018 pour compenser la baisse des APL décidée par l'Etat. Cette ponction inique a grevé dangereusement les ressources des organismes Hlm de 1,5 milliards annuels.

Rien non plus sur la baisse de la TVA à 5,5% pour la construction et la rénovation des logements.

Le droit à un logement de qualité pour tous doit être une réalité. Qu'attend le gouvernement pour appliquer ce principe découlant du préambule de la Constitution française ?

Nous exigeons du gouvernement des mesures fortes pour garantir la rénovation du plus grand nombre de logement : aider au développement de la construction, renforcer les aides à la construction et à la réhabilitation (aide à la pierre), soutenir les maires bâtisseurs, favoriser l'accès au foncier public, etc.

Les objectifs doivent être revus à la hausse : selon une enquête de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) il faut construire 198 000 logements sociaux par an jusqu'en 2040 pour absorber les besoins. **Il est temps et urgent d'accompagner les acteurs du logement et leurs locataires, de soutenir fortement et de manière déterminée et concrète les organismes Hlm en supprimant la RLS, en baissant la TVA à 5,5%, en subventionnant de manière ambitieuse la rénovation et la construction de logements sociaux, en réhaussant les aides et les salaires pour les familles.**

Ainsi, les organismes de logement social retrouveraient les ressources financières indispensables pour atteindre les objectifs de production et de réhabilitation énergétique du patrimoine, mais également pour soutenir leurs locataires. Depuis de nombreuses années, le gouvernement n'a vu dans le logement social qu'une source potentielle d'économie, **il est temps de changer de logiciel et de prendre les bonnes décisions.**

LOGEMENT SOCIAL

Des défis considérables à relever!

©Cécile Armenault

Patrice Vergriete, c'est le nom du nouveau ministre en charge du logement nommé cet été pour prendre la suite d'Olivier Klein. Mal-logement, crise énergétique, inflation, explosion des coûts de construction, chute des permis de construction : attendu par tout un secteur, il a désormais la lourde tâche d'endiguer la crise du logement, qui touche notre pays depuis plusieurs années maintenant. On fait le point sur les défis, qui attendent le nouveau ministre et les propositions d'IDF Habitat.

RÉPONDRE À UNE DEMANDE DE PLUS EN PLUS FORTE

Selon les chiffres de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), **2,42 millions de ménages sont en attente d'un logement social**, dont 1,63 million pour une première attribution. **En Ile de France, ils sont 780 000**, en augmentation de 100 000 en 5 ans. L'année dernière, seuls 95 000 agréments ont ainsi été accordés aux offices Hlm alors que l'objectif annuel était fixé par l'exécutif à 125 000.

« *A politiques publiques constantes, il ne sera pas soutenable, pour le secteur Hlm, de mener des politiques d'investissement répondant à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc* », prévient la Banque des Territoires dans l'édition de 2023 de son étude « Perspectives ». La production de logements sociaux risque de tomber à 66 000 logements par an en moyenne après 2030.

Selon une étude de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), il faudrait produire d'ici 2040 chaque année environ 198 000

logements sociaux, sur les 518 000 logements nécessaires, pour résorber la crise du logement.

Nos propositions pour relancer la construction de logements sociaux :

- * **Abondement massif de l'Etat du Fonds d'Aide à la Pierre** (subventions de l'Etat) pour les opérations de construction et de réhabilitation du logement social
- * **Soutien financier aux maires actifs dans le développement de logements sociaux**
- * **Application stricte de la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) en durcissant les pénalités contre les villes qui ne respectent pas un taux de 20% à 25% de logements sociaux
- * **Intervention de l'Etat dans la maîtrise des prix du foncier**

REDONNER AUX ORGANISMES HLM LES MOYENS DE LEUR POLITIQUE

18 millions d'euros depuis 2018, soit 3,5 millions d'euros par an : c'est ce que coûte la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à IDF Habitat. Mise en place en compensation de la baisse des APL par l'Etat, ce dispositif **ponctionne de manière forte les ressources**

des organismes de logement social, les privant des budgets nécessaires pour entretenir, maintenir, rénover et développer leurs patrimoines.

Pour améliorer nos moyens, nous proposons la suppression de la RLS et le retour à la TVA à 5,5% pour toutes les opérations de constructions neuves et de travaux d'amélioration du logement social. Le logement étant un bien de 1ère nécessité.

Bon à savoir

*Union Sociale pour l'Habitat

est l'organisation représentative du secteur HLM qui représente 593 organismes Hlm à travers 5 fédérations, parmi lesquelles la Fédération des Coop'Hlm dont fait partie IDF Habitat.

*Banque des Territoires

Partie intégrante de la Caisse des Dépôts, elle propose des solutions de financements et d'accompagnement aux villes, entreprises publiques locales, aux organismes de logement social, etc. pour concrétiser des projets d'intérêt général

Selon une étude de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), il faudrait produire chaque année environ 198 000 logements pour résorber la crise du logement

RÉUSSIR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE VIA LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la consommation énergétique fait partie des critères retenus pour juger de la décence d'un logement. Ainsi, les logements sociaux classés G, F et E doivent être rénovés d'ici à 2034 sous peine d'être interdits à la location. Dans le même temps, le gouvernement a mis en place de nombreuses mesures, qui font perdre aux organismes de logement social leurs capacités d'investissement. Résultat : les ressources nécessaires pour réhabiliter le patrimoine diminuent alors même qu'elles devraient servir à financer des opérations de réhabilitations énergétiques.

Au-delà et face à l'envol des prix de l'énergie, et plus globalement des prix en général, **il devient urgent d'aider les habitants du parc social à limiter leurs consommations, et par là même à réduire leurs charges.** Pour ce faire, les bailleurs sociaux comme IDF Habitat doivent pouvoir proposer

des logements moins énergivores, dotés d'installations éco-performantes, ou ayant recours aux énergies propres et durables (réseaux urbains à ENR (énergies renouvelables), panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...). Mais là encore rénover et réhabiliter coûtent cher.

NOS PROPOSITIONS POUR ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE :

- * **Financement spécifique de l'Etat des rénovations** intégrant la transformation des modes de production du chauffage pour sortir des énergies fossiles
- * **Grand plan de rénovation énergétique** avec augmentation des subventions de l'Etat c'est-à-dire augmentation des sommes allouées et poursuite du Plan de relance
- * **Revalorisation des dégrèvements fiscaux** et des certificats d'économie d'énergie suite aux travaux de réhabilitation

Vers une stratégie

« bas carbone »

La stratégie « Bas carbone » est la feuille de route d'IDF Habitat pour lutter contre les changements climatiques, et assurer la transition écologique.

Si l'objectif premier est de réduire les gaz à effet de serre, cette démarche permettra également d'aider les locataires à diminuer de façon significative leurs factures.

Consommer moins d'électricité, de chauffage, d'eau c'est agir en faveur du développement durable mais aussi alléger ses charges. Pour ce faire, nous allons mener un audit sur l'ensemble de notre patrimoine, et/ou des études ponctuelles, pour déterminer les évolutions possibles des modes d'énergie, et aller vers des énergies propres et durables comme la géothermie, la biomasse, les pompes à chaleur...

UN CONGRÈS EN DEMI-TEINTE

Placé sous le signe de la transition énergétique, ce 83^e Congrès, qui a réuni l'ensemble des acteurs du secteur Hlm à Nantes du 3 au 5 octobre 2023, s'est refermé dans une ambiance décevante. Le ministre en charge du logement, Patrice Vergriete, a apporté quelques très faibles réponses, notamment dans le domaine de la rénovation énergétique. Des réponses oui, mais encore très largement insuffisantes pour répondre à la crise actuelle du logement et aux enjeux liés au climat.

Certes, Patrice Vergriete, a proposé durant le Congrès Hlm, un « pacte de confiance » aux acteurs du secteur. Certes, le Mouvement Hlm a signé cet accord rebaptisé « Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux ». Mais la confiance des organismes Hlm dans l'action du gouvernement pour sortir de la crise du logement est largement entamée. La faute à des années de désinvestissement de l'Etat. Preuve en est encore : le projet de loi de finances 2024 présenté fin septembre. Un projet jugé « incohérent avec les objectifs affichés de planification écologique » par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Trop peu d'aides aux organismes de logement social pour assurer la rénovation énergétique, maintien, même augmentation, de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)... : rien

n'est prévu pour accompagner les bailleurs sociaux et résorber la crise du logement.

Si le ministre en charge du logement, Patrice Vergriete, a annoncé lors de la clôture du congrès, quelques mesures qui vont dans le bon sens, celles-ci restent largement insuffisantes. Parmi elles, le ministre a proposé la création d'un fonds de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans, soit 400 millions par an*, « pour aider les bailleurs sociaux dans la rénovation énergétique ». En parallèle, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) devrait aussi augmenter son soutien au monde HLM, avec 150 millions d'euros supplémentaires pour la production de logements et la transformation des quartiers prioritaires. Elle doit aussi, via sa filiale la Banque des territoires, proposer des prêts plus avantageux pour la construction de logements sociaux.

Des nouvelles en demi-teinte qui restent très largement en-dessous des besoins. Le gouvernement ne semble ainsi pas avoir pris toute la pleine mesure de la crise. Le Mouvement Hlm et l'USH, par l'intermédiaire de sa présidente, Emmanuelle Cosse, auraient souhaité davantage d'engagements sur la durée, ainsi que **des mesures fortes pour relancer la production de logements sociaux en totale chute libre, comme la suppression de la Réduction de Loyer de Solidarité, la TVA à taux réduite à 5,5%**. Sur ce dernier point, aucune annonce. Pourtant en 2023, il devrait y avoir moins de 85 000 autorisations pour la construction de logements sociaux, alors qu'il faudrait, selon une étude de l'USH, produire 198 000 logements sociaux chaque année.

*en comparaison la RLS ponctionne 1,5 milliards par an aux OLS



SGR

Serrurerie Générale Rénovation

Un **savoir-faire**
reconnu au service
de l'**esthétisme**
pour répondre à
vos besoins



SERRURERIE

Installation, entretien, dépannage, remplacement et mise aux normes d'équipements



AMÉNAGEMENTS D'ESPACES

Création de mobilier urbain, espace d'accueil ou réception, décoration



CRÉATIONS & RÉNOVATIONS

Mise aux normes des espaces recevant du public, rénovation d'éléments de serrurerie sur sites industriels, commerciaux, habitats collectif et individuels

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

www.sgrmontreuil.fr

ESPACE PUBLICITAIRE DISPONIBLE

Affichez votre entreprise ici !

Plus d'informations :

Elodie Carrée

Responsable communication

Tél : 01 49 83 61 05

e.carree@idfhabitat.fr



VMC DANS MON LOGEMENT

Pourquoi et comment l'entretenir ?

POURQUOI MON LOGEMENT EST ÉQUIPÉ D'UNE VMC (VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE) ?

La bonne ventilation de son intérieur garantit un air sain. Contre toute attente, l'air intérieur est bien plus pollué que l'air extérieur ! Acariens, produits ménagers, tabac, bactéries, parfum d'intérieur, humidité autant de facteurs qui contribuent à rendre l'air intérieur des logements pollués.

De plus, une bonne circulation de l'air permet une bonne circulation du chauffage.

Pour chasser ces polluants invisibles et éviter que l'humidité ne s'installe dans le logement, il est vivement conseillé d'aérer tous les jours. Toutefois certaines pièces ne sont pas dotées de fenêtres d'où l'installation d'un système de VMC qui va permettre de renouveler l'air en permanence.

COMMENT FONCTIONNE LA VMC ?

La VMC permet à l'air extérieur de s'insérer dans le logement tout en chassant l'air pollué à l'extérieur. Une aspiration est donc créée artificiellement et permet tout simplement la circulation de l'air.

L'entrée d'air s'effectue par les grilles d'aération situées au-dessus des fenêtres du séjour et des chambres. L'extraction, quant à elle, s'effectue par les grilles de sortie situées dans les pièces humides (wc, salle de bain, cuisine).

COMMENT GARANTIR UN AIR INTÉRIEUR SAIN ?

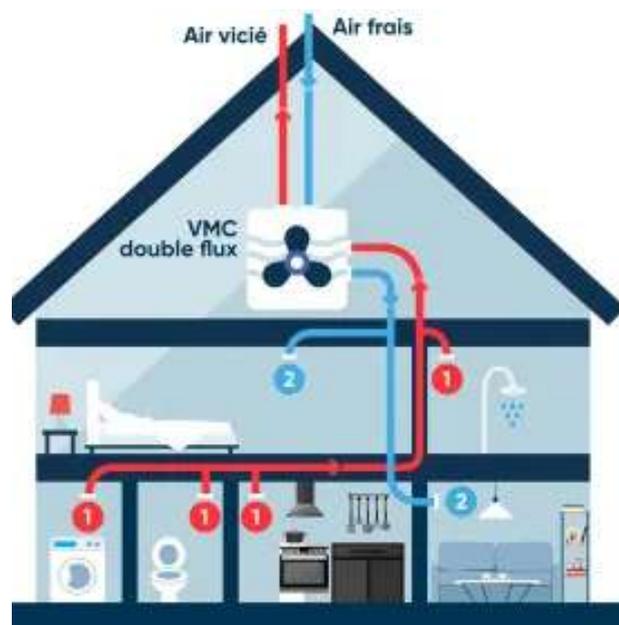
Comme tout appareil, afin d'éviter l'usure précoce, le fonctionnement de la VMC doit aussi être bien entretenu pour garantir une longue durée de vie et une efficacité prolongée.

- Aérer tous les jours chaque pièce 5 à 10 minutes
- Nettoyer : les bouches d'extraction et les bouches d'entrée une fois par trimestre, les laver à l'eau chaude avec un peu de détergent ou de liquide vaisselle, rincer, sécher et refixer
- Opter pour des produits ménagers écologiques
- Installer des plantes dépolluantes (le ficus, la fougère, la calathea ou encore les chrysanthèmes)
- Éviter les bougies parfumées et les encens
- Pour éviter tout dysfonctionnement* : ne pas obstruer les bouches et ne brancher jamais d'appareils sur les bouches d'extraction

Effy

1 bouche extraction

2 bouches de soufflage



*ce dysfonctionnement peut être nocif et dangereux dans le cas de VMC gaz ou de chaudières individuelles



NOS INDICATEURS

en toute transparence

Nos constructions et réhabilitations

Logements en projets



108

Logements en construction



19

Logements en réhabilitation



820

Logements livrés



179

340

Attributions de logements

(d'avril à septembre 2023)



- T1 Champigny - 11 CALEOL pour 179 logements attribués
- T2 (hors Champigny et Bagneux) - 11 CALEOL pour 79 logements attribués
- T3 Bagneux, Le Plessis-Robinson, Vitry - 11 CALEOL pour 82 logements attribués

Taux de rotation des logements

(d'avril à septembre 2023)

5,02%



Le taux de rotation est un indicateur qui indique la fréquence à laquelle un bien immobilier change de locataires. Le taux est très faible en Ile de France ce qui limite grandement les possibilités de mutations notamment.

33

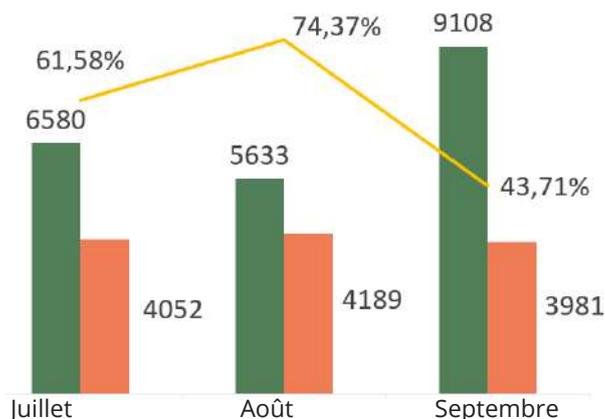
Caleol tenues (Commissions d'Attribution des Logements d'Examens de l'Occupation des Logements - d'avril à septembre 2023)



Trois CALEOL se réunissent en moyenne tous les 15 jours. Elles examinent 3 candidatures pour un même logement et attribuent nominativement les logements vacants dans le respect le plus strict de la réglementation et de la politique d'attribution définie par IDF Habitat. Y sont présents notamment les représentants des communes sur lesquelles les logements sont attribués.

Qualité de service, traitement des sollicitations locataires

■ Appels reçus
■ Appels décrochés
■ Taux de décrochés



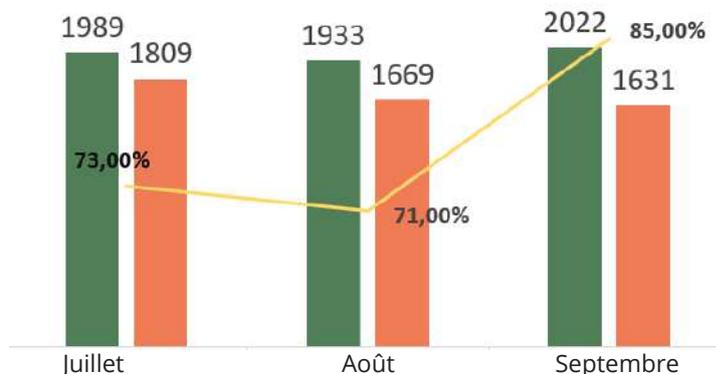
Peu avant la période estivale 2023, le nombre de chargés de relation résidents en poste s'est vu réduit. Une campagne active a été menée afin de recruter d'autres collaborateurs, dont un nouveau responsable du centre de relation résidents.

Sur les mois de juillet et août 2023 (moins chargés en volume d'appels) les principaux motifs d'appels s'orientaient autour des retards de paiement, des

questionnements sur les avis d'échéance et sur les attestations d'assurance habitation. Cette période propice aux congés des collaborateurs ralentit les délais de traitement des demandes des locataires puisque 71% des demandes sont clôturées dans les délais au mois d'août.

Dès septembre, le nombre d'appels (9 108) augmente fortement avec une hausse de 3/8 par rapport au mois

■ Réclamations enregistrées
■ Réclamations clôturées
■ Taux de réclamations clôturées dans les délais



précédent, avec 3 chargées de relation résidents disponibles pour répondre aux sollicitations. Le taux de décroché tombe donc à 44% (contre 62% en juillet) avec comme motifs d'appels principaux : le retard de paiement, les contrats de location et les fuites étanchéité en parties privatives.

Le retour des équipes IDF Habitat **en septembre** permet de clôturer dans les délais 85% des sollicitations enregistrées.

Taux de vacance financière

(d'avril à septembre 2023)

Cet indicateur permet de connaître la part des logements inoccupés.

2,13%

Ce taux est normal, c'est à dire dans la moyenne des organismes en Ile de France. Il est en amélioration depuis le début de l'année.

Les logements en accession sociale à la propriété

(de juillet à septembre 2023)

267
Logements en chantier

29
Logements vendus



IDF Habitat participe au développement de logement en accession sociale à la propriété en lien avec la coopérative d'accession sociale COOPIMMO et **participe ainsi à favoriser les parcours résidentiels.**

Appelez-nous autant de fois que nécessaire. Patienter au moins 3 minutes, c'est le temps d'attente moyen. Ne raccrochez pas avant, attendez-nous, nous sommes au bout du fil prêt à vous écouter !

ELODIE MACÉ

Responsable du centre de relations résident

VOUS AVEZ REJOINT IDF HABITAT FIN JUILLET 2023, AVEZ-VOUS DÉJÀ SOULEVÉ DES CHANGEMENTS ?

J'ai de **plus en plus de remerciements**, les gens se sentent écoutés. Ils apprécient nos échanges et **comprennent que leur réclamation est bien prise en compte** et surtout ils sentent que nous avons la volonté de résoudre leur problématique. Cette proximité et cette écoute sont essentielles pour établir une relation de confiance.

QUE PEUT-ON DIRE À NOS LOCATAIRES QUI N'ARRIVENT PAS À NOUS JOINDRE ?

Que nous sommes désolés, nous menons une campagne de recrutement pour les postes de chargé(e)s de relation résident. Nous y travaillons ardemment, l'équipe s'est déjà bien renforcée et nous continuons de recruter !

Que les locataires peuvent nous aider à **faciliter notre joignabilité** en suivant les conseils ci-dessous :

- * **Sollicitez votre gardien** quand la résidence dispose d'une loge. Ils ont la majorité des réponses
- * **Appeler en dehors des pics d'appels** : vers 10h30, peu avant 12h et peu avant 17h sont des créneaux horaires largement sollicités. Evitez les.
- * Nous recevons jusqu'à 800 appels **le lundi. Evitez cette journée.**
- * Notre temps d'attente est de moins de **3 minutes. Patientez-les**
- * **Nous écrire sur contact@idfhabitat.fr**. Les réclamations sont enregistrées tous les jours.
- * Inutile de rappeler les quelques jours qui suivent votre réception de texto attestant que votre réclamation a été prise en compte. Nous sommes en train de la traiter et reviendrons vers vous.

UN DERNIER MOT ?

J'aime discuter avec les locataires, j'aime la relation avec les gens, j'aime le service rendu. Ne pas hésiter à nous appeler, nous sommes là pour ça et on aime ça !

Nos chargés(es) de relation résident sont à votre écoute :

**Du lundi au jeudi de 8h30 - 12h / 14h - 17h
Le vendredi de 8h30 - 12h / 14h - 16h**

"Je me souviens encore de notre première rencontre : un soulagement pour moi. Je me suis sentie écoutée et épaulée. Elle s'est battue pour résoudre mon problème. Elle m'a accompagnée, m'a rappelée autant de fois que nécessaire jusqu'à temps que le problème soit résolu".

**Madame Lammari,
locataire de la résidence Roger Salengro
à Champigny-sur-Marne (94)**

VOS QUESTIONS

Nos réponses



Une question, adressez-vous à votre gardien(ne), il(elle) a la grande majorité des réponses. A défaut, nos chargés(es) de relation résident du C2R sont à votre écoute du lundi au jeudi au 01 49 83 61 00 de 8h30 - 12h / 14h - 17h et le vendredi de 8h30 12h / 14h - 16h. En dehors de ces horaires et en cas d'urgence technique, nous vous invitons à contacter le 0 800 092 220.



ATTESTATION D'ASSURANCE

Nous avons désormais une adresse mail dédiée à la réception de vos Attestations d'assurance : assurance@idfhabitat.fr. Nous vous invitons à bien mentionner en objet de mail le nom de votre résidence.

MON GARDIEN

Pour les résidences avec une loge, nous vous **invitons à solliciter votre gardien**, son rôle de proximité est primordial. A la fois polyvalent(e) et professionnel(le), il (elle) est là pour **répondre à vos questions et vous aider à résoudre, dans la mesure du possible, vos problèmes du quotidien.**

Il arrive que votre gardien(ne) ne soit pas à sa loge. N'hésitez pas à consulter son planning pour connaître les heures de permanence en loge. En cas d'urgence (incidents graves du type coupure électrique, inondation, etc.), **vous pouvez le contacter sur son portable.** Le numéro est indiqué sur un affichage à la loge et dans les halls.



VOS CONTACTS UTILES

Ces contacts sont affichés dans chaque hall d'immeuble, vous devez les contacter directement sans passer par notre centre d'appel. Leur intervention est prévue pour être rapide.

A savoir : Vous payez 1,73 euros chaque mois (visible sur votre quittance) pour l'entretien de la robinetterie. C'est grâce à ce montant versé que le prestataire CGMI (robinetterie) peut passer dans chaque résidence 2 fois par semaine. Il suffit de prendre rendez-vous à ses côtés directement par téléphone.

Les habitants dans les résidences neuves (-2 ans) ne sont pas concernés.



Chaudière individuelle et VMC (fuite, panne de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, message d'erreur sur l'équipement, panneau solaire, etc.)

Prestataire : GAZ HOP/IZI Confort

Contact : 01 48 83 45 72



Robinetterie (fuite d'eau en continue dans la cuvette des toilettes, mécanisme de chasse d'eau cassée, flexible de douche et son raccord abîmé, problème sur robinet mitigeur, etc.)

Prestataire : CGMI

Contact : 01 85 74 79 25



Ascenseur (dysfonctionnement, arrêt)

Prestataire : AFEM

Contact : 01 64 37 31 86



Portes de parking (dysfonctionnement, arrêt)

Prestataire : PORTIS

Contact : 0 800 24 24 07

VOTRE GARDIEN(NE)

Qui sont-ils ?

Quels sont leurs rôles auprès des locataires IDF Habitat ?



Soner SAGIR

Gardien pour la résidence Roger Salengro à Champigny (94)

DEPUIS COMBIEN DE TEMPS EXERCEZ-VOUS CE MÉTIER ?

Je suis gardien depuis 23 ans dont 17 chez IDF Habitat. A l'époque j'ai vu une annonce dans le Parisien, j'ai postulé et depuis je suis resté.

COMMENT VOUS ÊTES VOUS DIT QUE VOUS VOULIEZ EXERCER CE MÉTIER ?

Depuis tout petit j'aime parler et écouter les gens. Je suis un grand bavard. J'avais vu la formation de gardien en 1997. **Je savais que ce métier était fait pour moi**, j'ai donc passé le diplôme.

QU'EST CE QUI VOUS ANIME DANS CE MÉTIER ?

Je suis passionné par mon métier : je dialogue avec les locataires, j'entretiens leur lieu de vie, je résous les problématiques dans les logements et la résidence. Je contribue à rendre les gens heureux de vivre dans leur résidence. C'est une véritable satisfaction ce côté humain et utile. Quand je rentre chez moi le soir, je me sens fier.

LE MÉTIER DIFFÈRE T'IL EN FONCTION DES SITES SUR LESQUELS VOUS TRAVAILLEZ ?

Il y a des quartiers plus difficiles que d'autres. Il faut savoir dialoguer. J'ai passé 15 ans aux Mordacs, un quartier prioritaire de la ville. Les débuts ont été très compliqués : les gens ne lançaient pas des papiers par la fenêtre mais des canapés ! A force de parler, dialoguer, de considérer les locataires, une confiance s'est installée et les comportements ont considérablement évolué.

Aujourd'hui, je suis sur une petite résidence familiale et j'ai plus d'incivilités qu'aux Mordacs, comme quoi le nombre de logements ou le quartier ne définit pas le nombre d'incivilités.

COMMENT LE MÉTIER A-T-IL ÉVOLUÉ EN 23 ANNÉES ?

Hormis la digitalisation du métier, peu de critères ont changé. Il y a 15 ans, on nous donnait un chariot et un balai. Aujourd'hui nous avons les ordinateurs, les téléphones portables et bientôt les tablettes pour les états des lieux. Ce nouveau matériel est un gain de temps considérable et nous permet de gagner en réactivité. Nous allons aussi prochainement être équipés d'appareils nous aidant à tracter les lourdes charges, c'est une évolution significative pour notre santé.

Gardien ce n'est pas un métier, ce sont 10 métiers : homme de ménage, assistant social, planificateur, électricien, plombier... **C'est un métier fatiguant mais passionnant.**

Ce qui a beaucoup changé ce sont certains comportements : l'impatience et l'irrespect de nos tâches sont plus présents qu'auparavant. Il faut davantage savoir faire preuve de pédagogie, d'écoute, de négociation. Heureusement, je suis une personne très calme qui sait apprivoiser les problèmes avec diplomatie.

COMMENT LE PROFIL DE LOCATAIRES A-T-IL CHANGÉ ?

A l'époque, il y avait plus de solidarité entre locataires et plus de respect pour le travail de gardien. Aujourd'hui les gens sont durs entre eux. Je prends beaucoup de distance avec les dires de chacun. J'essaie de comprendre chaque situation et ne juge jamais un comportement.

Ici il y a beaucoup de personnes âgées, elles se sentent seules alors quand je fais ma ronde je sonne chez elles pour m'assurer qu'elles vont bien. Les personnes âgées ont besoin de cette proximité et j'y suis très attaché.

Diane

GUILLEMAUD



Gardiennne pour la résidence Gabriel Péri à Bagneux (92)

QU'APPRÉCIEZ-VOUS DANS VOTRE MÉTIER ?

Gardiennne d'immeuble tu rentres dans l'intimité des gens, il n'y a pas plus intime qu'entrer chez les locataires. Tu fais face à la détresse parfois, à la tristesse d'autres fois et à chaque fois tu résous des problèmes pour satisfaire les gens dans leur quotidien. Les locataires comptent beaucoup sur moi, je suis d'une véritable aide.

Avant j'intervenais dans le quotidien des gens pour masquer des imperfections, je maquillais pour une satisfaction éphémère. J'avais envie d'être utile, de gérer de vrais problèmes. C'est un métier où tu reçois de la reconnaissance. Je gère une résidence familiale, il y a beaucoup de joie. C'est important pour moi.

Je suis contente, j'ai appris énormément de choses utiles pour le quotidien. Il y a tellement de facettes dans ce métier. Je me vois évoluer dans ce métier, et même faire carrière !

D'ailleurs, nouveau défi pour moi : j'occuperai le poste de superviseur en 2024 à la résidence des Mordacs. Un défi c'est un moteur pour moi.

Gardiennne d'immeuble vous rentrez dans l'intimité des gens, il n'y a pas plus intime qu'entrer chez les locataires. Vous faites face à la détresse parfois, à la tristesse d'autres fois et à chaque fois vous dénouez des problèmes pour satisfaire les gens dans leur quotidien. Les locataires comptent beaucoup sur moi, je suis d'une véritable aide.

QUE FAISIEZ-VOUS AVANT D'ÊTRE GARDIENNE IDF HABITAT ?

Beaucoup de choses ! Juste avant d'être gardiennne chez IDF Habitat, j'étais adjointe manager pour une marque de maquillage professionnel dont le stand était dans une grande enseigne de produits cosmétiques sur les Champs Elysées. Je coordonnais une équipe de 9 personnes. Ensemble, nous proposons des cours de maquillage et organisons des MasterClass.

COMMENT AVIEZ-VOUS ENTENDU PARLER DU MÉTIER DE GARDIEN ?

Je suis une personne qui bouge beaucoup et qui se lasse vite. J'ai besoin d'apprendre continuellement. En quittant mon précédent poste, j'ai axé mes recherches sur un métier répondant à ces critères tout en me permettant d'être autonome. J'ai fait une étude de marché et une VAE, j'ai vraiment dédié un temps à mes recherches.

En parallèle, je connaissais, à titre personnel, une gardiennne. Nous avons beaucoup échangé toutes les deux sur son métier, je l'ai interrogée sur les missions, les avantages, les inconvénients du métier. Nos échanges et mes recherches m'ont donné envie de continuer mes investigations sur le métier. J'ai interrogé mon gardien d'immeuble.

Ces différents échanges ont fini de me convaincre. Je me suis lancée dans un CQP et suis gardiennne depuis 3 ans.

QUELLE IMAGE AVIEZ-VOUS DE CE MÉTIER (AVANTAGE, INCONVÉNIENT, PÉNIBILITÉ) ?

Mes échanges avec les gardiens m'ont appris à quel point les tâches varient considérablement d'un poste à l'autre. Les missions vont dépendre de l'employeur, des locataires, du quartier dans lequel on travaille, du nombre de logements gérés.

C'est un métier qui souffre d'une image péjorative étant essentiellement relégué à son rôle de ménage. Les incivilités pèsent aussi sur cette image rendant le métier de gardien peu attractif. Et pourtant, il me semble essentiel de souligner les avantages : l'autonomie que réserve le poste, l'aspect relationnel avec les locataires. C'est un métier essentiel à mon sens : nous pouvons, par nos interventions, changer le quotidien des gens !

QU'EST CE QUI VOUS A CONVAINCUE D'EXERCER CE MÉTIER ?

Dans ma formation, je n'ai pas eu de terrain. C'était difficile de se projeter. Je savais que je serai confrontée à des incivilités, à des personnes virulentes. Je savais qu'il fallait être armée mentalement pour réussir à prendre de la distance face à la détresse de certains locataires. Je me sentais prête et j'avais bien compris que je serai autonome, que j'aurai des échanges au quotidien, que je serai utile. Je savais que ce métier répondait à mon caractère.

PUNAISES DE LIT

Nous prenons en charge !

Si vous suspectez avoir des punaises de lit dans votre logement, contactez-nous :

☎ : 01 49 83 61 00

contact@idfhabitat.fr

Nous mettrons en place un plan de traitement selon un protocole bien défini par notre prestataire spécialisé. Une prestation, d'une valeur de 240 euros, normalement à la charge des locataires, qu'IDF Habitat a fait le choix de financer pour faciliter les démarches des habitants et leur éviter l'impact financier.



COMMENT LES RECONNAÎTRE ?

Les punaises de lit sont de petits insectes visibles à l'oeil nu (dimension d'un pépin de pomme, entre 5 et 7mm) de couleur marron ou brunâtre. Elles se nourrissent de sang humain la nuit et fuient la lumière pour se réfugier dans les endroits sombres. On en trouve dans les fissures de murs, les fentes de parquet, derrière les cadres et les matelas.

Pour les détecter munissez-vous d'une lampe de poche et inspectez soigneusement votre literie. Des concentrations de leurs déjections (des petits points noirs) peuvent être observées sur les matelas, lattes ou fentes du sommier, bois du lit, plinthes, angles des murs...

QUE FAIRE EN ATTENDANT L'INTERVENTION DE NOTRE PRESTATAIRE ?

Les sols

Passer 2 fois par jour l'aspirateur ou le nettoyeur vapeur dans les pièces et les meubles vides pour éliminer les punaises et les oeufs. Après chaque passage, jeter le sac aspirateur dans une poubelle hermétiquement fermée. Pour les aspirateurs sans sac, nettoyer le contenant après chaque utilisation. Nettoyer également le conduit de l'appareil.

Les textiles

Par mesure de précaution, les textiles (vêtements, linge de maison, rideaux, tapis, housses de canapé, etc.) doivent être :

- * soit lavés à au moins 60°
- * soit chauffés au minimum 1h30 à 60° dans un sèche-linge
- * soit congelés à -20° durant au moins 72 heures

RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

Où en sommes-nous ?

Nous avons accumulé un retard sur la régularisation des charges 2022. Nous en sommes parfaitement conscients et nous nous excusons pour la gêne occasionnée. Nous comprenons vos inquiétudes, d'autant plus dans un contexte marqué par la hausse du prix des énergies.

Nos équipes sont actuellement à pied d'œuvre pour rattraper ce retard. Ce dernier est dû à plusieurs problématiques dont :

- * **La transmission tardive des relevés de consommation d'eau/chauffage** par le prestataire ISTA en date du 31/12/2022
- * **Le retard dans la transmission des décomptes des syndic pour les copropriétés**
- * **Un manque de ressources humaines en interne**
- * **Des factures arrivées tardivement** sur lesquelles des problèmes de ventilation par résidences ont été constatés
- * **Une transmission extrêmement tardive des montants de remboursement accordés par l'Etat dans le cadre du bouclier tarifaire** pour amortir en partie la hausse des prix de l'énergie

Nous vous informerons de notre avancée courant janvier 2024. N'hésitez pas à vous abonner à notre page Facebook pour connaître nos dernières actualités.

REGULARISATION 2021

A ce jour, les régularisations 2021 sont quasi finalisées avec 88,4 % des logements effectués. Les 11,6% restants sont majoritairement des copropriétés, dont nous attendons les décomptes des syndics.

=> **Au 31 décembre 2023, l'ensemble de la régularisation des charges 2021 sera effectué**



IDF Habitat vous accompagne :

Étalement de la charge en cas de forte régularisation

Conscients des difficultés auxquelles vous pourriez être confronté, en cas de dépenses trop importantes liées la régularisation de vos charges, et parce qu'il est de notre mission de vous accompagner, nous nous engageons à rechercher avec vous les solutions les plus adaptées et notamment à mettre en place un étalement de votre dette.

En parallèle, IDF Habitat renouvelle en 2024 son Fonds de soutien créé pour aider les ménages en situation de précarité touchés par la hausse des prix de l'énergie et plus globalement l'augmentation des coûts de la vie. En 2023, 1 500 locataires ont pu bénéficier de ce Fonds avec des aides allant de 200€ à 600€



REJOIGNEZ-NOUS : devenez coopérateur-trice d'IDF Habitat !

IDF Habitat est depuis 2018 une société coopérative d'intérêt collectif. Ce qui signifie qu'elle place au cœur de son projet et de son action ses utilisateurs-trices parmi lesquels ses locataires et donc vous. Vous avez ainsi la possibilité de devenir coopérateur-trice de notre société en acquérant une part sociale et de participer ainsi activement à son développement. Explications...

POURQUOI DEVENIR COOPÉRATEURS-TRICES ?

- ***Pour faire entendre votre voix et vous impliquer davantage dans la vie de notre coopérative.** Parce qu'une personne = une voix, vous participez pleinement aux décisions en votant lors des assemblées générales (AG) sur des questions liées au budget, à la gestion locative, aux opérations de construction, etc.
- ***Pour contribuer à l'évolution d'IDF Habitat,** en cherchant des solutions et des services qui répondent aux besoins de l'intérêt général, dans le domaine du logement, du parcours résidentiel, de la gestion locative...
- ***Pour soutenir un projet commun qui a du sens :** le logement social, et œuvrer collectivement à son développement comme à sa pérennité
- ***Pour rejoindre une coopérative utile** pour vous mais également pour la collectivité

RÉMUNÉRÉ-ES, OU TOUCHENT-ILS (ELLES) DES INTÉRÊTS SUR LE MONTANT DES PARTS SOCIALES INVESTI ?

Non.

Aucun dividende, ni salaire n'est versé aux coopérateurs. La SCIC IDF Habitat se caractérise par une gestion désintéressée, ce qui signifie que les éventuels bénéfices sont automatiquement réinvestis pour améliorer et développer le patrimoine.

Je suis intéressé-en et j'aimerais des informations supplémentaires...

PAR MAIL SUR : CONTACT@IDFHABITAT.FR



Adressez votre message en précisant l'objet de votre demande, ainsi que vos coordonnées

COMMENT DEVENIR COOPÉRATEUR-TRICE ?

Pour devenir coopérateur d'IDF Habitat, il suffit de souscrire au moins une part sociale dans notre coopérative, dont le montant est fixé à 23€. Pour favoriser l'adhésion du plus grand nombre, vous n'avez rien à régler. Le montant dû est déduit directement de votre dépôt de garantie.

Complétez le bulletin de souscription, disponible sur notre site internet ou dans la loge gardien et retournez-le à IDF Habitat accompagné de la copie de votre pièce d'identité à l'adresse suivante :

IDF Habitat
59 avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

Attention, la demande d'acquisition de part sociale est soumise à la validation du conseil d'administration d'IDF Habitat, qui se réunit 4 fois par an. La décision vous sera communiquée uniquement par courrier.

L'AMÉLIORATION DE VOTRE CADRE DE VIE

LES CONSTRUCTIONS NEUVES À CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Résidence Le Carmaux, livrée en septembre 2023

Résidence Frères Petit, livraison estimée à avril 2024 -
Les travaux d'isolation, d'étanchéité et de cloisonnement
sont achevés



Résidence Frères Petit
Champigny-sur-Marne

LES RÉHABILITATIONS EN COURS



Champigny-sur-Marne (94)

20 logements à Patay/Georges Sand et 4 logements Talamoni : réhabilitation technique et énergétique

Suite à la défaillance de l'entreprise titulaire, un nouvel appel d'offre a été lancé et l'attribution du marché est imminente.
Le lancement des travaux est prévu au cours du 1er trimestre 2024

Mordacs et tours K et L : une réhabilitation d'envergure se prépare. Un appel d'offre est en cours afin de désigner une équipe de maîtrise d'oeuvre (architecte + bureau d'études) qui sera en charge de préparer les contours du projet. Programme envisagé : intervenir sur la réfection complète de l'enveloppe (façades et balcons) avec un renfort d'isolation, l'amélioration du cadre de vie dans son ensemble (parties communes et espaces extérieurs) ainsi que la réfection des équipements techniques (électricité, plomberie..)



Fontenay-sous-Bois (94)

Résidence Verdun (28 logements) : livraison prévue courant mars 2024. Les travaux d'isolation de l'enveloppe (toitures et façades) sont en cours d'achèvement. La réfection des parties communes va débuter.

Résidence La Redoute : les permis de construire ont été déposés en août 2023. L'appel d'offre pour le choix d'une entreprise de travaux est en cours. Une présentation aux locataires sera organisée dès que l'entreprise choisie aura préparé son intervention et dégagée les grandes lignes du planning des travaux.

Résidence Jean-Jacques Rousseau (140 logements) : le programme de travaux établi nécessite de trouver des compléments de financement avant de poursuivre l'opération. Dès que l'équilibre financier sera trouvé, une présentation du projet sera organisée pour les locataires



Résidence Verdun
Fontenay-sous-Bois



La Queue-en-Brie (94), Vitry-sur-Seine (94), Bagneux (92)

Résidences : Raymond Bussières (198 logements) - Moulin Vert (83 logements) - Les Marronniers (42 logements) : programme de travaux visant à traiter les infiltrations, l'isolation, la performance énergétique et l'amélioration du cadre de vie. Le choix de l'équipe de maîtrise d'ouvrage est en cours de finalisation. Début 2024, un diagnostic sera organisé pour permettre à l'architecte d'appréhender les diverses problématiques.



Bagneux (92)

Résidence Gabriel Péri (2 logements) : réfection d'un pavillon désaffecté pour création de deux logements. L'appel d'offre travaux s'est avéré infructueux. IDF Habitat relance le processus.



Vue projet
bâtiment BARBUSSE
Résidence la Redoute
Fontenay-sous-Bois

UNE BATTLE DE SPRINT

Résidence place des Tertres, Bagneux (92)

Le 25 juin dernier, nous avons eu l'immense plaisir de recevoir, sur notre résidence place des Tertres, des jeunes sportifs à l'occasion d'une « battle » de sprint organisée par l'association Golden Blocks. Ce 25 juin 2023, ce sont les **jeunes de Bagneux qui ont chaussé leurs baskets pour s'affronter sur le bitume. Le succès fut au rendez-vous avec la participation de près de 50 jeunes du quartier !**

L'ambition de l'association est de permettre l'accès au sport pour tous au cœur des quartiers, en capitalisant sur deux disciplines : l'athlétisme et la danse. Ainsi depuis 8 ans des « battles » de sprint sur 50 mètres, en 1 contre 1, sur bitume, sont organisées en Ile-de-France sur 28 dates d'avril à août. A chaque date, des jeunes se sont qualifiés pour s'affronter lors de la finale à Paris Bastille le 09 septembre.

Nous saluons les initiatives des associations et sommes heureux d'avoir aidé à l'organisation et mis à disposition l'espace extérieur de notre résidence place des Tertres.



LE CARNAVAL DES MORDACS

Résidence des Mordacs, Champigny-sur-Marne (94)

Le 30 septembre dernier, les habitants des Mordacs ont eu l'occasion de se déguiser aux couleurs de l'automne pour plonger dans une ambiance festive. Un carnaval organisé par la ville, auquel nous avons participé notamment à son élaboration, a permis aux habitants de se réunir pour défiler sur fond de musique entraînante.

Des actions de proximité auxquelles nous sommes attachés à participer pour renforcer le lien social entre habitants.



UNE FÊTE DES VOISINS MÉMORABLE

Résidence Vert Cœur, Valenton (94)

Ce sont des cris de joie qui ont retentis le 16 septembre dernier à l'occasion de la fête des voisins de la résidence Vert Cœur. **Château gonflable, piscine à balles, sculpture sur ballons et même magicien** : de nombreuses activités ont fait le bonheur des enfants.

De nombreux habitants du quartier se sont réunis et ont créé une ambiance chaleureuse et conviviale.

L'événement, que nous avons aidé à financer, a rencontré un tel succès que **la ville de Valenton a salué notre implication et notre engagement**, espérant que ce type d'actions serait renouvelé pour renforcer le lien et la cohésion entre habitants.

Merci à tous les habitants !



©Ville de Valenton

UNE JEUNE FILLE SUR UN ARBRE PERCHÉ

Résidence du Plateau, Champigny-sur-Marne (94)

Les habitants de la résidence du Plateau ont accueilli une nouvelle locataire : une jeune fille aux cheveux colorés fait de feuillages, de fleurs et de papillons en origami. Surplombant le quartier avec son regard rêveur, cette jeune fille apporte un élan de fraîcheur et de couleurs à la résidence. Perchée sur son arbre, elle invite à rêver de nature dans un milieu urbain. **Les lettres déposées dans les cheveux de cette jeune fille sont des messages laissés par l'artiste aux habitants.** « Ces messages évoquent nos rencontres et nos échanges » témoigne Vinie, l'artiste.

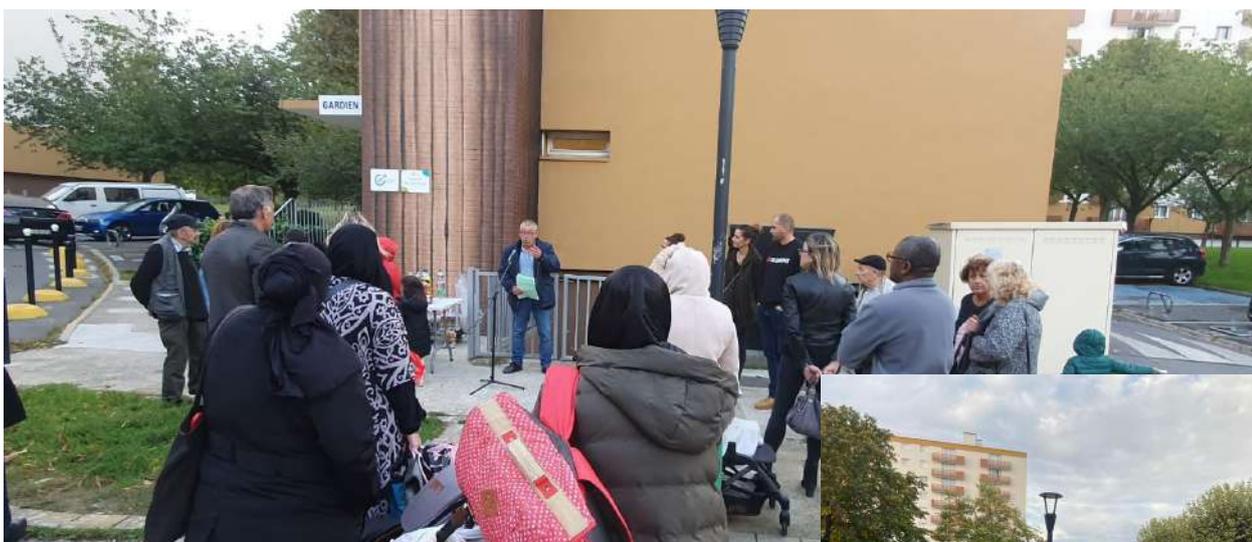
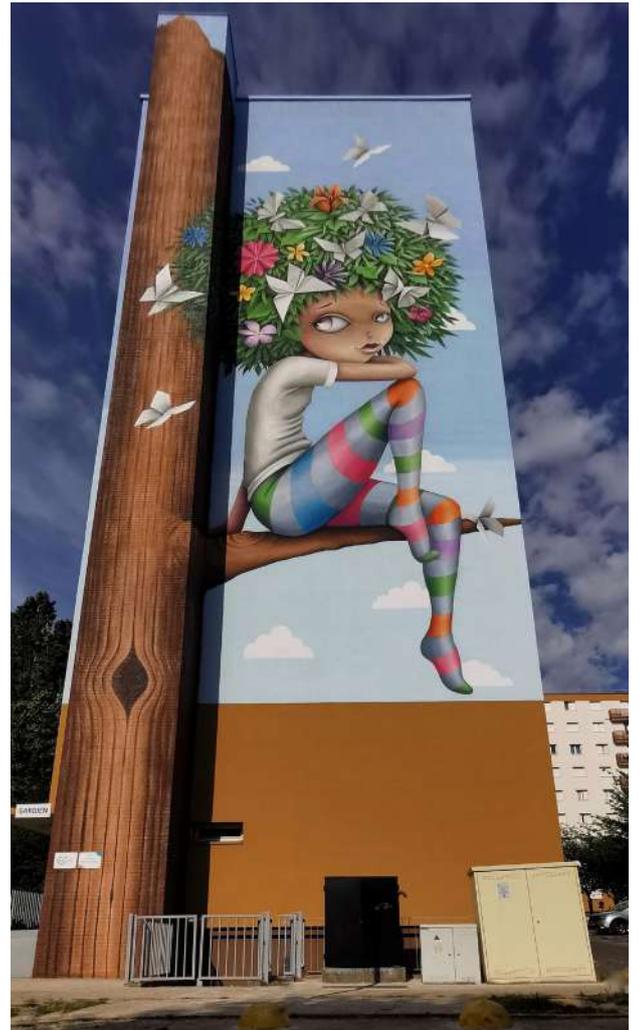
Vinie, cette célèbre et talentueuse artiste a pour habitude de mettre en scène son personnage féminin avec son imposante chevelure à travers le monde, comme à Londres, à New York, à Lisbonne ou encore aux Philippines. Son point fort est notamment d'utiliser l'environnement, en particulier la végétation présente, pour réaliser ses œuvres.

Réalisée sur 14 jours en juin dernier, l'artiste est restée perchée sur sa nacelle de 9h à 22h pour réaliser cette **gigantesque fresque de près de 12 mètres de largeur et 28,5 mètres de hauteur.**

Nous remercions les habitants du quartier de lui avoir réservé un chaleureux accueil. L'artiste a particulièrement apprécié ses échanges avec les locataires.

Nous remercions également Notorious Brand, agence spécialisée dans la promotion des Arts Urbains, de nous avoir mis en relation avec l'artiste.

Cette collaboration démontre la possibilité de faire entrer l'art dans les résidences pour créer du lien et améliorer les espaces publics. Les artistes peuvent travailler en collaboration avec les résidents des immeubles de logements sociaux pour créer des œuvres d'art significatives et pertinentes.



Inauguration de la fresque en présence des habitants de la Résidence du Plateau, de l'artiste Vinie, et des services d'IDF Habitat : Fabrice Hachet, Responsable Territoire et Cadre de Vie, Patricia Jamgotchian, responsable de site, Delphine Valentin, Directrice générale, Jean-Jacques Guignard, Président.



Démarrage des travaux
4ème trimestre 2023

RÉSIDENCE CANOPIA

Appartement à partir
de 145 000 euros

UNE RÉSIDENCE AVEC ARCHITECTURE CONTEMPORAINE INTÉGRANT DES ESPACES VÉGÉTALISÉS

Respectueuse de l'environnement, tant par le choix des matériaux durables et qualitatifs que par son aménagement paysager, la résidence met l'accent sur le végétal. En son cœur, un îlot végétalisé en continuité avec les espaces paysagers du quartier, offrant un espace d'échange et de convivialité aux résidents.

Conçue dans une démarche énergétique globale, Canopia offre 141 logements lumineux bénéficiant des meilleures expositions.

Les volumes, l'agencement et les prestations de chaque appartement ont été pensés pour le bien-être des habitants. Du studio au 4 pièces, chaque appartement jouit de son propre espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin. Les résidents profitent de places de stationnement sécurisées et d'un accès au local vélo.

i INFORMATION ET VENTE

Appartement à partir de
145 000€

Bureau de vente à l'angle
de la rue du 8 Mai 1945 et
de l'avenue Guy Moquet à
Valenton

Arcade vvv promotion : 0 800
27 22 33 (appel gratuit 7j/7)

Contact : Régis de Trazegnies
06 86 97 45 25

RÉSIDENCE VOUS ÊTES ICI

Ivry-sur-Seine (94)

Une résidence nichée dans un cadre de verdure

À la lisière de Paris 13e, Ivry-sur-Seine est une ville d'une grande vitalité associative, culturelle et sportive. Idéalement située à 2 minutes à pied de la gare RER C, la résidence *vous êtes ici* est une petite copropriété de 16 appartements qui profite de la proximité immédiate du centre-ville et d'un environnement verdoyant avec 2 beaux parcs à proximité : le parc de Cormailles et le parc Maurice Thorez. Tous les appartements des 7 étages sont dotés d'un extérieur : jardins, balcons ou terrasses. Places de stationnement, local à vélos et poussettes sont mis à disposition des habitants.

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

Contact : QUADRAL TRANSACTIONS, Benlagha Malia
06 40 59 52 95

Travaux en cours
Livraison prévue 3ème
trimestre 2024





RESIDENCE COURS MANSART Villiers-sur-Marne (92)

Démarrage des travaux au
4ème trimestre 2023



DE MAGNIFIQUES APPARTEMENTS ACCESSIBLES À PRIX RÉDUIT GRÂCE AU DISPOSITIF BRS*

Située dans un quartier vivant de Villiers-sur-Marne, à proximité immédiate des écoles, commerces, transports en commun et axes routiers, la résidence Cours Mansart offre un cadre de vie attractif.

Inspirée de l'architecture des plus beaux quartiers parisiens, cette résidence de 3 étages est construite avec une façade parée de pierre meulière. Baptisée Cours Mansart, en référence à ses toitures mansardées recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc ainsi qu'à ses deux cours intérieures, cette résidence se veut à la fois contemporaine et authentique. Ce doux mélange, imaginé par une agence d'architecture, lui octroie un cachet singulier.

Les grandes fenêtres des appartements laissent entrer la lumière offrant un intérieur clair et chaleureux. Les 46 appartements sont agencés de manière contemporaine avec une grande cuisine ouverte sur le séjour, 7 appartements, du 2 au 4 pièces, situés au rez-de-chaussée ou au 1er étage, disposant d'une terrasse ou d'un jardin privatif et d'un parking, sont proposés en BRS.

La résidence Cours Mansart garantit à ses habitants un cadre de vie privilégié dans l'une des villes les plus attractives de l'est parisien.

Le Bail Réel Solidaire qu'est-ce que c'est ?

Le BRS est un dispositif qui dissocie le bâtiment du terrain pour faire baisser le prix du logement. Il permet ainsi d'acquérir un appartement ou une maison moins cher que les prix du marché.

Pour en savoir plus: www.coopimmo.fr

Informations et ventes :
QUADRAL TRANSACTIONS
Mme BAHMANI - 06.03.91.28.20
hijra.bahmani@quadral.fr
Quadral Transactions

Une économie de 15 à 30% du prix d'achat de votre bien immobilier

Cette démarche permet de faire baisser le prix et de trouver votre logement, là où vous ne pensiez pas pouvoir devenir propriétaire.

LES AVANTAGES : TVA à 5,5%, frais de notaire réduits, compatible avec le prêt à taux zéro, la garantie de rachat et de revente

LE BRS DISSOCIE



LE TERRAIN

Vous payez un loyer chaque mois à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)



LA MAISON / L'APPARTEMENT

Vous achetez grâce à un emprunt bancaire

Entreprises – Administrations publiques – Syndics d'immeubles



Maintenance en propreté de tous locaux en ile de france

01 41 14 02 40

www.novasol.fr

Textes remis par la CNL et la CLCV. Ces propos n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

+ 3,5% d'augmentation des loyers au 1er janvier 2024, insupportable.

Le conseil d'administration d'IDF Habitat du mois d'octobre a voté une augmentation des loyers pour le 1er janvier prochain de 3,5%. Evidemment votre représentant élu CNL s'est fortement opposé et a voté contre cette augmentation.

Les charges aussi globalement augmentent, l'électricité, le gaz, l'eau. Douze millions de nos compatriotes vivent maintenant en dessous du seuil de pauvreté et le gouvernement de Macron, qui est le responsable de cette terrible situation faite à notre peuple, aux locataires amplifie les cadeaux famineux aux actionnaires, aux spéculateurs. L'augmentation des loyers, des charges, c'est le résultat de leur volonté, aux macronistes ainsi qu'aux élus de droite de faire des locataires des variables d'ajustement pour l'équilibre des budgets des bailleurs sociaux.

Le pouvoir d'achat des locataires est ainsi taillé en pièce, nombre de familles peinent dès le dix du mois à joindre les deux bouts, la viande de qualité, les légumes et fruits frais sont de plus en plus rares dans nos assiettes, y compris d'ailleurs pour celles et ceux qui ont un emploi. Il n'y a pas d'autres solutions que de nous rassembler, que nous luttons ensemble pour des objectifs clairs et en particulier la non application de l'augmentation des loyers le 1er janvier prochain.



Hervé Corzani, Représentant des locataires, élu CNL au conseil d'administration d'IDF Habitat
Contact : 06 88 69 41 68- herve.corzani@wanadoo.fr

Madame, Monsieur,

Ce sont des nouvelles peu réjouissantes voire alarmantes qui me ramènent vers vous. Ce contexte économique actuel oblige beaucoup d'entre nous à devoir choisir entre remplir le réfrigérateur, payer son loyer, les factures énergétiques, la mutuelle, les assurances, le carburant, sans oublier la hausse des produits dits essentiels. Pour faire face à ces dépenses, 42% des Français modestes, toute frange de la population confondue (jeunes, personnes sans emploi ou en situation de précarité, personnes âgées), ne peuvent plus manger à leur faim et sautent un repas dans la journée. Les différentes aides et notamment l'APL ne suffisent plus à compenser toutes ces augmentations. Encore plus dramatique, de nombreux ménages dont les revenus dépassent et parfois de quelques euros le plafond de ressources, sont exclus du versement de l'APL. Face à cet effort important pour les locataires, IDF HABITAT par la création d'un fonds de soutien, octroie sous condition de revenu, -15€ par jour et par personne une aide ponctuelle allant de 200 à 600€. Ce dispositif sera reconduit en 2024.

Face à cette « bombe sociale » la CLCV rappelle qu'il est urgent de stopper l'hémorragie. L'Union Sociale pour l'Habitat rappelle qu'en privant les organismes Hlm de 8 milliards d'euros de recette depuis 2017 sur la ponction des APL, sans oublier la RLS (dispositif de loyer de solidarité). Les recettes des bailleurs sociaux se trouvent par conséquent amputées. Ce manque à gagner réduit fortement les moyens dédiés à la qualité de service, et d'autre part de baisser d'investissement, d'autofinancement... En 2024 les loyers progresseront encore de 3,5% une hausse historique

depuis 25 ans. C'est pourquoi la CLCV s'est opposée à cette augmentation lors du dernier conseil d'administration du 18 octobre 2023.

Sur un tout autre sujet, je tenais à parler de nos gardiens. Ils sont souvent critiqués et malmenés, alors même qu'ils ont la responsabilité de maintenir nos lieux d'habitations propres, de veiller à notre sécurité... Un peu de civisme et de reconnaissance leur mettraient du baume au cœur. Trop de locataires ne prennent pas conscience de la difficulté de leur travail. Arrêtons de jeter les ordures et d'autres déchets à même le sol (locaux poubelles et à l'extérieur) Si nous voulons qu'ils exécutent correctement leur travail, commençons tout d'abord par les respecter !

Les logements sont équipés de VMC (ventilation mécanique contrôlée) obligatoire pour le renouvellement de l'air dans le logement et doivent fonctionner continuellement pour notre santé. Il est donc important de ne pas les obstruer.

L'actualité récente, a mis en avant le fléau des punaises de lits. Cela ne résulte pas d'un manque d'hygiène et donc il ne faut pas hésiter, ne pas avoir honte à signaler si vous en avez à votre gardien, votre gestionnaire locatif. Par mesure de précaution ne pas ramener chez vous des encombrants trouvés ou achetés dans les brocantes voire un particulier. Un nettoyage obligatoire (vapeur) serait la meilleure façon (et plus rapide) de les éradiquer.



François FERRERA, votre administrateur CLCV
Contact : 06 03 57 34 23 - f.ferrera@clcv.org

Tout en préservant une offre de logement abordable, accessible et durable, le bailleur social doit faire preuve d'imagination pour affronter différents obstacles qui pèsent sur les finances à savoir :

- Compenser la moins-value due à une baisse constante des subventions pour la rénovation de son patrimoine immobilier
- Faire face à l'augmentation de la taxe foncière
- Palier à l'augmentation des assurances.

C'est dommage de ne pas avoir nulles alternatives que d'augmenter le loyer de 3,5% chaque début de l'année. A ce rythme, le logement social perd la principale raison de son existence et sera ainsi en voie de disparition dans quelques années et finira par être au même niveau que le logement privé.

Pourtant les leviers de manœuvres et les solutions ne manquent pas. En effet, le bailleur social doit prendre les bonnes décisions dans le choix des types de travaux et prioriser ceux qui impactent le plus

les charges. Avec La RE2020, personne n'ignore que le renforcement de l'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments (façade, toiture, sous-sol et vitrage) baisse nettement les besoins en chauffage. L'isolation de la tuyauterie au sous-sol et en gaine technique palière améliore la consommation du chauffage et de l'ECS. Les occultations extérieures des baies vitrées via les volets roulants améliorent également le confort d'été. La VMC représente également un poste prépondérant dans la consommation d'énergie dans les logements. Elle assure une ventilation hygiénique dans le logement en rejetant l'air vicié à l'extérieur, l'appel d'air neuf se fait au niveau des entrées d'air dans la menuiserie. Pour les anciens bâtiments, il serait plus judicieux de remplacer les équipements de ventilation des logements par d'autres plus récents et plus performants et ce à moindre coût.

Il est de même pour remplacer l'éclairage existant des parties communes par un éclairage basse consommation, et

prévoir la détection de présence dans les locaux à occupation intermittente comme les locaux VO, OM, LT...

Pour certaines résidences, le potentiel des espaces disponibles en toiture terrasse, pourquoi ne pas investir dans les panneaux solaires photovoltaïques pour la revente de l'électricité à EDF ou ne serait-ce qu'en auto-consommation pour l'éclairage des parties communes, l'ascenseur, pompes chauffage et la VMC des logements.

Ce qui compte ce n'est pas faire des travaux pour faire des travaux, mais plutôt opter pour des travaux qui aboutissent à un résultat concret et à impact quantifiable en proposant des solutions efficaces, économes et pérennes.



Otman JABBOUR, -
otmanjab2014@gmail.com

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

à Champigny-sur-Marne (94)

CARRÉ COLOMBE
25 appartements du 3 au 5 pièces

i

INFORMATIONS
ET RÉSERVATIONS

QUADRAL
Mme. BENLAGHA
06 40 59 52 95

GARANTIE
Rachat &
Revente

TVA
5,5%

PTZ



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

- Parking en sous-sol, local vélos-poussettes
- Espaces extérieurs pour tous les logements (balcons, terrasses, jardins privés)
- Une construction à la pointe de l'isolation (norme RT 2012)