

Vivre Ensemble



L'ACTUALITÉ DÉCRYPTÉE

LES ANNONCES DU GOUVERNEMENT ET LES MENACES SUR LE LOGEMENT SOCIAL
P4

EN DIRECT DES TERRITOIRES

LES ÉVÉNEMENTS AU SEIN DE NOS RÉSIDENCES
P12

EN TÊTE À TÊTE :

RDV AVEC CLARISSE AGBEGNEOU MÉDAILLÉE DE BRONZE AUX JO 2024
P26

DEVENIR PROPRIÉTAIRE : POURQUOI PAS VOUS ?

ENVIE D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ C'EST POSSIBLE !
P30

AU COEUR DE NOS 70 ANS

P.8



Sommaire



12



33



24



31

04 L'actualité décryptée

08 Dossier

12 En direct des Territoires

15 Chantiers & travaux

20 En toute concertation

24 En tête à tête

29 On vous dit tout

31 Bon à savoir

33 Les bons gestes

30 Devenir propriétaire, pourquoi pas vous ?

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

Antenne de proximité Sonia Delaunay

588, voie Sonia Delaunay - 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 | www.coopimmo.com

2 • 

Suivez-nous



« Le logement mérite une grande politique avec des ambitions et surtout des moyens à la hauteur des enjeux. »



Jean-Jacques Guignard,
Président d'IDF Habitat

« Je n'ai pas de baguette magique », a déclaré la nouvelle ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, au 84^e Congrès Hlm. Les organismes Hlm non plus, Madame la Ministre. Et pourtant, dans la situation actuelle marquée par la chute des finances publiques dans le secteur du logement, et par l'augmentation des ponctions sur les bailleurs sociaux au travers de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), il nous faudrait une bonne dose de magie pour continuer à maintenir à un niveau suffisant la production de logements sociaux et satisfaire ainsi la demande croissante, mais également appliquer les exigences de la loi Climat et Résilience, qui impose l'éradication des étiquettes énergétiques E, F, G d'ici à 2034.

Jusqu'à présent, nous avons toujours répondu présent. Nous avons puisé dans nos ressources propres, opéré des arbitrages, mis en œuvre une gestion budgétaire rigoureuse pour poursuivre nos missions au service de l'intérêt général. Car **les organismes de logements sociaux sont au service du plus grand nombre** : des familles aux étudiants, en passant par les seniors ou les personnes en situation de handicap, de l'infirmier à la policière en passant par le professeur des écoles, ou la caissière de supermarché, le vendeur, le pompier...

Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Constitution. Un droit dont sont malheureusement privées encore aujourd'hui un trop grand nombre de familles. Le logement devrait être une priorité nationale. A ce titre-là, les moyens devraient être à la hauteur des enjeux. La libéralisation du marché du logement prônée par le gouvernement depuis 7 ans ne fonctionne pas tout au contraire, nous assistons à la chute massive de la production dans un contexte où l'accès au logement est pourtant extrêmement tendu. Le chantier, qui attend la nouvelle ministre du Logement, Valérie Letard, est

colossal, tant les politiques menées ces dernières années ont affaibli les capacités des organismes Hlm.

Les annonces de bonne volonté ne servent donc à rien, il faut des actes forts. **Aujourd'hui, le Mouvement Hlm, dont fait partie IDF Habitat appelle le gouvernement à « réinvestir la question du logement, et singulièrement du logement social ».** En d'autres termes et de manière concrète, l'Etat doit prendre des mesures d'urgence pour redonner aux organismes les moyens d'agir. **Il faut supprimer immédiatement la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité). C'est une condition sine qua non pour relancer la production de logements sociaux mais également poursuivre la rénovation énergétique du patrimoine ancien.

Mais ce n'est pas suffisant. Si nous considérons le logement comme un bien de première nécessité, alors le taux de TVA doit être redescendu à 5,5% et l'Etat doit réinvestir dans l'aide à la construction et à la réhabilitation, en commençant par tenir les engagements pour le financement des réhabilitations pris dans la loi de finances 2024 de déblocage des 1,2 milliard sur 3 ans et de mise en œuvre du dispositif seconde vie.

La production de logement et les travaux de réhabilitation impactent directement et positivement le PIB, leur relance est donc vertueuse pour les finances de l'Etat. La solution n'est pas dans la baisse des finances publiques, il y a d'autres marges de manœuvre, elles sont concrètes et réalistes.

Nous appelons donc, très fortement, de nos vœux que les bons choix soient faits et nous restons aux côtés de nos locataires afin de tout faire pour améliorer durablement leur cadre de vie.

L'actualité décryptée

Logement social : beaucoup d'attente, peu d'espoir

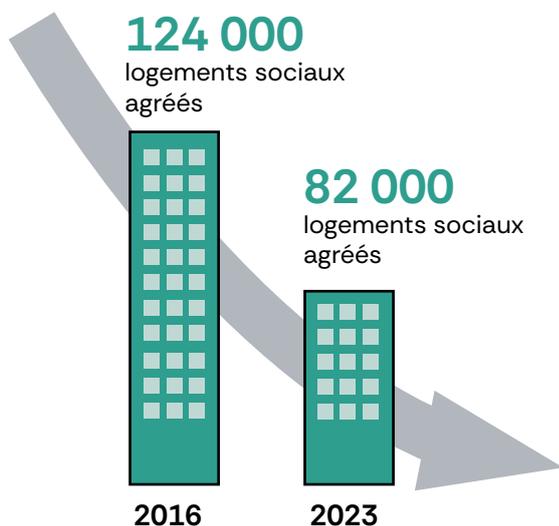
Quelle place pour le logement, et en particulier pour le logement social, au sein du gouvernement formé en septembre 2024 ? Compte-tenu de l'état des finances publiques et du manque de volonté politique ces dernières années, les inquiétudes des organismes Hlm sont fortes. Et les premières annonces ne vont pas dans le bon sens... On fait le point..



Des chiffres pour comprendre la crise du logement social

UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN BAISSÉ
 > CHUTE DE LA CONSTRUCTION

UNE OFFRE INADAPTÉE AUX BESOINS
 > DES DEMANDES EN AUGMENTATION



2,6 millions
 des ménages en attente d'un logement social au 31 décembre 2023, soit



+6%
 demandeurs de 2022 à 2023

860 000
 demandeurs en Ile de France

-34%

de logements sociaux agréés alors que la demande ne cesse d'augmenter et que 72% de la population française est éligible au logement social.

Entre 2021 et 2022 l'augmentation en Ile de France était déjà de 5,4%. La demande a donc augmenté sur la région francilienne de plus de 10% en 2 ans avec 100 000 demandeurs supplémentaires.



Le gouvernement n'a même pas été capable de tenir six mois sur un engagement qu'il a pris

Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat

Pourquoi le logement social est-il une réponse efficace à la crise du logement ?

- Parce qu'il permet de se loger grâce à des loyers abordables à des hommes, des femmes, des enfants, des couples, des familles monoparentales, des étudiants, des seniors, des personnes en situation de handicap
- Parce qu'il favorise la mixité sociale dans les villes et dans les quartiers en permettant à toutes les catégories de ménages de se loger sur l'ensemble des territoires. Avec 72% des familles éligibles, le logement social peut loger les plus modestes comme les familles à ressources moyennes
- Parce qu'il garantit un habitat adapté à chaque situation, sûr, de qualité, avec un bon niveau d'équipements (WC intérieur, salle de bain, chauffage...) et de performance énergétique.
- Parce qu'il est un facteur clé pour lutter contre l'exclusion, la ghettoïsation des quartiers, l'inégalité des chances et toutes les formes de discrimination.

80%

des ménages éligibles à un logement social en Ile-de-France

50%

des locataires Hlm font partie du quart le plus modeste de la population*

30%

de consommation en énergie primaire en moins dans les Hlm par rapport aux autres logements*

50%

du parc Hlm classé en étiquette énergétique A, B, C contre 30% pour le parc privé, et seulement 3,4% en F et G contre 18% dans le parc privé

69 m²

c'est la taille moyenne d'un logement Hlm type contre 66 m² dans le locatif privé et pour moins cher*

1 Français sur 2

vit ou a vécu en Hlm*



Responsabilité

Gel des finances publiques : quels impacts pour le logement social ?

Cet été, l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) qui représente le secteur Hlm, a été avertie par le ministère des Finance d'un gel des crédits dès 2024. Cela signifie concrètement que Bercy pourrait réduire les moyens accordés aux organismes Hlm pour la rénovation énergétique de leur patrimoine. Il devrait ainsi raboter de manière importante les 400 millions d'euros de subventions en 2024 et geler les crédits 2025 et 2026, soit plus d'1 milliard d'euros non distribué et pourtant promis en octobre 2023 par l'ancien Ministre du Logement. Une mesure qui ne passe pas du côté de l'USH. Et pour cause, les organismes sont déjà privés de ressources importantes avec l'inflation, l'augmentation des coûts à la construction, le taux du livret A à plus de 3%, la TVA à 10% et la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité : voir ci-après)

*Source : USH - Union Sociale pour l'Habitat

5 mesures proposées par le Mouvement Hlm dont fait partie IDF Habitat pour lutter contre la crise du logement



La rénovation énergétique

Quoi ?

C'est l'ensemble des travaux qui permettent de diminuer la consommation énergétique d'un bâtiment c'est-à-dire de le rendre moins énergivore.

Comment ?

Avec des travaux d'isolation sur l'enveloppe du bâtiment, sur les équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ou encore le remplacement des menuiseries, etc.

En pratique :

Pour répondre aux enjeux environnementaux, **notre coopérative IDF Habitat fait de la rénovation énergétique de son patrimoine un axe fort de sa stratégie.** Nos objectifs : éradiquer les « passoires thermiques » portant les étiquettes E, F, G et D et permettre aux résidents des économies. Nous avons d'ores et déjà programmé la rénovation énergétique de 4 122 logements dans les 10 prochaines années

4 122

logements à réhabiliter programmés dans les 10 prochaines années

1 Suppression de la RLS

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) est une réduction de loyers des locataires pour compenser la baisse des APL (Aides Personnalisées au Logement) par l'Etat.

Coût de la RLS depuis 2018

8 M€

pour les organismes Hlm

18 K€

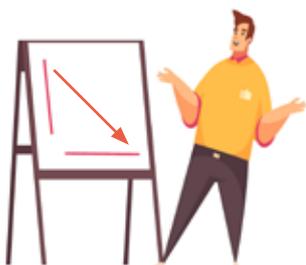
pour IDF Habitat soit 4,22% des loyers annuels

3,5 K€

pour IDF Habitat en moyenne par an

Conséquences :

Baisse des ressources des organismes Hlm



Moins d'investissements pour entretenir, réhabiliter, construire



Chute de la production, des arbitrages à faire pour l'entretien et donc le cadre de vie des habitants

2 Soutien à la rénovation énergétique

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la loi Climat et résilience prévoit l'interdiction progressive de mise en location des logements étiquetés G en 2025, puis F en 2028 et E en 2034. Face à ces enjeux, l'Etat doit impérativement redonner aux organismes les moyens de ces ambitions : tenir son engagement de **créer un fonds de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans et lever le gel des crédits décidé en août.**

3 Rétablissement de la TVA à 5,5%

Le logement est un bien de première nécessité, au même titre que les produits alimentaires, les abonnements gaz et électricité, etc. Il est donc essentiel pour permettre aux personnes de vivre pleinement en société, c'est-à-dire d'avoir un habitat abordable, d'être en sécurité, d'avoir un travail mais également des relations familiales et sociales.

En conséquence, le logement social (production et rénovation) devrait être assujéti comme tel à une TVA à 5,5% au lieu des 10% actuels. Cela permettrait aux organismes Hlm d'investir encore davantage dans la rénovation énergétique et la construction.

Bail Réel Solidaire

Quoi ?

Le BRS est un dispositif permettant aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone tendue et ce à prix abordable

Comment ?

Le principe du BRS est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un Bail Réel Solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

En pratique

Vous êtes intéressé(e) ? Rendez-vous sur le site de notre coopérative dédiée à l'accession sociale à la propriété, Coopimmo, pour découvrir les programmes commercialisés en BRS : www.coopimmo.com



4 Relance de l'accession sociale à la propriété

Devenir propriétaire est le rêve de nombreux ménages. Il faut donc **favoriser l'accession sociale à la propriété** qui permet aux ménages aux revenus modestes ou moyens d'accéder à la propriété avec des logements de qualité. Plus largement, c'est aussi recréer des opportunités de parcours résidentiels pour les locataires Hlm. Cela passe par la restauration de l'APL accession, le rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) partout en France et le rappel de la vocation sociale du Bail Réel Solidaire (BRS).

5 Application stricte de la loi SRU par les villes

La loi de Solidarité et Renouvellement Urbain impose notamment aux villes de disposer au minimum de 20 à 25% de logements sociaux. Encore trop de communes (64% en 2023) ne respectent pas la loi. **L'Etat doit durcir les pénalités contre les villes réfractaires** et les accompagner pour qu'elles appliquent la mesure sans la contourner.

Un 84^e Congrès Hlm sans surprise

Le 84^e Congrès Hlm s'est tenu du 24 au 26 septembre à Montpellier autour du thème « Les Hlm, l'innovation en mouvement ! » Retour sur l'événement annuel du secteur Hlm.

Un petit tour et puis s'en va... C'est ainsi qu'on pourrait résumer la venue de la ministre du Logement nommée en septembre, Valérie Létard, au 84^e Congrès Hlm. Très attendue par l'ensemble du secteur Hlm, elle a clôturé le congrès sans faire d'annonce : rien sur ses objectifs, ses priorités ou ses axes de travail. Pourtant, la grande messe du secteur Hlm s'est ouverte avec un état des lieux très pessimiste : une demande de logements sociaux croissante, une production à l'arrêt, des chiffres dans le rouge.

A cela s'ajoutent la quasi disparition des financements publics, l'augmentation des coûts de construction, la hausse du taux du livret A, le détournement des ressources des organismes via la RLS (voir article précédent), etc.

Dans son discours, la présidente de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) Emmanuelle Cosse a appelé la ministre à prendre son « bâton de pèlerin (...) pour enfin faire entendre les réalités de ce pays », car « nous avons d'urgence besoin de réalisme et de pragmatisme face à la crise du logement ». Le Mouvement Hlm demande ainsi des mesures d'urgence pour relancer la production de logements sociaux et soutenir la rénovation énergétique.

Les revendications du secteur sont claires : suppression de la RLS, retour à une TVA à 5,5%, baisse du taux du livret A et tenue des engagements sur l'aide à la rénovation énergétique. Patrice Vergriete, alors ministre du Logement, avait en effet promis au congrès Hlm en 2023 la création d'un fonds de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans, soit 400 millions par an, pour aider les organismes Hlm dans la rénovation énergétique. L'actuelle Ministre a rappelé qu'elle n'avait pas « de baguette magique », ce qui laisse craindre que l'actuel gouvernement ne prendra toujours pas la mesure de la crise, ni les actions nécessaires pour y remédier.



Au coeur de nos 70 ans

Le groupe IDF Habitat-Coopimmo a fêté cette année son 70ème anniversaire. A l'heure où notre secteur subit une terrible crise, cet anniversaire va au-delà d'une simple fête. C'est surtout l'occasion de renouveler et de mettre en avant l'engagement de notre groupe pour défendre le modèle historique du logement social et l'accès à un logement de qualité pour tous grâce à des loyers abordables. Nous avons pensé ces 70 ans comme un événement fédérateur mettant au cœur des différentes actions organisées nos résidents et accédants, avec pour fil rouge nos valeurs : la solidarité, la proximité, la responsabilité, la coopération et la qualité de service. Retour sur notre anniversaire...

Des fresques monumentales

Pour rendre hommage à nos résidents, nous avons demandé au street artiste Ratur de réaliser avec son frère Sckaro, trois fresques monumentales à Champigny-sur-Marne, Ivry-sur-Seine et Bagneux (voir les adresses ci-dessous). L'ensemble des locataires des résidences concernées ont pu choisir en amont le dessin réalisé sur leur bâtiment. Pour prolonger l'expérience artistique, des ateliers d'initiation au graff avec les enfants ont également été organisés au pied des immeubles (voir rubrique En direct des Territoires).

Pour admirer les fresques, rendez-vous :

- A la résidence Les Meilliers : 1-14, allée des Meilliers à Champigny-sur-Marne (94)
- A la résidence Brandebourg : 56, boulevard de Brandebourg à Ivry-sur-Seine (94)
- A la résidence Les Cuverons : 2, rue des Cuverons à Bagneux (92)

**Il y a des feuillages,
des racines aussi et
des visages jeunes
comme beaucoup
plus vieux**

Ratur, street artiste





Une grande soirée débat autour du logement social

Pour marquer nos 70 ans, nous avons organisé fin mai un grand événement au Musée de la Résistance Nationale à Champigny-sur-Marne (94), avec l'ensemble de nos salarié(e)s, nos partenaires (élu(e)s, décideurs publics, entreprises, architectes...) et les représentants de nos amicales de locataires. Un lieu symbolique chargé d'histoire reflétant des valeurs de solidarité et de résistance, également au cœur de l'engagement du groupe IDF Habitat-Coopimmo.

Au cours de la soirée, les invité(e)s

ont découvert l'exposition « 70 ans de résistance » réalisée à partir du livre édité pour l'anniversaire du groupe (voir ci-après), avec des portraits et l'histoire du logement social. En parallèle de cette exposition, et alors que la crise du logement s'aggrave, le groupe IDF Habitat-Coopimmo a organisé un débat pour engager une réflexion approfondie sur l'état et l'avenir du logement social, sur les enjeux présents et futurs ainsi que sur les mobilisations nécessaires pour garantir le droit à un logement de qualité et abordable pour tous.



Visuel du débat : de gauche à droite : Christian FAUTRE (administrateur d'IDF Habitat –conseiller municipal de la ville de Champigny sur Marne), Brigitte RAVEL (administratrice IDF Hbaitat, présidente de la CNL Ile de France) Hélène CILLIERES (adjoite au Maire à la ville de Bagneux), Marie-Noelle LIENEMANN (présidente de la Fédération des coopératives HLM), Jean- Jacques GUIGNARD (président d'IDF Habitat), Christian CHEVE (président de Coopimmo)



Solidarité

Un livre témoignage

« 70 ans d'IDF Habitat : le logement social, notre combat » le titre suffit à lui seul à résumer les 106 pages du livre publié par les Editions Arcane 17 à l'occasion des 70 ans d'IDF Habitat.

Parce que le logement social n'est pas un problème mais la solution, notre coopérative a souhaité rendre hommage à tous les acteurs du secteur : habitants, élu(e)s, architectes, mais aussi promoteurs(trices), constructeurs(trices), etc. Sous les plumes de Marie-Pierre Vieu et Diego Arrabal, des éditions Arcanes 17, les portraits et témoignages prennent vie racontant au fil du texte l'engagement d'IDF Habitat et plus largement l'histoire du logement social. Le tout formidablement illustré par les clichés des photographes Eric Cabanis et Onur Gökgöz

IDF Habitat et Coopimmo ont souhaité offrir ce livre, entièrement financé avec nos partenaires, à l'ensemble de ses locataires et accédants. Vous l'avez reçu par courrier ou par boitage directement dans votre boîte aux lettres.

Un cahier de jeux pour petits et grands

Parce que les enfants sont nos futurs ambassadeurs pour défendre le logement social, nous avons publié un cahier de jeux destiné aux petits comme aux grands de 2 à 18 ans et plus. Vous avez reçu ce cahier de jeux entre août et octobre dans votre boîte aux lettres. Labyrinthe, casse-tête, sudoku, mots croisés, quizz, charade... L'occasion d'en savoir plus en s'amusant sur l'histoire d'IDF Habitat ainsi que sur le logement social. A vous de jouer !



RAPPEL : JEUX CONCOURS : les enfants de locataires peuvent nous faire parvenir leur dessin sur le logement social. Le dessin gagnant illustrera la carte de vœux du groupe. A vos crayons !

Le Groupe Legendre s'engage à construire
une ville meilleure pour tous.

Pyramide 14

Résidences Yvelines Essonne
DVVD et CODA - Lair et Roynette.



**Rénovation de 296 logements
pour améliorer le confort
des habitants.**



En bref, l'année 2023

Qu'a fait IDF Habitat durant l'année 2023 ? Si certaines actions comme les grands chantiers de réhabilitation sont évidentes, d'autres, moins visibles, contribuent pourtant autant à l'amélioration de nos services et de votre cadre de vie. Voici en chiffres clés ce qu'il faut retenir de notre année 2023 :

Côté gestion locative



760

logements sociaux attribués

72

CALEOL (Commission d'Attribution des Logements) soit 2 239 dossiers présentés

1,92% de taux de vacance
% de logements restés libres et en attente de leur relocation

4,68% de taux de rotation
% de logements libérés dans l'année > taux historiquement faible et ce depuis plusieurs années, compte-tenu de la pénurie de logement

Côté patrimoine



17M€

pour l'entretien et la maintenance du patrimoine

179 logements neufs livrés

19 logements en chantier

383 logements en projet

53 logements en cours de réhabilitation

2 672 logements en phase d'appel d'offre travaux ou de montage pour être réhabilités

Côté gestion des réclamations



86%

de taux de satisfaction des nouveaux entrants

Taux de réclamations administratives clôturées dans les délais : **81%** (72% en 2022)

Taux de réclamations techniques clôturées dans les délais : **66%** (65% en 2022)

Côté budget



73M€

de loyers quittancés



Responsabilité

En 2023, comment sont répartis **100€ de votre loyer ?**

34€ pour rembourser les annuités des emprunts pris pour construire des logements et réhabiliter le patrimoine ancien

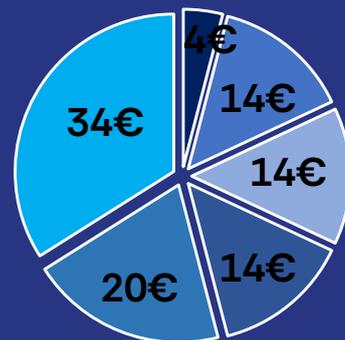
20€ pour l'entretien et la maintenance du patrimoine

14€ pour les frais de gestion net liés aux dépenses administratives

14€ pour les salaires de nos collaborateurs(trices)

14€ pour les impôts fonciers

4€ pour l'autofinancement, qui nous sert à construire de nouveaux logements et à réhabiliter le patrimoine ancien



En direct des territoires



Résidence Les Cuverons - Bagneux (92)

Des street-artistes en herbe



A l'occasion de nos 70 ans et de la réalisation pour cet anniversaire d'une gigantesque fresque de 36 mètres de haut à la résidence des Cuverons, nous avons proposé à l'ensemble des enfants de l'immeuble de participer à des ateliers créatifs organisés au pied du bâtiment.

Ce sont les enfants du centre social et culturel Jacques-Prévert de Bagneux qui ont répondu présents, le 17 avril dernier. Au programme, coloriage, peinture sur tote bag et initiation au graff laissant libre choix à chacun d'exprimer sa créativité.

L'atelier d'initiation au graff a été un véritable succès. A l'aide de sprays spécialement conçus et adaptés pour les enfants, ils ont créé leur propre fresque reproduisant avec précision les gestes enseignés par les artistes. Les yeux des enfants et des artistes pétillaient de bonheur et de fierté à l'issue de l'atelier. Un grand merci à l'artiste Ratur, à son frère Sckaro et à Etienne de l'agence de production d'art urbain Notorious Brand ainsi qu'à tous les artistes en herbe d'avoir contribué à ce moment festif.



Résidence Les Mordacs - Champaign-sur-Marne (94)

Journée solidaire avec l'association Diamant d'Afrique



Le 11 août dernier, l'association Diamant d'Afrique a organisé, comme depuis 3 ans, une journée solidaire intergénérationnelle et multiculturelle, avec le soutien financier d'IDF Habitat. Une véritable fête foraine gratuite, avec des structures gonflables, une tombola, des stands maquillage, dessin, des barbes à papa, des granités, etc.. destinée aux enfants du quartier des Mordacs et plus globalement à

tout ceux qui ne sont pas partis en vacances.

IDF Habitat a à cœur de soutenir les associations, qui œuvrent au sein de son patrimoine pour aider les résidents et contribuer au bien vivre ensemble. Pour notre coopérative, c'est une manière de faire vivre ses valeurs de solidarité et de proximité.

Un patrimoine adapté pour les personnes âgées

“En toute convivialité” : c’est ainsi que pourrait se résumer l’événement organisé mardi 8 octobre pour célébrer avec les résidents et la ville de Fontenay sous Bois la fin des travaux d’adaptation des logements du foyer pour personnes âgées Gaston Charle.

Comme la 1^{ère} adjointe au Maire de Fontenay-sous-Bois à l’Action Sociale, l’Administration générale, l’Habitat et l’Hygiène, également vice-présidente du CCAS de la commune, Anne Klopp l’a rappelé, la ville de Fontenay-sous-Bois est fortement mobilisée en faveur de l’accessibilité et du bien vivre ensemble. “Le bien vivre ensemble, c’est vivre avec les personnes âgées, qui ont elles aussi, droit à

toute leur dignité”, a-t-elle souligné dans son discours. Elle a également déploré “le manque d’aide de l’Etat en faveur des bailleurs sociaux”.

Pour IDF Habitat, la question de l’accessibilité et de l’adaptation est essentielle. “Nous avons pour ambition de continuer à développer des foyers, car dans un contexte de vieillissement de la population, il y a un besoin réel en Ile de France”, a indiqué la directrice générale d’IDF Habitat, Delphine Valentin, avant d’ajouter “adapter notre patrimoine est un axe important de notre stratégie. Notre ambition est de maintenir au maximum les personnes, notamment âgées, dans leur logement”

Visuel de droite : discours d’Anne Klopp, 1^{ère} adjointe au Maire de Fontenay-sous-Bois
Visuel de gauche : discours de Delphine Valentin, directrice générale d’IDF Habitat



Proximité

Votre nouvelle antenne de proximité : Sonia Delaunay à Champigny-sur-Marne (94)

Située au 588 voie Sonia Delaunay à Champigny-sur-Marne, cette antenne qui remplace l’agence de Sévigné a été ouverte pour favoriser la proximité et améliorer notre niveau de satisfaction auprès des locataires. Elle permet de faciliter les démarches des habitants, de gagner en efficacité sur la prise en charge et le traitement de la réclamation locataire.

Une équipe sur place est disponible pour répondre à toutes les questions administratives et techniques. Ce nouvel espace s’inscrit dans notre démarche d’amélioration de notre qualité de service : véritable pilier de la relation entre le bailleur et le locataire.

Au plaisir de vous y retrouver :
Du lundi au jeudi
de 8h30 à 12h / 14h à 17h
Le vendredi
de 8h30 à 12h / 14h à 16h



De gauche à droite : Kouame BEHIBRO (responsable de site), Diane GUILLEMAUD (gardiennne superviseure), Zhara KAS (hôtesse d’accueil), Anne-Laure RANCON (responsable gestion locative), Eric Leleu (gardien), Patricia JAMGOTCHIAN (responsable de site)



Résidence Verdun - Fontenay-sous-Bois (94)

Une fin de réhabilitation très attendue

C'est sous les derniers rayons du soleil, qu'IDF Habitat, la ville de Fontenay-sous-Bois, ainsi que les entreprises prestataires, ont inauguré avec les résidents la fin de chantier de la réhabilitation de la résidence Verdun.

Un moment à la fois solennel avec la coupe du traditionnel ruban inaugural par Jean-Philippe Gautrais, le Maire de Fontenay-sous-Bois, et Delphine Valentin, la directrice générale d'IDF Habitat, mais également convivial. Dans son discours, le Maire de Fontenay-sous-Bois, a souligné le travail partenarial mené entre la ville et les équipes d'IDF Habitat pour mener à bien ce projet. Il est revenu sur son engagement en faveur du cadre de vie des habitants. Un engagement d'autant plus compliqué à tenir au vu de la situation actuelle marquée par la crise économique et le contexte politique.

Delphine Valentin, la Directrice générale d'IDF Habitat a rappelé quant à elle, les bénéfices apportés par cette réhabilitation, avec notamment le passage d'une étiquette E à C, ainsi que la mise

en place d'équipements intelligents permettant aux habitants de mieux maîtriser leurs consommations de chauffage et d'eau. Dans le conjoncture actuelle marquée par le renchérissement des coûts, offrir la possibilité aux habitants de baisser leurs dépenses d'énergie, et donc d'optimiser leur pouvoir d'achat, est une priorité pour IDF Habitat.



Visuel de droite : de gauche à droite : Anne KLOPP (1^{ère} adjointe au Maire déléguée l'Action Sociale, l'Administration générale, l'Habitat et l'Hygiène), Jean-Philippe GAUTRAIS (Maire de Fontenay-sous-bois), Delphine VALENTIN (Directrice générale d'IDF Habitat)

Visuel en bas : discours du Maire de Fontenay-sous-bois devant les habitants de la résidence Verdun



La réhabilitation énergétique de notre patrimoine est une priorité qui s'inscrit dans une démarche globale de protection de l'environnement et de maîtrise des charges locatives

*Delphine Valentin,
Directrice générale d'IDF Habitat*



Chantiers & travaux

Entretien du patrimoine Clap de fin pour le ravalement de la résidence Léo Ferré Bagneux (92)

Lancés en mars 2023, les travaux de ravalement des façades et d'isolation thermique des pignons de la résidence Léo Ferré sont en enfin achevés.

Les travaux réalisés

- **Façade** : traitement des fissures et des supports défailants, mise en œuvre d'un système d'imperméabilité...
- **Façade en brique de parement** : nettoyage, traitement anti-graffiti en RDC
- **Sols et balcons** : étanchéité et traitement antidérapant

Travaux supplémentaires

- **Murs et plafonds** : isolation thermique par l'extérieur du porche traversant côté 5 et 7 square Léo Ferré
- **Entrée parking** : mise en place de garde-corps sur le toit
- **Local encombrant** : remplacement de la couverture



Coût des travaux :
971 240€



Coût des travaux :
68 777€

Un nouveau marché pour les espaces verts

Quoi ?

Suite à la fin du marché pour l'entretien des espaces verts en septembre 2023, un nouvel appel d'offres a été lancé. La consultation n'a malheureusement pas été fructueuse et la commission d'IDF Habitat a décidé de la déclarer sans suite. Un appel d'offre a donc été relancé en février 2024, avec cette fois-ci des réponses satisfaisantes.

Cette absence de marché a généré quelques gênes et perturbations dans les résidences et nous nous en excusons. La seule volonté d'IDF Habitat étant de retenir un prestataire de qualité.

Qui ?

Le prestataire retenu pour l'entretien des espaces verts est la société **ALTASPACE** avec un lancement du marché en juillet 2024. Parmi ses missions :

- Tonte des pelouses
- Taille des haies (parties communes)
- Ramassage des feuilles
- etc

En pratique

Dans un premier temps, la société **ALTASPACE** a rattrapé le retard accumulé durant l'absence de prestataire, et a réalisé toutes les interventions sur site par ordre de priorité et degré d'urgence. Elle s'est engagée à fournir un planning mensuel de ses interventions.

Bon à savoir

Notre personnel de proximité, responsables de site et gardien(ne)s, seront formé(e)s et accompagné(e)s sur le contrôle des espaces verts, ce qui leur permettra de mieux surveiller la bonne exécution des interventions.

Rénovation énergétique

La Redoute : une réhabilitation XXL

Fontenay-sous-Bois (94)

430 logements, 3 bâtiments dont 1 tour IGH (Immeuble Grande Hauteur) : la réhabilitation de notre résidence La Redoute est un projet de grande ampleur. L'enjeu est double : améliorer le confort des logements comme le cadre de vie des habitants mais également optimiser les performances énergétiques avec un passage d'une étiquette énergétique D à C ou B. Une réflexion importante a été menée pour moderniser l'architecture et donner ainsi une toute nouvelle image au quartier. Pensé bâtiment par bâtiment, le projet débutera à l'automne pour un début de livraison prévisionnelle en 2026, la réhabilitation se faisant en plusieurs tranches.

Les principaux travaux

Dans les logements

- Rénovation des pièces humides
- Création d'une ventilation mécanique
- Mise en sécurité électrique
- Remplacement des portes palières (amélioration acoustique, thermique et de la sécurité)

Dans les halls et les parties communes

- Restructuration complète des halls d'entrée
- Amélioration de l'accessibilité
- Création de locaux d'activité, de locaux vélos et poussettes

Sur les façades et en terrasse

- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries
- Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses
- Remplacement des garde-corps des balcons

Les travaux préparatoires à la réhabilitation ont été lancés début octobre avec notamment la démolition partielle (voir ci-dessous), par l'entreprise ERDT, du parking sous dalle qui permettra la future installation de chantier et la création d'une petite poche de stationnement.

94 kWh

par m² et par an d'économie d'énergie estimée soit:

48€

par an et par logement d'économie moyenne prévisionnelle

L'entreprise en charge de la réhabilitation est : GTM Bâtiment

Les grandes dates à retenir :

- **Début préparation chantier réhabilitation** – fin octobre pour environ 5 mois.
- **Réunion publique** pour présenter l'entreprise de travaux de réhabilitation : fin novembre 2024
- **Début prévisionnel des travaux de réhabilitation** : début avril 2025 par le bâtiment Barbusse, puis Camus.
- Les travaux du bâtiment Gorki interviendront en décalé, plusieurs mois plus tard.



31M€

d'investissements consacrés pour les travaux de réhabilitation de La Redoute soit :

72 000€

par logement





Perspectives par AEC Architecture

Ci-dessus : vue depuis l'allée Maxime Gorki, Bâtiment Henri Barbusse

Ci-contre : vue depuis l'allée Maxime Gorki, Liaison piétonne

Perspectives : AEC Architecture

Rénovation énergétique Raymond Bussières La Queue-en-Brie (94)

Parce que l'environnement et la maîtrise des charges des locataires sont des axes stratégiques pour IDF Habitat, nous allons lancer en 2025 une importante réhabilitation sur notre résidence Raymond Bussières située au 11/21 avenue du Maréchal Mortier à la Queue en Brie. Voici les principaux travaux en prévision :



Passage d'une étiquette énergétique D à B

L'équipe de maîtrise d'œuvre
lauréate après appel d'offre :

- Architecte : ARCHETUDE
- Bureau d'étude : SOGETI

Sur l'enveloppe extérieure

- Réfection des étanchéités toitures et terrasses privatives
- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures

Halls et parties communes

- Création de SAS fermés par 2 portes en acier
- Traitement des murs et plafonds
- Réfection des sols

Ascenseurs

- Rénovation complète

Dans les logements

- Réfection de l'électricité
- Mise en place de systèmes économes sur équipements sanitaires

Equipements

- Suppression de la VMC gaz et mise en place d'une Ventilation mécanique hygroréglable

Espaces extérieurs

- Remise en état des grillages des jardins privatifs
- Etude pour la création de bornes enterrées pour les déchets

Démolir pour bâtir, l'avenir à construire !



DEMOLITION - TERRASSEMENT
CURAGE - SECURISATION
DEPOLLUTION

3-5 RUE DES RAVERDIS, 92230 GENNEVILLIERS - 01 48 57 77 03

Rénovation énergétique

Les Mordacs : 478 logements à réhabiliter Champigny-sur-Marne (94)

Construits dans les années 60/70, les résidences situées au 20-34, rue du Bois l'Abbé, au 1-15, rue Julien Heulot, et au 1-11 allée des Mordacs ne répondent plus aux critères actuels dans le domaine des dépenses énergétiques. C'est pourquoi, IDF Habitat a décidé de lancer un vaste projet de réhabilitation sur cet ensemble immobilier

Travaux prévisionnels

Tours K & L

- Travaux sur la façade (isolation..)
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement étanchéité toiture terrasse
- Création d'une VMC
- Optimisation du chauffage
- Rénovation complète des halls, cages d'escaliers...
- Création de locaux communs vélos et poussettes
- Réfection de l'électricité et des pièces d'eau dans les logements
- Etc.

Rue du Bois l'Abbé Rue Julien Heulot

- Travaux sur la façade (isolation...)
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement étanchéité toiture terrasse
- Optimisation du chauffage
- Rénovation complète des halls, cages d'escaliers
- Création de locaux communs vélos et poussettes
- Réfection de l'électricité et des pièces d'eau dans les logements
- Etc.

L'équipe de maîtrise d'œuvre lauréate après appel d'offre :

- Architecte : Form'Architecture
- Bureau d'étude : Manergy
- Paysagiste : Atelier Silva
- BET Amiante : ADCE
- Maîtrise d'œuvre sociale et urbaine : EOHS

Les premières grandes étapes

- Réunion de lancement de la mission de maîtrise d'œuvre : 17 octobre 2024
- Début concertation et Diagnostic du site : dernier trimestre 2024 / 1er trimestre 2025.

Passage d'une étiquette énergétique D à B/C

Aménagement des espaces extérieurs (résidentialisation, réorganisation des voies et espaces...) et traitement des balcons

Une nouvelle campagne de DPE

Quoi ?

Une campagne de mise à jour des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) selon la nouvelle formule entrée en vigueur le 1er juillet 2024. Le DPE permet d'évaluer la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment

Comment ?

Cette campagne est réalisée par les sociétés SOCOTEC DIAGNOSTIC et ARKHEDIA. Un technicien effectue des repérages dans les parties communes et dans un certain nombre de logements. Vous pouvez ainsi être contacté par ce prestataire. Merci de bien vouloir laisser l'accès libre à votre logement (25 minutes environ d'intervention)

En pratique

Cette campagne nous permettra d'actualiser les étiquettes énergétiques de nos résidences et d'affiner notre planning d'éradication des étiquettes E, F, G.

En toute concertation

Lien social :

Fonds d'Initiative Locale

Soyez acteurs du bien vivre ensemble

Vous êtes un groupe d'habitants, une association ? Vous avez une idée, un projet d'action citoyenne ? IDF Habitat vous aide à concrétiser votre projet grâce à son Fonds d'Initiative Locale (FIL).



Proximité

Des appels à projet en lien avec le FIL lancés sur trois résidences

A l'occasion des 70 ans d'IDF Habitat, nous sommes allés en juin à la rencontre des habitants des résidences Les Meilliers à Champigny-sur-Marne (94), Brandebourg à Ivry-sur-Seine (94) et Les Cuverons à Bagnoux (92) pour leur présenter le FIL et surtout leur proposer de partager leurs projets, initiatives, actions pour améliorer leur cadre de vie.

En véritable ambassadeurs, les gardiens des résidences mentionnées ont ainsi fait du porte à porte pour recueillir les suggestions des résidents. Aire de jeux pour enfants, espace pique-nique, boîtes à livre, jardins partagés, service à la personne, aide aux devoirs... les idées ont fleuri. Une commission doit désormais se réunir avant la fin de l'année pour valider les projets qui seront financés par le FIL.

C'est quoi ?

Le FIL est un dispositif mis en place par IDF Habitat pour financer un projet, une action, un service. L'aide peut atteindre jusqu'à 500€ pour un ou plusieurs locataires et 1 500 € pour des groupements de locataire ou une association loi 1901.

De 500€
à 1 500€

d'aide pour financer une action ou un projet ayant une dimension solidaire, citoyenne ou environnementale

Pour quoi faire ?

- Encourager les actions citoyennes collectives touchant à la citoyenneté (lutte contre les discriminations, aide aux devoirs...), à l'animation locale (projets culturels, sportifs, éducatifs, jardins partagés...), à la solidarité (renforcement du lien social...), le développement durable (ateliers écogestes, sensibilisation à la protection de l'environnement...),
- Favoriser la convivialité
- Améliorer le cadre de vie par des menues interventions en entretien ou embellissement

Comment ?



1 Votre dossier

Envoyez un dossier de présentation à IDF Habitat avec un bref descriptif du projet : moyens à déployer, effets attendus, ainsi que le budget nécessaire pour le réaliser.



2 Passage en commission

Votre projet est étudié par une commission composée d'un membre désigné par les associations de locataires présentes au conseil d'administration d'IDF Habitat, 3 membres d'IDF Habitat et un administrateur. C'est elle qui valide ou non le financement de votre projet.

Dialogue : Les dernières réunions avec les habitants

Dans sa démarche qualité, pour améliorer sans cesse le cadre de vie des habitants, IDF Habitat programme régulièrement des réunions avec les locataires et les amicales de locataires.

Résidences rue des Tertres et Cuverons Bagneux (92)

Rendez-vous avec l'amicale "Des Gens de La Fontaine" pour une visite en marchant des bâtiments situés au 1, 3/9, 11 rue des Tertres et au 21, 2, rue des Cuverons. L'occasion pour les représentants de l'amicale de dresser un état des lieux. S'ils reconnaissent qu'IDF Habitat agit pour leur cadre de vie, ils déplorent les importants problèmes d'incivilité : déchets, jets par les fenêtres, dégradations, etc. Voici les actions à mener suite aux échanges de l'amicale :

2, rue des Cuverons

- Installation de bornes anti-stationnement devant l'entrée de la résidence

Diagnostic en marchant avec l'Amicale
23.09.2024



11, rue des Tertres

- Intensification des contrôles ménage
- Mise en place d'une communication pour rappeler la procédure d'enlèvement des encombrants
- Déclaration de sinistre réalisée suite aux problèmes liés au toit du local encombrants

3-9, rue des Tertres

- Mise en place d'une communication pour rappeler la procédure d'enlèvement des encombrants
- Fermeture de la trappe située au dernier étage

21, rue des Cuverons

- Rénovation de la peinture des halls
- Changement des néons cassés dans les parties communes
- Mise en jeu et réglage de la porte située coté rue Fontaine
- Analyse des retours et pourcentage de locataires donnant accès à leur logement pour la désinsectisation

1, rue des Tertres

- Mise en place d'une communication pour rappeler la procédure d'enlèvement des encombrants
- Campagne de communication pour rappeler les règles d'hygiène et de sécurité (jets d'objets par les fenêtres), et sensibiliser les habitants à la fermeture des portes coupe-feu
- Réalisation de contrôles ménage réguliers



Résidence "Mail de la Demi Lune" Champigny-sur-Marne (94)

Réunion avec les locataires
24.09.2024

Mardi 24 septembre, IDF Habitat a donné rendez-vous aux résidents du Mail de la Demi Lune dans la salle du jeu de paume pour échanger avec eux et faire le point sur les actions à mener pour améliorer leur cadre de vie :

- Réalisation de contrôles ménages régulier pour améliorer la propreté des parties communes
- Utilisation de la vidéo surveillance pour identifier l'auteur des incendies répétés du local poubelle au 23 mail de la Demi Lune
- Réalisation de travaux pour la réouverture du parking sous-terrain au 58 rue de Coeuilly
- Taille des haies en octobre par le prestataire en charge des espaces verts
- Demande effectuée auprès de la ville pour l'installation d'un pigeonnier pour résoudre les différents problèmes liés à la présence de pigeons.
- Réparation de la porte du local poubelle du 14 mai de la Demi Lune et commande auprès de Paris Est de nouvelles poubelles.
- Etc.



Fait coopératif :

Participer aux décisions d'IDF Habitat en tant que locataire coopérateur

IDF Habitat souhaite favoriser votre participation et votre implication dans la vie de la coopérative en prenant connaissance des problématiques rencontrées dans le secteur du logement social, de son actualité, son évolution ou encore des réglementations afférentes..., mais également de vos résidences en soulevant des problématiques qui y sont liées : insécurité, accès..

Ces sujets sont abordés lors de la présentation des comptes, et du rapport de gestion, ou de l'activité de la société, des directions et services mais aussi lorsque nous organisons un débat/échange à la suite de l'Assemblée générale annuelle sur une thématique spécifique.

Être actionnaire locataire permet de participer à l'Assemblée générale et par conséquent de prendre part aux décisions de cette dernière. Pour le devenir, il suffit de remplir le bulletin de souscription ci-dessous. 23€ sont déduits de votre caution et vous seront remis au moment de votre départ.



505
locataires coopérateurs

Bulletin de souscription

Merci de joindre la copie de votre pièce d'identité

Vos informations personnelles* : Je, soussigné(e)

Mme : M : Prénom : Nom :

Adresse :

- après avoir pris connaissance des statuts de la SCIC Hlm IDF Habitat (consultables sur le site www.idfhabitat.fr) déclare y adhérer pleinement et en conséquence :
souscrire une part sociale d'une valeur nominale de 23€ (le règlement s'effectue par déduction de garantie avec l'accord express de la SCIC IDF Habitat)

L'entrée de tout nouvel associé est soumise au conseil d'administration qui valide ou non la demande d'acquisition de part sociale. Il est seul décideur en la matière. Sa décision me sera communiquée uniquement par courrier.

- accepte d'être convoqué(e) aux assemblées générales par courrier électronique**, et que la coopérative ait recours à la transmission par voie électronique en lieu et place de l'envoi postal lors de l'exécution des formalités de convocation, d'envoi de documents d'information et de vote à distance et plus généralement d'être destinataire d'informations et de communications institutionnelles de la part de ma coopérative.

Fait à :

Signature du souscripteur(trice) précédée de la mention "Bon pour accord"

Date :

* Les données marquées par un astérisque dans le questionnaire doivent obligatoirement être fournies. Dans le cas contraire, IDF Habitat ne pourra pas enregistrer votre souscription de part sociale dans la coopérative. Les informations recueillies à partir de ce formulaire font l'objet d'un traitement destiné à IDF Habitat, qui en est responsable. Les données sont conservées jusqu'à la fin du contrat. Le recueil de ces informations est nécessaire à la gestion du sociétariat et à l'organisation des assemblées générales. Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données en adressant une demande par mail à dpo@idfhabitat.fr ou par courrier à l'adresse suivante : IDF Habitat – 59, avenue Carnot – 94500 Champigny-sur-Marne. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatiques et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL : cnil.fr.

Expression libre

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

Intervention au CA d'IDF Habitat sur l'augmentation des loyers au 1er janvier 2025.

Dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat et d'annonces gouvernementales pour un budget 2025 de super austérité, la CNL appelle le CA à voter le gel de hausse annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2025, dont l'Indice de Référence des Loyers du 2^e trimestre atteint +3,26%. Cette augmentation, de 3,26% vient s'ajouter à une augmentation annuelle de +3,6% en 2023, puis de +3% en 2024, des taux qui conduisent à une augmentation successive des loyers de près de +12%. A ces hausses de loyers, s'ajoutent les coûts des énergies qui explosent et impactent le budget des ménages. Je demande un GEL IMMEDIAT pour tous les logements portant une étiquette énergétique C, D, F et G.

De plus les mesures contre les impayés locatifs prévues par la loi Kasbarian-Bergé aggravent la situation des locataires fragilisés. Il convient de rappeler que les locataires subissent les augmentations de loyer au prix plafond et l'application de la 3^e ligne de quittance lors des réhabilitations thermiques, générant un taux d'effort très important pour les locataires au sus de l'augmentation annuelle

Pour rendre possible le gel des loyers, la CNL demande au gouvernement :

- > **l'abrogation immédiate de la RLS**
- > **le retour immédiat au taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction et la rénovation**
- > **Le retour de l'Etat au financement du Fonds National d'Aide à la Pierre**
- > **La création d'un taux réduit d'emprunt spécifique Hlm, non soumis aux fluctuations du Livret A**
- > **Le retour de la collecte du Livret A pour le logement social et pour des services publics nationaux des énergies et de l'eau**
- > **La revalorisation de 25% des aides personnelles au logement et l'augmentation de 50% du forfait charges inclus dans ces APL**

Au vu de la gravité de la situation, j'appelle avec la CNL, le CA à voter une motion en ce sens et je soutiens toutes initiatives pour permettre au secteur du logement social de continuer à exister et répondre à ses missions de loger dignement ses locataires et de construire du logement à coût modéré pour répondre aux besoins réels de la population.

Le budget des locataire ne doit pas devenir la variable d'ajustement pour le budget de l'organisme... et de l'Etat !

La CLCV est profondément préoccupée par la situation de plus en plus précaire des locataires notamment face à la hausse constante des loyers.

Les chiffres sont alarmants, 1 locataire sur 4 n'a pas été en capacité de payer son loyer au cours de la dernière année. Cette situation va être aggravée par la hausse des loyers prévue en 2025 à hauteur de 3,26% qui représente un coût supplémentaire de 16,30€ par mois (APL déduit) pour un loyer de 700€. La CLCV s'oppose à cette hausse qui encore une fois fragilisera davantage les ménages les plus modestes.

Les Jeux Paralympiques 2024 ont permis de mettre en lumière les talents des athlètes handicapés mais aussi leurs nombreuses difficultés rencontrées quotidiennement dans la vie courante. La CLCV a créé une commission dédiée au handicap et souhaite travailler en étroite collaboration avec IDF Habitat pour répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap. Robert MARCHANT, lui-même handicapé et membre actif de notre association, témoigne de la nécessité d'agir en ce sens.

Nous solliciterons un rendez-vous auprès d'IDF Habitat pour discuter de ces enjeux majeurs et définir des pistes d'actions concrètes. La réhabilitation indispensable des logements notamment des salles de bain préviendrait les chutes des personnes handicapées mais aussi des personnes âgées qui pourraient ainsi vieillir chez elles dans des meilleures conditions. Espérons que la loi « Bien Vieillir et Autonomie » du 8 avril 2024 facilitera une mise en œuvre rapide de ces dispositifs.

Je reste à votre disposition

Pour le devenir du logement social, tout le monde a bien vu vers quelle tendance nous nous dirigeons. L'avenir s'annonce très compliqué à la fois pour les locataires et pour le bailleur social.

C'est un constat réel, factuel et qui ne fait pas partie du périmètre d'action ni du bailleur social ni du locataire. En tant que citoyen locataire sensibilisé par l'aspect écologique et soucieux à l'égard de l'environnement, j'essaie de trouver un moyen ne serait-ce que minime pour sauver les meubles sachant que les décisions prises et à venir ne sont pas de mon ressort.

Le bailleur doit organiser via différents moyens modernes et pertinents des campagnes de sensibilisation à l'écogeste. Il s'agit d'un geste simple, quotidien, individuel et surtout dans le périmètre d'action de tout le monde afin de diminuer la pollution et améliorer notre quotidien. Certes cela paraît simple mais c'est un marathon, une sensibilisation continue qui dure dans le temps pour apprendre les bonnes habitudes et avoir les bons réflexes de manière naturelle, spontanée et fluide.

Les écogestes ne manquent pas, par exemple l'écogeste concernant le chauffage peut se traduire par le pilotage horaire de température en baissant la nuit et en innocupation, mettre un pull l'hiver dans votre logement et fixer la consigne à 19°C. Il en est de même pour l'eau, débrancher les appareils qui consomment l'électricité, le gaz, consommer responsable...L'achat des courses, le choix de produit avec peu d'emballage en réduisant sa production de déchet, limiter l'apport du plastique, se déplacer sans polluer, s'informer sur les gestes simples pour protéger l'environnement, se former pour connaître les gestes écologiques et protéger l'environnement...

Le bailleur social doit perpétuellement mettre le paquet sur le sujet, et cela de manière continue dans le temps, afin qu'un jour les mentalités changent de la meilleure des manières. À vrai-dire, des locataires sensibilisés, leurs résidences se dégradent moins, leurs durées de vie sont plus longues et l'entretien de leurs équipements sera de moins en moins coûteux. Pour obtenir un résultat concret, il faut impliquer les locataires, les responsabiliser. Il s'agit d'un travail de fond.

CNL

Hervé CORZANI,
Représentant des locataires
Tél. 06 88 69 41 68
Mail : herve.auboue@gmail.com

CLCV

François FERRERA
Représentant des locataires
Té.l 06 03 57 34 23
Mail : f.ferrera@clcv.org

CGL

Otman JABBOUR
Représentant des locataires
Mail : otmanjab2014@gmail.com

En tête à tête avec...

Des gardien.nes 2.0

Présent.e au sein de votre résidence, votre gardien.ne, pour les résidences concernées, est le.a premier.ère interlocuteur.rice IDF Habitat. A la fois polyvalent.e et réactif.ve, il.elle, par sa proximité immédiate, assure et améliore la qualité de service. Dans cette démarche, nous avons fait évoluer le métier, équipant chaque professionnel.le de tablettes tactiles. Ce nouvel équipement présente des avantages autant pour les gardien.nes que les habitants. Parole à nos gardien.nes :



Diane GUILLEMAUD, gardienne superviseuse à la résidence du Plateau, la résidence des Mordacs, et les Tour K et L, Champigny-sur-Marne (94)

● Quels avantages présentent la tablette pour les gardien.nes et pour les habitants ?

La tablette nous permet d'être plus précis Il y 3 points avantageux pour nous et les locataires :

- **L'état des lieux sortant et entrant** : la tablette nous permet de photographier point par point et pièce par pièce chaque recoin du logement. Les éventuelles dégradations sont précisément détaillées grâce aux paramètres pré enregistrés. Ce qui facilite les comparatifs entre l'état des lieux entrant et sortant. En un clic, le locataire reçoit son état des lieux et peut le stocker sur sa boîte mail. On gagne en rapidité et en précision.
- **Les contrôles visuels et propreté** : à chaque anomalie constatée dans une résidence ou dans un logement, nous prenons

une photo. Ce qui permet au prestataire qui doit intervenir de visualiser précisément l'anomalie. Ce fonctionnement nous permet, à nous et aux prestataires, d'avoir une meilleure compréhension et identification des problèmes soulevés. Les interventions sont ainsi plus rapides et précises.

- **Les désordres en parties privatives** : avant l'existence de la tablette le locataire était amené à appeler son gardien pour constater une anomalie. Le gardien en faisant référence à son responsable, qui créait une plainte locative sur le réseau IDF Habitat. Avec le nouveau système de tablette, le gardien crée directement la plainte, ce qui permet, une fois de plus de gagner en rapidité.

Cet outil permet de gagner en réactivité et de montrer au locataire que le gardien fait le lien avec IDF Habitat

Ryad BRIHI, gardien à la résidence Les Brugnauts, Bagneux (92)



Hakim BELKEDAH, gardien à la résidence Jean Jacques Rousseau, Fontenay-sous-bois (94)

- Est-ce que l'utilisation de la tablette vous permet de gagner en proximité avec le locataire ?

Cet outil est un soulagement pour nous : nous sommes plus efficaces et plus réactifs car la tablette nous permet d'avoir accès à des nouvelles données. Nous pouvons voir les réclamations du locataire et leur état d'avancement. Grâce à cette traçabilité, nous pouvons ainsi le renseigner et faire le nécessaire pour accélérer la résolution, si besoin. Cet outil nous permet de rassurer le locataire en temps réel.

.....

Ryad BRIHI, gardien à la résidence Les Brugnauts, Bagneux (92)

- Comment vous sentez-vous dans votre métier depuis l'acquisition de la tablette ?

Je suis à l'aise et très content. Le format numérique est un véritable gain de temps. Cet outil permet de gagner en réactivité et montrer au locataire que le gardien fait le lien avec IDF Habitat. Quand on remplace un gardien absent, les locataires peuvent se tourner vers nous même si on ne se connaît pas, car avec la tablette nous avons accès à leur réclamation.

Robert Marchant, à la poursuite du Mont-Saint-Michel

Pour la seconde année consécutive, nous avons soutenu notre locataire depuis 23 ans, Robert Marchand, âgé de 74 ans, pour son défi sportif 2024 : rejoindre le Mont Saint-Michel du 10 au 13 septembre au départ d'Epéron (28), avec son handbike (vélo fauteuil), soit 5 étapes et 366 km.



Nous avons organisé avec les salariés une session d'encouragements, le 3/09 dernier permettant aux collaborateurs de rencontrer Robert et d'échanger à ses côtés sur ses défis.

« Nous avons à cœur de soutenir et de valoriser les projets de nos locataires. » explique Delphine Valentin, la directrice générale d'IDF Habitat, avant d'ajouter « Ce projet

est en adéquation avec nos valeurs de solidarité et de proximité. En contrepartie, Robert, nous aidera à améliorer l'accessibilité de notre patrimoine pour les personnes en situation de handicap ».

Nous renouvelons nos félicitations à Robert et avons hâte de connaître l'itinéraire de son périple 2025. A très vite pour vivre une nouvelle aventure à ses côtés !



- **Étape 1 :** Epéron (28) – Illiers-Combray, 70km
- **Étape 2 :** Illiers-Combray – Nogent-le-Rotrou, 43 km
- **Étape 3 :** Nogent-le-Rotrou – Alençon, 78 km
- **Étape 4 :** Alençon – Domfront, 73 km
- **Étape 5 :** Domfront – Pontorson, 91km

Robert Marchant :

Ces défis, aussi fous puissent-ils paraître, me permettent de montrer que le handicap n'est pas une fatalité, mais une possibilité de repousser ses limites. Mon fauteuil, loin d'être une contrainte, est devenu mon compagnon d'aventure. Il m'a ouvert des horizons insoupçonnés et m'a donné plus de force. Je veux vous montrer par ces défis que la volonté est plus forte que le handicap. Le fauteuil a bouleversé ma vie, certes, mais il ne m'a pas arrêté.

Je tiens à remercier toutes les personnes qui me soutiennent dans mes projets. Un merci tout particulier à IDF Habitat et notamment à

Madame Valentin et Monsieur Guignard, pour leur confiance et leur soutien.



Clarisse Agbégénou

Le rêve olympique

Elle nous a fait espérer, crier devant notre poste de TV, hurler de joie... Clarisse Agbégénou a décroché la médaille de bronze au judo -63kg femme aux JO de Paris 2024. Ce n'est peut-être pas la médaille tant espérée par elle, mais c'est pourtant un troisième podium olympique d'affilé. Athlète d'exception avec un mental d'acier et une détermination sans faille, la licenciée du Red Star Club de Champigny sur Marne est aujourd'hui une figure emblématique du sport français. Au-delà du tatami, Clarisse incarne le dépassement de soi et est avant tout une battante engagée pour l'égalité des chances et le sport féminin. Parce qu'elle incarne des valeurs humanistes défendues également par IDF Habitat, et qu'elle est une femme de conviction engagée dans des combats sociétaux, notre coopérative a conclu une convention de la soutenir financièrement et l'aider ainsi à atteindre ses objectifs sportifs. Retour avec la championne en toute sincérité sur l'après JO ...

● Quasiment deux mois après la folie de Paris 2024, comment vous allez, et avez-vous déjà repris l'entraînement ?

Clarisse Agbégénou : (rire) Je crois que j'ai besoin de vacances. Je suis très fatiguée. Je suis un peu partie entre les jeux olympiques et les paralympiques pour voir ma famille. Mais là, je sens que ça tire un peu, car j'ai eu beaucoup de sollicitations après les jeux. J'ai vraiment besoin de repos. Du coup pour le moment, je m'entraîne uniquement pour moi et pas pour la Fédération. C'est vraiment pour mon bien personnel. Disons que c'est du sport pour le moral !

● Pour revenir un peu sur la compétition durant les Jeux Olympiques Paris 2024, qu'avez-vous ressenti au moment de monter sur le tatami ?

CA : Quand je suis arrivée aux jeux, j'étais contente. Je me sentais vraiment bien. Je me disais que j'étais à ma place et que j'avais tout fait pour en arriver là et qu'il n'y avait « plus qu'à ». Quand tout a commencé, je me sentais bien. Puis, l'intensité est montée et il y avait vraiment un esprit de compétition. J'étais contente de battre rapidement une fille assez forte en quart de finale.

Malheureusement, j'ai cette grosse déception en demi-finale où je mène de deux pénalités et je fais un mauvais choix stratégique, et donc je perds le combat. Je n'ai pas voulu faire de l'anti-judo. J'étais bien, j'avais la forme, j'ai voulu continuer d'attaquer plutôt que de rester en garde. Je me suis faite contrée. Résultat j'ai perdu.

● Effectivement, on vous a senti à la fois heureuse mais aussi un peu déçue de cette médaille de bronze, comment arrive-t-on à gérer l'après ?

CA : Il faut du temps... J'ai notamment pris le temps d'être en colère, de m'en vouloir. Je suis véritablement passée par tout mon circuit de deuil : énervée, pourquoi j'ai fait ça... Ce qui m'a profondément aidée à reprendre le dessus, c'est la compétition par équipe. J'étais contente de combattre et de rapporter un point. C'était un beau moment, il y avait une super ambiance avec l'équipe. Ça remonte vraiment le moral surtout qu'on a gagné !

La convention entre IDF Habitat et Clarisse Agbégénou

Notre coopérative a signé une convention avec la judokate multi-médaillée qui permet notamment à IDF Habitat de la soutenir financièrement.

A la demande d'IDF Habitat, Clarisse Agbégénou pourra être amenée à participer aux grands événements de la société, qu'ils soient internes ou externes (intervention, témoignage, animation, etc.)





©AFP

Clarisse c'est un palmarès impressionnant

- 6 titres de Championne du Monde (2014, 2017, 2018, 2019, 2021, 2023)
- 5 médailles olympiques (1 en argent en individuel en 2016, 3 en or en individuel et par équipe en 2020, et par équipe en 2024, 1 en bronze en individuel en 2024)
- 2 médailles d'argent au Championnat du Monde Judo (2013 et 2015)
- 5 titres au Championnat d'Europe de Judo (2013, 2014, 2018, 2019 et 2020)

C'est aussi des engagements

Marraine et l'ambassadrice de l'association « SOS Préma », qui accompagne les familles lors des naissances prématurées

Marraine de l'opération « Sport féminin toujours » dont le but est de permettre une meilleure exposition médiatique des sports féminins

● **Faire les jeux à la maison, est-ce que cela implique qu'on se met la barre encore plus haut ?**

CA : C'est sûr que c'est stressant d'avoir les jeux à la maison. Je crois qu'on s'est un peu tous mis la pression. Moi, c'était mes 3^{èmes} JO, donc j'avais du bagage. A Rio en 2016, j'étais énormément stressée. Puis, à Tokyo en 2020, il y a eu le Covid et donc des JO particuliers sans public dans les tribunes. Donc pour Paris, j'étais très contente. Et puis j'avais ma fille dans le public. C'était un autre stress avec d'autres préoccupations : est-ce qu'elle ne va pas être malade le jour de la compétition ? Est-ce qu'elle va bien dormir ? Ces nouvelles préoccupations de maman m'ont aidée à prendre du recul sur la compétition et ses enjeux.

● **Vous êtes effectivement maman d'une petite fille : comment arrivez-vous à concilier votre vie de maman, et de femme à celle d'athlète de très haut niveau judo ?**

CA : Le plus important est d'être bien entouré, d'avoir des gens autour de soi. Seule c'est très compliqué. Si j'avais été maman solo ou si ma famille avait été très éloignée, il y a plein de choses qui auraient été très difficiles. C'est un vrai plus ! Cela demande également beaucoup d'organisation et surtout aménager son emploi du temps avec la famille, avec la petite. Avec une petite en bas âge et en tant que sportive de haut niveau, il faut bien évidemment trouver des solutions pour pallier le manque de sommeil mais également faire très attention à son alimentation. J'étais

Le plus important est d'être bien entouré, d'avoir des gens autour de soi...

particulièrement attentive sur ces points-là, parce que je ne voulais surtout pas prendre le risque d'enchaîner des blessures ou de ne pas être bien sur les stages avant la compétition. J'ai fait un gros travail sur la diététique et j'ai été très assidue. Pour cela, j'ai pu compter sur une bonne équipe au niveau professionnel et personnel. C'est comme cela qu'on arrive à tout conjuguer.

● **Quels sont vos objectifs à venir ?**

CA : Partir en vacances ! (rire) je pars un mois en novembre, j'ai hâte. Mon premier objectif est d'avoir un second enfant. C'est une grosse compétition qui m'attend ! Et après, j'aimerais évidemment revenir pour les Jeux Olympiques à Los Angeles. 2028 est un objectif important.

● **Justement, quand allez-vous reprendre l'entraînement pour les JO 2028 ?**

CA : Ce qui est bien, c'est que j'ai déjà expérimenté la maternité avant une grosse compétition. Donc j'ai des bases, je sais comment repartir et quoi faire. Après ma grossesse, le démarrage a été un peu difficile car

2 choses à savoir sur Clarisse

- Elle a été une des « 109 Mariannes » dont les portraits ont été exposés sur le parvis du Panthéon à l'occasion de la Journée internationale de lutte pour les droits des femmes en 2021
- Elle a été porte-drapeau de l'équipe de France olympique pour les Jeux de Tokyo 2020

J'aimerais évidemment revenir pour les Jeux Olympiques à Los Angeles en 2028





me suis dit que j'avais vu trop haut et que le challenge allait être trop compliqué. Puis, voir les autres progresser, les jeunes aussi nous pousser un peu vers « la sortie », ça aide et ça motive pour la reprise. La première année après ma grossesse a été dure et après j'ai commencé à bien retrouver mes marques. Au final, je pense que commencer à se préparer deux ans avant des jeux olympiques, c'est bien. C'est sans compter évidemment toutes les réunions de préparation avec la Fédération.

du kimono : j'ai choisi de porter le kimono de mon équipementier plutôt que celui de l'équipe de France... ça a été très compliqué à gérer avec la Fédération. Ensuite, il a fallu que je leur présente mon projet. Il faut savoir que l'Agence Nationale du Sport débloque des enveloppes budgétaires pour des athlètes de haut niveau qui souhaitent faire des carrières un peu différentes comme Teddy Riner par exemple. Sauf que pour bénéficier de cette enveloppe, il faut établir un programme d'entraînements prévisionnel précis et le présenter à la Fédération. J'ai dû faire tout cela au moment même où j'ai commencé la préparation. Cela a été très long et m'a pris énormément d'énergie. Ce que je regrette c'est que la Fédération n'a commencé à croire en mon projet qu'au moment où j'ai gagné les championnats du monde. On a donc perdu beaucoup de temps. C'est dommage qu'il faille prouver les choses avant qu'on croit en notre projet. Les qualifications pour les jeux olympiques ont lieu deux ans avant. Il faut donc anticiper et faire des programmes avec nos besoins bien avant.

● **Au moment même où vous repreniez votre préparation pour Paris 2024, vous avez effectivement dû gérer quelques tensions avec la Fédération française de judo**

mon corps n'a pas compris ce qui se passait. C'est très dur physiquement car on cherche à forcer toujours un peu plus à l'entraînement pour atteindre le plus haut niveau. On se pousse véritablement dans ses retranchements. Après les entraînements, on rentre fatigué mais il faut aussi assurer la vie de famille. Donc, on est toujours sur fil tendu. Il y a des moments où je

CA : Quand je suis revenue à la compétition après mon congé maternité, j'ai eu pendant quasiment un an des problèmes avec la Fédération où un coup elle m'accompagnait, l'autre coup elle ne m'accompagnait plus. Cela m'a pris beaucoup de temps et surtout d'énergie de me battre pour mes convictions. Il y a eu bien sûr l'histoire



Qualifelec MGTI Classe 4
LCPT Classe 4

**Entreprise générale d'installations électriques
courants forts - courants faibles**

✓ **Courants forts**

✓ **Courants faibles**

✓ **Centres commerciaux**

✓ **Collectivités - mairies**

- Interphone
- Antennes TV
- Alarmes intrusion
- Alarmes incendie

- Equipements Neufs
- Extension
- Entretien

- Travaux neufs
- Réhabilitation logements
- Equipements de bureaux



SOCOTEEL EQUIPEMENTS S.A. au capital de 460 000€

N° Siret 438 379 869 000 29

Groupement de Sociétés Commerciales de Travaux d'Équipement et d'Électricité

Siège social : 14-16, rue Victor Beausse - 93100 Montreuil

On vous dit tout...

Enquête :

L'écoute des locataires, une priorité pour IDF Habitat

Pour être en cohérence avec les attentes et les besoins des habitants, nous menons au sein de notre patrimoine, diverses enquêtes de satisfaction : enquête auprès des nouveaux entrants / auprès des locataires à la suite d'une réhabilitation dans leur résidence / enquête triennale... Ces enquêtes sont réalisées par un cabinet extérieur et nous permettent d'identifier nos points forts et nos axes de progression. Elles sont fondamentales pour nous guider sur les actions à mener. Nous avons ainsi défini des indicateurs de performance, dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue de notre qualité de service parmi lesquels les réclamations et la régularisation des charges locatives.

25 529

réclamations enregistrées par mail, téléphone, courrier en 2023

236

appels traités en moyenne par jour par notre centre d'appel en 2023

75%

des appels à notre centre d'appel représentent des réponses de 1^{er} niveau.

Les réclamations enregistrées en 2023, leur nature et leur résolution

Types de demandes	% des réclamations	Taux de résolution dans les délais
Demande technique (fuite, étanchéité...)	59,37%	64%
Gestion du bail (quittance, paiement...)	30,71%	80%
Cadre de vie (conflit de voisinage...)	4,12%	56%
Sinistre (dégâts des eaux, feu...)	2,48%	93,05%
Préventions des impayés	1,41%	51%
Patrimoine (garantie parfait achèvement...)	1,04%	77,74%
Affaires transverses (plusieurs services...)	0,76%	92,31%
Attributions de logements (mutations...)	0,11%	Données confidentielles

N'hésitez pas à aller voir votre gardien(ne) présent(e) au sein de votre résidence. Il(elle) est votre premier(e) interlocuteur(trice) et peut répondre à vos questions de 1^{er} niveau comme :

- Quelles sont les modalités de paiement de mon loyer ?
- Je souhaite changer de logement car il n'est plus adapté à ma situation. Que faire ?
- Comment envoyer mon attestation d'assurance habitation ?
- La porte du parking ne fonctionne plus. Qui dois-je contacter ?
- Etc.

La régularisation des charges locatives

Régularisation des charges locatives 2021

> Résidences situées à Champigny-sur-Marne (94)

100% du patrimoine régularisé hors copropriétés

> Résidences situées hors Champigny-sur-Marne, Bagneux et Plessis Robinson (92)

L'ensemble du patrimoine est régularisé à l'exception de la résidence "Val d'Ivry" située à Ivry-sur-Seine. Le retard est dû à un différent entre le nouveau et l'ancien syndic.

> Résidences situées à Bagneux (92) et Plessis-Robinson (92)

Il reste à régulariser la résidence "Georges Brassens", pour laquelle nous sommes toujours en attente, malgré nos nombreuses relances, des informations des consommations d'eau par notre prestataire. Ce retard est dû à une inversion des compteurs d'eau froide et chaude lors de la mise en place des nouveaux équipements intelligents avec télérelève. Les logements de l'AFUL (Associations Foncières Urbaines Libres) Sud La Fontaine restent également à régulariser. Ce retard est dû à une défaillance du précédent syndic. Un syndic judiciaire a été nommé en remplacement et la question devrait être réglée prochainement.

Régularisation des charges locatives 2022

> Résidences situées à Champigny-sur-Marne (94)

99% du patrimoine régularisé hors copropriétés. Il reste à régulariser les résidences "Le Barbizon" et "101/103 Aristide Briand" d'ici à la fin octobre (les charges seront quittancées en novembre).

> Résidences situées hors Champigny-sur-Marne, Bagneux et Plessis Robinson (92)

97% du patrimoine régularisé hors copropriétés. Il reste à régulariser la résidence "ZAC Saint-Just" à Ivry-sur-Seine, qui devrait l'être en novembre pour un quittancement en décembre.

> Résidences situées à Bagneux (92) et Plessis-Robinson (92)

82% du patrimoine régularisé hors copropriétés. Il reste à régulariser les résidences "Georges Brassens", "Léo Ferré" et "Etienne Hadju Plat" à Bagneux, soit 264 logements. En plus des 18% restant à régulariser, il reste également les 904 logements de l'AFUL Sud La Fontaine

Régularisation des charges locatives 2023

Pour 2023, le pointage des consommations d'eau de l'ensemble des résidences est quasiment achevé.

Cependant, à l'heure actuelle, nous ne pouvons pas lancer la régularisation des charges car nous sommes toujours dans l'attente des informations des fournisseurs d'électricité et de gaz liées au bouclier tarifaire. Pour rappel, le bouclier tarifaire est un dispositif visant à limiter la hausse des prix du gaz et de l'électricité.

Comment les charges locatives sont-elles régularisées ?

Quoi ?

Vous payez avec votre loyer un acompte ou "provisions de charges". Ces provisions sont déterminées sur la base d'une estimation des dépenses liées à votre logement, à votre résidence et aux impôts / taxes pour l'enlèvement des ordures ménagères. Leur montant varie donc en fonction du coût de la vie, de l'énergie et des services.

Comment ?

Une fois par an, vous recevez un décompte annuel de charges sur l'année N-1 (plutôt N-2 pour les copropriétés). Il dresse le bilan des provisions que vous avez versées et les compare aux dépenses réalisées.

La régularisation des charges se fait normalement annuellement. Mais depuis la crise sanitaire et la cyber-attaque dont nous avons été victimes (2021) qui a paralysé nos systèmes d'information, IDF Habitat a pris du retard. **Ce retard est en cours de rattrapage.**

En pratique

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- **Vos provisions versées sont supérieures à vos dépenses réelles.** Le trop perçu vous sera remboursé sur votre avis d'échéance du mois suivant
- **Vos provisions versées sont inférieures aux dépenses réelles.** Ce complément sera facturé sur votre avis d'échéance du mois suivant la réception de votre décompte individuel.

Pour les locataires entrés ou sortis au cours de l'année, la régularisation est calculée en fonction de votre présence effective.



La régularisation des charges locatives des logements situés au sein d'une copropriété prend généralement un peu plus de temps, car il faut attendre le retour du syndic

Bon à savoir

Sinistre

Dégâts des eaux : Que faire ?

Fuites, infiltrations, inondations dues à un appareil ménager défectueux, rupture de canalisation : le dégât des eaux est le sinistre le plus courant. Pas de panique ! Voici les bons réflexes à avoir pour limiter les dommages, ainsi que les démarches à entreprendre :

1^{re} urgence : couper l'alimentation d'eau

→ Si la fuite vient de chez vous :

Fermez au plus vite l'arrivée d'eau, qui est située généralement près du meuble évier de votre cuisine, sous le tablier du meuble baignoire ou dans une gaine technique des toilettes

→ Si la fuite vient d'un logement voisin :

Prévenez-le directement ou à défaut contactez votre gardien(ne)

→ Si la fuite vient des parties communes :

Contactez immédiatement votre gardien(ne) ou à défaut notre centre de relation résidents :

☎ : 01 49 83 61 00

en dehors des heures d'ouverture le weekend et les jours fériés : le service d'astreinte Sofratel au

☎ : 0 800 092 220

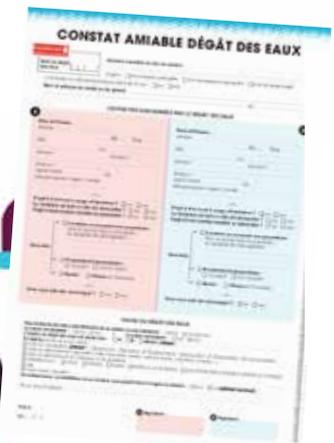
Puis, prévenez votre assurance

Que le dégât vienne de chez vous ou d'ailleurs, contactez immédiatement votre assurance selon les modalités prévues dans votre contrat et remplissez une déclaration de dégâts des eaux ou de sinistre.



5 jours

c'est le délai dont vous disposez pour déclarer le sinistre à votre assurance



→ Si la fuite vient de chez vous et que seul votre logement est touché :

1. Remplissez seul la déclaration



→ Si la fuite vient de chez votre voisin et qu'elle a endommagé vos biens, (ou le contraire) :

1. Remplissez la déclaration avec votre voisin,
2. Envoyez une copie à IDF Habitat pour validation avant d'être transmis à votre assurance

→ Si la fuite vient des parties communes et qu'elle a entraîné des dommages chez vous (ou le contraire) :

1. Remplissez votre partie de la déclaration,
2. Adressez-la à IDF Habitat qui se chargera de compléter sa partie avant de vous la retourner.

Ensuite, l'indemnisation



- N'entreprenez aucun travaux de remise en état avant d'avoir l'accord de votre assureur.
- Ne jetez aucun objet qui pourrait permettre de chiffrer le montant du sinistre. Votre assureur peut vous envoyer un expert pour évaluer les dégâts.

→ Vous vous occupez directement des travaux de réparation

Votre assurance vous verse une indemnité en contrepartie. Attention, les réparations non ou mal réalisées pourraient vous être refacturées à votre départ du logement

→ Votre assureur mandate une entreprise pour réaliser les travaux avec votre accord



Flashez ce QR code pour retrouver notre brochure sur les réflexes à avoir en cas de dégâts des eaux

L'assurance habitation, une obligation



C'est la loi : vous devez impérativement souscrire une assurance habitation contre les risques locatifs : incendie, explosion, dégât des eaux, et en fournir le justificatif à IDF Habitat au moment de la signature du bail, puis tous les ans. Une fois votre contrat de location signé, vous devenez en effet responsable du logement et des dommages causés pendant toute la durée de la location.

En cas de sinistre et si vous n'êtes pas assuré, vous devrez prendre à votre charge les frais de remise en état. N'hésitez pas à comparer les garanties pour souscrire l'assurance la plus adaptée à votre situation et à vos besoins.



Bon à savoir : un contrat d'entretien pour l'entretien et le dépannage de votre robinetterie

Pour vous permettre d'entretenir au mieux les équipements de robinetterie de votre logement et de garantir leur bon fonctionnement, IDF Habitat a mis en place, en concertation avec les représentants des locataires, un contrat d'entretien et de dépannage avec la société CGMI. Depuis le 1er février 2023, vous bénéficiez d'un nouvel accord avec des prestations supplémentaires.

Une visite est organisée chaque année par ce prestataire pour vérifier les installations de robinetterie. Les techniciens vérifient le bon fonctionnement des équipements et procèdent au remplacement préventif des pièces d'usure pour corriger d'éventuels problèmes et anticiper les pannes potentielles.



En cas de problème avec vos équipements de robinetterie, contactez directement notre prestataire sous contrat :

CGMI

☎ : 01 85 74 79 25

Les bons gestes

Chauffage : Consommez mieux et moins

Le chauffage représente le premier poste de consommation de votre facture d'énergie. Comment réduire vos dépenses ? Grâce aux écogestes. Les écogestes sont des petits gestes au quotidien, qui nous permettent de faire des économies d'argent et d'énergie tout en réduisant notre impact environnemental.



→ **Dégager vos radiateurs** : ne placez aucun meuble devant et ne mettez pas de linge à sécher dessus

→ **Fermer vos volets, stores, rideaux** pour éviter les déperditions de chaleur la nuit



→ **Dépoussiérer régulièrement vos radiateurs** : l'accumulation de poussière empêche la chaleur de se dégager, et nettoyez les grilles de ventilation

→ **Aérer 5 minutes par jour** même en hiver en pensant à bien éteindre vos chauffages lorsque vous ouvrez les fenêtres



→ **N'utiliser pas de chauffages d'appoint** : ils peuvent être dangereux et consomment énormément d'électricité

→ Si le radiateur ne fonctionne pas ou qu'il est assez tiède, cela signifie que la température demandée est atteinte

En chauffage collectif

IDF Habitat applique les recommandations des pouvoirs publics avec une température de 19°C en journée.



En chauffage individuel

Adapter la température à la pièce :

CUISINE
19°C



SALON
19°C



→ **Laissez notre prestataire chauffagiste entretenir et vérifiez vos équipements** Une chaudière bien entretenue, consomme moins.

→ **Passer en mode hors gel** lorsque vous partez en vacances pour éviter de chauffer inutilement en votre absence

CHAMBRE
16°C à 18°C



SALLE DE BAIN
17°C **22°C**
en utilisation



→ **Programmer votre thermostat** : réglez la température à 19°C dans votre logement et paramétrez-le selon vos besoins : inutile de chauffer lorsque personne n'est présent dans le logement

1°C°
en moins de
température = 7%
d'économie sur
la facture

Coopimmo

Accession : Devenir propriétaire, pourquoi pas vous ?

Vous souhaitez sauter le pas et devenir propriétaire ? Nous vous proposons d'acheter un logement neuf à prix réduit grâce à notre coopérative Coopimmo, spécialisée dans l'accession sociale à la propriété.

Avec une large gamme de solutions, Coopimmo vous permet d'accéder à la propriété en toute sérénité. Vous bénéficiez de solutions adaptées à votre situation financière, de garanties sécurisantes et d'un accompagnement sur-mesure à toutes les étapes de votre projet.

Notre coopérative met constamment en vente partout en Ile-de-France de nouveaux programmes. Consultez régulièrement le site de Coopimmo www.coopimmo.com pour les connaître ou flashez le QR code ci-contre :



Le PSLA, une solution pour devenir propriétaire progressivement

Cette option est sécurisante et accessible au locataire du parc social. Favoriser le parcours résidentiel ce n'est pas seulement proposer un nouveau logement lorsque la situation familiale ou personnelle du locataire évolue.

C'est aussi offrir la possibilité aux ménages, qui le souhaitent, de devenir propriétaire. Coopimmo propose différentes formules permettant aux ménages à revenus modestes d'acquérir un logement neuf à des prix raisonnables.

3 800€

c'est le prix moyen au m² d'un logement neuf commercialisé par Coopimmo en Ile-de-France contre 6 313€ en moyenne dans le marché privé.

30%

moins chers : les logements en accession sont vendus à des prix plus attractifs que les promoteurs privés

Les grandes étapes du PSLA :



J'entre dans mon logement en tant que locataire. J'ai le temps de découvrir ma résidence et ses abords.



Je verse une redevance comprenant l'équivalent d'un loyer + un complément d'épargne. J'investis petit à petit



Après 6 mois en tant que locataire-accédant et dans la limite de 4 ans



Je deviens pleinement propriétaire du logement que j'occupe

LES



Aucun appel de fonds lors de la construction



Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à compter de la livraison



Décote de 1% sur le prix d'achat du logement par année de phase locative



La garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie



Zoom sur... la résidence "Horizon Mathurins" à Bagneux (92)

Située rue Simone Veil à Bagneux, cette résidence se caractérise par **une architecture moderne et des aménagements fonctionnels pensés pour un style de vie urbain et contemporain**. Le bâtiment construit, avec un cœur d'îlots végétalisés, un cheminement piétonnier, une placette et des potagers partagés, offre un espace de vie naturel pour ses habitants.

Les appartements, dont certains traversants, sont équipés de grandes baies vitrées pour illuminer les pièces grâce à la lumière naturelle.

Les séjours se prolongent, pour la plupart, sur un balcon, une loggia ou une terrasse. Le local à vélo et les places dans les parkings en sous-sol complètent les appartements.

Les habitants bénéficient de services à proximité immédiate grâce à l'intégration, au rez-de-chaussée, de commerces. La proximité avec les écoles, services et loisirs de plein air rendent la vie quotidienne pratique et confortable. Et enfin, en lisière de résidence, se trouve le nouveau parc du Belvédère, un véritable espace de nature et de détente.

 Parking en sous-sol et possibilité de cave

 Ascenseur

 Commerces en pied d'immeuble

 En lisière du parc du Belvédère

Renseignements

horizonmathurins@gmail.com

01 75 90 98 28

Flashez le QR code ci-dessous pour accéder au site du programme :



**A partir de
205 950€**

pour un logement T2

281 000€

pour un logement T3

Portrait Céline Cappuccitti, responsable pôle commercial



Responsable du pôle commercial Coopimmo, Céline s'occupe avec son équipe : une assistante commerciale et une chargée des ventes, de tous les lancements commerciaux des programmes à venir. Leurs objectifs ? Cibler les futurs accédants et les informer de leur éligibilité à l'acte d'achat

Si un programme répond aux attentes d'un futur accédant, il rentre en contact avec notre

pôle commercial. Ensemble, nous échangeons sur le programme, les attentes, les capacités financières et les plafonds de ressources du futur accédant, afin de déterminer si le projet est réalisable. Une fois ce premier contact réalisé et la réception des justificatifs pour le montage financier du dossier, notre pôle accompagne le futur propriétaire jusqu'à la signature chez le notaire. Ensuite c'est le pôle relation client qui prend le relai.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

à Noisy-le-Sec (93)

LINÉA PARC

21 appartements du 2 au 4 pièces en Bail Réel Solidaire



Devenez propriétaire d'un appartement 2 pièces,
à partir de **139 000 €**
ou d'un 4 pièces à partir de **246 000 €**

- Balcons ou terrasses pour la majorité des appartements
- Parking pour chaque appartement
- Grandes ouvertures, belle luminosité

informations et réservations



06 03 91 28 20

contact.accession@quadral.fr

Demandez la
plaquette



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

www.coopimmo.com