Vivre Ensemble

idf Habitat
UN LOGEMENT POUR TOUS

LA RELATION LOCATAIRE AU COEUR DE NOTRE STRATÉGIE

P9

L'ACTUALITÉ DÉCRYPTÉE

POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL : ENTRE PROMESSES AMBITIEUSES ET RÉALITÉS
LES DÉFIS DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE
P4

DOSSIER

NOS AXES DE TRAVAIL POUR 2025
IDF HABITAT RENOUVELLE SA CERTIFICATION QUALI'HLM
P7

ON VOUS DIT TOUT

RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 2023
RENOUVELLEMENT DU FONDS DE SOUTIEN EN 2025
P25

DEVENIR PROPRIÉTAIRE : POURQUOI PAS VOUS ?

ENVIE D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ
C'EST POSSIBLE !
P34

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES D'IDF HABITAT - AVRIL 2025 - NUMÉRO 50

Sommaire

04 L'actualité décryptée
09 Dossier
13 En direct des territoires
15 Chantiers & travaux
19 En toute concertation
22 En tête à tête
24 On vous dit tout
26 Bon à savoir
29 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

Agence 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**

Suivez-nous

SITES INTERNET :
www.idfhabitat.fr | www.coopimmo.com

Édito

En 10 ans le nombre de ménages en attente d'un logement social en France a augmenté de 55% !

Jean-Jacques Guignard,
Président d'IDF Habitat

En 10 ans le nombre de **ménages en attente d'un logement social** en France a **augmenté de 55%** ! Il y en a **2 760 000 en 2024** !

Des chiffres qui glacent le sang et derrière lesquels des familles, des enfants, des travailleurs, des étudiants, des retraités sont **marqués par l'attente, la précarité et l'incertitude.** Nous traversons une **crise historique du logement** et courons à la **catastrophe sociale**. Il y a **urgence absolue !**

Nous **poursuivons nos initiatives** pour être entendus à l'image de notre dernière action : une **motion exprimée par notre conseil d'administration** (voir page 06). Nous dénonçons l'inefficacité des politiques face au nombre de logements insuffisants, aux prix des loyers qui explosent et aux délais d'attente qui s'allongent dangereusement. Nous ne resterons pas spectateurs de cette injustice et exprimons n**otre ferme opposition aux choix** faits jusqu'à ce jour. Nous appelons l'Etat à prendre ses responsabilités face à la crise du logement.

Ce qui glace encore plus le sang, c'est le nombre d'attributions enregistrées. En 2024, nous constatons une baisse de 2,4% par rapport à 2023 ramenant le nombre d'attributions en 2024 à 380 000. Le **niveau le plus bas observé en 10 ans** !
Les délais d'attente sont interminables, notamment dans les grandes villes. En Île-de-France, attendre 10 ans pour obtenir un logement social est devenu la norme.
Et ce n'est pas en essayant de faire partir des familles qui souhaitent rester dans le logement social, et qui somme toute, restent des familles à revenus modestes, comme le souhaite l'ancien Ministre du Logement M. KASBARIAN, que le problème sera réglé.

Il faut construire massivement, pour toutes et tous et laisser le choix aux familles au travers d'un parcours résidentiel choisi.
Car comme si cela ne suffisait pas, les constructions de nouveaux logements sociaux sont également au plus bas depuis 2005. En région parisienne, la situation est exacerbée par les récentes **décisions de la Région Ile-de-France** et de certains départements comme le Val-de-Marne, qui au nom des difficultés budgétaires, **ont décidé la suspension de leurs subventions**.

Ignorer ces chiffres c'est une atteinte à la dignité humaine. Parce qu'avoir un toit, c'est d'abord un droit, c'est avoir une vie sociale, et aussi pouvoir se projeter dans l'avenir. **Le logement est un droit fondamental, un pilier de notre République.**

Cet abandon de l'Etat a des conséquences sociales dramatiques. Il alimente les injustices , fragilisent les familles, et accroît les tensions sociales.

Face à cette situation alarmante, les pouvoirs publics doivent assumer leur responsabilité ! Il faut **engager un plan massif d'investissement dans la politique du logement**, en particulier social, c'est indispensable pour enrayer la dégradation des infrastructures et redonner espoir aux habitants. En parallèle, il faut **impérativement mettre fin à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** qui grève les ressources des organismes, et redonner aux bailleurs les moyens d'assurer leurs missions.

Nous devons construire plus de logements sociaux pour garantir un accès rapide et équitable au logement social à toutes et tous, rappelons que 80% des familles d'Ile-de-France y sont éligibles.

Vivre ensemble - Avril 2025 - numéro 50 - Directrice de la rédaction : Delphine Valentin - Rédaction : service communication - Impression : Groupe des imprimeries Morault.

L'actualité décryptée

Logement social : il est urgent d'investir pour l'avenir

110 ans : c'est le nombre d'année qu'il faudrait, au rythme actuel, pour répondre entièrement à la demande de logement social. Nous le crions depuis des années : nous devons augmenter l'offre de logements ! Mais il faut aussi rénover pour répondre à l'urgence de la transition écologique. En 2025, nous continuerons d'interpeller les décideurs publics et appelons à une forte mobilisation pour défendre le modèle solidaire du logement social.

Le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental en France. A ce titre, il est inscrit dans la loi DALO (Droit Au Logement Opposable) de 2007 qui affirme que « toute personne résidant sur le territoire français de façon régulière et stable a droit à un logement décent ». **Un principe sur lequel repose l'engagement même d'IDF Habitat.** Un principe positionnant clairement le logement comme un besoin essentiel, indispensable à la dignité humaine et à l'insertion sociale.

Des mesures déconnectée des besoins réels

Et pourtant, **le droit au logement en France se heurte à une multitude d'obstacles** et de contradictions dans sa mise en œuvre concrète. La pénurie de logements sociaux, les difficultés d'accès et les délais d'attente compromettent l'effectivité de ce droit fondamental.

Alors entre annonces de bonne volonté, promesses ambitieuses et discours officiels : soyons clair, le verdict est sans appel : **la politique du logement social est complétement décorrélée de la réalité.** Le nombre de logements disponibles, pour répondre à la demande, est insuffisant et les prix des loyers ne cessent d'augmenter. En cause : des politiques qui affaiblissent, depuis des années, considérablement les capacités des organismes HLM.

Des subventions toujours en baisse

En région parisienne, la situation est exacerbée par les récentes décisions de la Région Ile-de-France et de certains départements comme le Val-de-Marne (94) qui, au nom des difficultés budgétaires, ont décidé la suspension de leurs subventions au logement social. Une décision soutenue par certains maires qui ne respectent pas la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) imposant aux communes un taux minimal de 25% de logements sociaux.

Cette nouvelle baisse de subvention au logement social renforce les incertitudes sur les ressources financières des bailleurs et donc leur possibilité de faire face aux enjeux.
Les promesses de qualité, d'accessibilité, de parcours résidentiel choisi et de mixité sociale s'envolent laissant place à la réalité des contraintes économiques minutieusement sélectionnées par l'Etat :

> ***Toute personne résidant sur le territoire français de façon régulière et stable à droit à un logement décent***
>
> *Extrait de la loi DALO, 2007*

Les mesures de l'Etat

Les impacts pour les bailleurs et les locataires

Mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)

23 millions d'€
depuis 2018 pour IDF Habitat

Ponction des fonds propres des bailleurs :

Cette mesure mise en place en 2018 impose aux bailleurs sociaux d'appliquer une réduction sur les loyers des locataires pour compenser la baisse des APL (Aides Prioritaires au Logement) décidées par l'Etat.

Une baisse de 200 millions est prévue pour 2025 diminuant le montant de ce prélèvement sur les bailleurs sociaux, de 1,3 Md€ à 1,1 Md€ par an. En revanche, cette baisse s'accompagne d'un gel des subventions à la rénovation : une mesure en défaveur, de 800 millions d'euros, pour les Organismes de Logement Social.

Renforcement des sanctions pour la non application de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par les villes

50 sur les **1 281**
communes d'Ile-de-France ne respectent pas la loi SRU

La loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) un quota de 25% de logements sociaux. A ce jour 64% des communes françaises ne respectent pas la loi. Pire certaines militent pour l'intégration du logement intermédiaire dans le décompte dont les loyers sont bien plus chers.

Ce n'est pas la solution lorsque près de 1 million de foyers sont en attente d'un logement social en Ile-de-France. 80% des familles d'Ile-de-France sont éligibles au logement social, le logement social est donc la solution à la mixité.

Un taux de TVA à 10% alors que le logement est un bien de première nécessité

17 millions d'€
de travaux réalisés en 2023 dans le cadre de notre Plan Pluriannuel d'entretien du Patrimoine (PPE)

Augmentation importante des coûts d'entretien et des coûts de construction : des nouvelles opérations de plus en plus difficiles à financer avec comme conséquence la baisse de nombre de construction

Pas de fonds de soutien pour la rénovation énergétique

60 000€
c'est le coût moyen par logement pour IDF Habitat pour une réhabilitation lourde au sein d'une résidence de plus de 30 logements

Difficultés à mener à bien des projets de rénovation énergétique. Les travaux de mise aux normes énergétiques sont coûteux. Si les bailleurs ne reçoivent pas de subventions ou de soutiens suffisants (comme les subventions des collectivités, les aides de l'Etat, le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique - CITE, les Certificats d'Économies d'Énergie - CEE ou d'autres aides spécifiques), ils sont contraints de ralentir ou d'annuler ces projets, ce qui a un impact sur la qualité de vie des locataires et sur les objectifs environnementaux du pays.

Baisse du taux du **LIVRET A,** un peu de souffle pour le logement social

En janvier dernier, le ministre de l'Economie, Eric Lombard, annonce la baisse du taux du livret A, passant ce dernier de 3% à 2,4% à partir du 1er février 2025.

Ce compte d'épargne réglementé en France, défiscalisé et garanti par l'État, est accessible à tous, sans condition de revenus.

Comment l'argent du Livret A finance le logement social ?

1. Les dépôts des épargnants sont collectés par les banques
2. Environ 60% des fonds sont transférés à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
3. La Banque des Territoires (filiale de la CDC) utilise ces fonds pour accorder des prêts à long terme indexés sur le livret A aux bailleurs sociaux (HLM, offices publics, promoteurs sociaux)
4. Ces prêts permettent de financer la construction, la rénovation et l'entretien des logements sociaux

Pourquoi la baisse du taux du livret A est bénéfique pour les collectivités et les bailleurs sociaux ?

Parce que les fonds déposés sur le livret A alimentent directement les prêts à long voire très long terme accordés par la Banque des Territoires pour financer des projets d'intérêt général.

Un taux plus bas permet ainsi de réduire le coût de ces emprunts, rendant les projets (construction, rénovation thermique et mise aux normes) plus abordables et favorisant leur concrétisation.

Motion du conseil d'administration IDF Habitat, janvier 2025

Crise du logement en Ile-de-France : une urgence sociale, une question politique

Le 6 janvier dernier, le conseil d'administration d'IDF Habitat revient, à travers une motion, sur l'inefficacité des politiques publiques en matière de logement social.

Notre pays traverse une crise du logement sans précédent. La demande dépasse largement l'offre, et les prix des loyers continuent d'augmenter, aggravant la situation.

Malgré les discours officiels et les promesses des gouvernements successifs, les politiques de logement restent insuffisantes. Les récentes décisions de la Région Île-de-France et de certains départements, comme la **suspension des subventions** pour les logements sociaux, sont une **aggravation de la crise**. De plus, de nombreuses **communes ne respectent pas la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain), qui impose un quota de 25 % de logements sociaux sur leur territoire.

Pour répondre à la demande, il faudrait **construire environ 198 000 logements sociaux par an.**

Le **conseil d'administration d'IDF Habitat s'oppose à la RLS,** qu'il considère comme inefficace et contre-productive. Elle ponctionne les bailleurs sociaux les privant de moyens nécessaires pour la construction, l'entretien et la réhabilitation des logements sociaux. Nous **demandons l'abandon de la RLS, la réduction de la TVA pour le logement social et le rétablissement des subventions pour la construction et la rénovation** des logements.

Le conseil d'administration rappelle que le **logement social est un droit fondamental** et appelle à une mobilisation générale pour défendre ce **modèle humaniste et solidaire** que nous portons depuis 70 ans.

Les **chiffres clés** du **logement social**

2 760 000
c'est le nombre de demandes en attente d'un logement social (au 31 décembre 2024) soit près de 157 000 demandes de plus par rapport au début 2024

887 000 demande
en Ile-de-France

55% en 10 ans
c'est l'augmentation du nombre de demandes en attente d'un logement social

Les défis de la construction de logements sociaux en France

Résidence Sonia Delaunay
Champigny-sur-Marne

Garantir un logement digne pour toutes et tous est une obligation morale et une nécessité économique. En **investissant massivement dans le logement social et durable**, l'Etat ne fait pas qu'apporter une réponse à une crise sociale : il **prépare l'avenir, réduit les inégalités et renforce les fondations de notre société.**

Les principaux défis pour la construction de logements sociaux :

1/ Le financement

Les bailleurs sociaux doivent trouver des ressources suffisantes pour mener à bien leurs projets, tout en **maintenant des loyers accessibles pour ses locataires**.

Le financement du logement social repose sur un modèle complexe, associant subventions publiques, prêts à long terme de la Banque des Territoires et fonds propres des bailleurs. Toutefois, ces derniers peinent à trouver l'équilibre depuis les restrictions imposées par les politiques d'austérité, comme l'augmentation de la TVA et les ponctions, ou encore la RLS, appliquée par l'Etat.

2/ La disponibilité du foncier

Les zones tendues, où la demande de logement est la plus forte, comme l'Ile-de-France, sont souvent celles où le foncier est le plus rare et le plus cher. En décembre 2024, le SNE (Système National d'Enregistrement des demandes de logement social) comptabilisait à **886 398 le nombre de demandeurs de logement social en Ile-de-France.**

Entre **2010 et 2024, le nombre de ménages demandeurs d'un logement social a plus que doublé**, passant de 406 000 à 886 398 (Données Aorif).

En 2021, le nombre de demandes s'élève à 743 118 ; en 2022 : 783 489 demandes ; en 2023 : 837 129 demandes et en 2024 : 886 398.

La disponibilité de terrains pour construire des logements sociaux est limitée. Les terrains sont souvent coûteux, ce qui rend les projets plus difficiles à réaliser, d'autant plus lorsque le foncier est une des dernières ressources pour les collectivités locales qui cherchent à maintenir elles aussi des équilibres financiers.

3/ L'acceptation sociale

Les préjugés et les craintes liés à la mixité sociale conduisent certaines communes à s'opposer aux projets de construction. De nombreux habitants, notamment dans les zones périurbaines ou dans les quartiers résidentiels, s'opposent à la construction de logements sociaux près de chez eux, par crainte de baisse de la valeur immobilière, de ghettoïsation, ou simplement par rejet de ce type de projet.

Or **80% des familles sont éligibles au logement social en Ile-de-France**. Il est donc la solution aux problèmes de mixité, faut-il encore qu'il soit produit en nombre suffisant.

Construire du logement social a pour conséquence également de **réguler les prix du foncier** permettant ainsi des prix d'accession à la propriété eux aussi maîtrisés.

Il est donc essentiel que **les élus, les habitants et les associations locales travaillent en étroite collaboration avec les bailleurs** et permettre ainsi l'accès au logement pour tous et dans toutes ses formes.

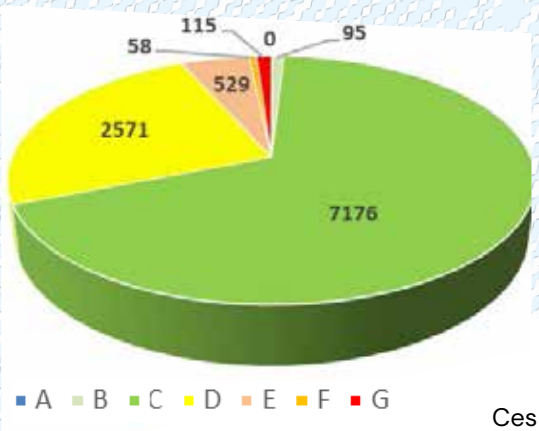
4/Normes environnementales et énergétiques toujours plus strictes

Les bailleurs sociaux sont ainsi tenus de respecter les réglementations thermiques en vigueur, comme la RE 2020, qui vise entre autres à réduire la consommation d'énergie des bâtiments neufs. **Ces normes ont un impact sur le coût de construction** et peuvent représenter un défi pour les acteurs du logement social qui sont déjà fortement affectés financièrement par les diverses mesures présentées précédemment.

Pourtant, le **logement social est vertueux énergétiquement**. Près des **2/3 de son parc étant en classe énergétique A, B, C ou D,** lorsque le logement privé se situe majoritairement en E, F et G.

C'est pourquoi l'Etat devrait valoriser cet engagement en octroyant aux bailleurs sociaux les **aides nécessaires permettant de poursuivre la transition écologique**.

Répartition étiquettes patrimoine



La rénovation énergétique des bâtiments

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, la gestion et l'entretien des logements sociaux existants restent des priorités. De nombreux bâtiments vieillissent, nécessitant des rénovations importantes soumises à une réglementation stricte.

Réduire la consommation d'énergie des bâtiments vise à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à contribuer à la lutte contre le changement climatique. Mais surtout, grâce à une meilleure isolation thermique et à l'utilisation de technologies plus efficaces, les habitants bénéficient d'un meilleur confort et réalisent des économies sur leurs factures d'électricité et de chauffage.

La loi Climat et résilience impose des objectifs conséquents en matière de rénovation énergétique, notamment la mise aux normes des passoires thermiques des logements classés E, F et G d'ici à 2025, 2028 et 2034. Ces programmes de rénovation comprennent des travaux d'isolation thermique, de remplacement des installations de chauffage et de ventilation ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces exigences nécessitent des investissements massifs dans la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de CO2 et améliorer l'efficacité énergétique, tout en adoptant des modes de chauffage décarbonés. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, environ 567 000 logements en locatifs privés sont concernés contre 92 000, pour le parc social, selon une étude de l'Ancols de février 2024.

Les bailleurs sociaux doivent naviguer dans un cadre réglementaire en constante évolution, ce qui complique leurs modèles économiques et les oblige à chercher de nouvelles sources de financement et à optimiser leur gestion opérationnelle.

4 122

logements à réhabiliter entre 2023 et 2036 pour éradiquer les "passoires thermiques" classées étiquettes E, F, G et améliorer les patrimoines en étiquettes D

Rénovation énergétique initiée par IDF Habitat

Résidence Jules Ferry pendant la réhabilitation de 2016
Champigny-sur-Marne (94)

Face aux enjeux climatiques et dans un contexte de crise énergétique, nous agissons et innovons pour réduire l'empreinte carbone de nos activités, mieux maîtriser les coûts de l'énergie et préserver le pouvoir d'achat de nos habitants.

- 29 de nos résidences (3 460) sont raccordées aux réseaux de chaleur des villes et d'autres projets de raccordements sont à l'étude
- Application systématique des meilleurs standards environnementaux (RE 2020) en anticipant les évolutions réglementaires (RE 2025)
- Recours à des matériaux de construction durable
- Mise en œuvre de « chantiers propres »
- 4 122 logements réhabilités dans la filière « bois » pour les projets de surélévation des bâtiments
- Travail sur le choix des matériaux utilisés : biosourcés, réemploi, parquets bio, fenêtres alu, peintures de catégorie A
- Recours au mix énergétique

La relation locataire au coeur de notre stratégie

Dans un contexte en constante évolution, il est essentiel de nous fixer des objectifs clairs et ambitieux afin de guider nos actions mais aussi et surtout d'assurer notre pérennité. Partagés par l'ensemble de nos équipes, ces objectifs reposent sur notre projet d'entreprise qui est notre feuille de route sur les 5 prochaines années et sur nos 5 valeurs piliers : la responsabilité, la coopération, la solidarité, la proximité et la qualité de service. En 2025, notre objectif principal sera l'amélioration de la relation locataire.

Notre ambition est de mettre au cœur de notre stratégie les locataires. Nous considérons qu'ils sont bien plus que de simples occupants. C'est pourquoi, ils sont au centre de nos missions et de nos décisions. Cette démarche repose sur une écoute active, un dialogue constant avec nos résidents mais également une participation des habitants eux-mêmes.

Parmi les grandes actions à venir

01 Améliorer le traitement des sollicitations locataires :

- Rendre plus efficiente **la prise en charge des sollicitations**
- Diminuer **les délais de traitement** des réclamations

02 Mettre la management par la Qualité au coeur de nos actions :

- Poursuivre et développer les différentes enquêtes de satisfaction (nouveaux entrants, programmes neufs, demande technique, demande administrative, etc.)
- Suivre le Plan d'Action d'Amélioration mis en place dans le cadre du renouvellement de notre certification Quali'Hlm

Quelques actions réalisées

- Dotation d'un module permettant de mieux orienter les demandes adressées sur la boite contact@idfhabitat.fr
- Installation d'un terminal de paiement par CB à l'accueil du siège et à l'antenne de proximité Sonia Delaunay, réouverte en 2024
- Dotation des gardiens d'outils de mobilité pour effectuer les contrôles propreté, sécurité, espaces verts et traiter la réclamation locataires

Quelques chiffres 2024

16 386
réclamations techniques
dont 62% traitées dans les délais (30 jours)

13 050
réclamations administratives (affaires transverses, impayés, charges locatives, dont
70% traitées dans les délais (variable en fonction de la nature de la demande entre 8 et 15 jours)

Le top 4 des demandes les plus fréquentes :

1. Robinetterie, plomberie, fuite étanchéité (page 28)
2. Retard de paiement
3. Quittance
4. Contrat de location

Chiffres clés de nos enquêtes de satisfaction 2024

Deux nouvelles **enquêtes de satisfaction** spécifiques sur la **demande technique et administrative** menées fin 2024

★★ Taux de satisfaction global du traitement de la demande

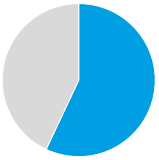
58%

En 2023 : 36%

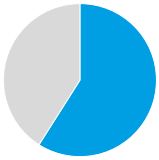
Une belle progression qu'il faut poursuivre

Taux de satisfaction des 3 200 locataires interrogés

- 645 répondants pour l'enquête sur la demande technique
- 348 répondants pour l'enquête sur la demande administrative



57,2% de locataires satisfaits du traitement de leur demande technique



59,3% de locataires satisfaits du traitement de leur demande administrative

Courant 2024 : **378 locataires sur 653** ont répondu à notre enquête **"nouveaux entrants"**

85,8%
sont satisfaits du logement

90%
estiment que le logement correspond à leur demande

88,7%
sont satisfaits de l'information après l'attribution du logement

95,7%
sont satisfaits du rendez-vous pour la signature

IDF Habitat renouvelle sa certification **Quali'Hlm**

Quoi ?

Le comité de labellisation de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) a rendu un avis favorable pour le renouvellement de notre label Quali'Hlm obtenu en 2020. Ce renouvellement confirme le maintien de notre engagement en faveur de l'amélioration continue de notre qualité de service ainsi que notre capacité à optimiser sans cesse nos pratiques.

Qui ?

Pour l'obtenir, IDF Habitat a passé **un audit Habitat Qualité de Service.** Cet audit porte sur le management par la qualité sur des thématiques comme l'entrée dans les lieux, la communication, la propreté, le traitement des réclamations…

En pratique

L'audit a donné lieu à la mise en place d'un Plan d'Action d'Amélioration avec 79 actions qualité portant sur l'accueil et la communication, l'entrée dans les lieux, la qualité d'écoute, les réclamations, la propreté, la tranquillité résidentielle. **Les différentes actions Qualité seront mises en place entre 2025 et 2027.**

Nous avons d'ores et déjà développé le suivi de nos prestataires en menant des enquêtes internes sur la qualité des prestations, (chauffage, ascenseur, espace vert, porte de parking, robinetterie).

Un audit d'étape sera réalisé en octobre 2025 pour vérifier l'avancement et l'efficacité de notre plan d'action en particulier sur le traitement de la demande, la propreté et la communication locataire.

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

En direct des territoires

Des ateliers pour sensibiliser au tri des déchets

450 ans : c'est le temps nécessaire à un sac plastique, jeté dans la nature,pour se décomposer. Un mégot de cigarette met plus d'un an et il faut compter 4 000 ans pour une bouteille en verre !* Pour informer et sensibiliser les locataires, nous avons organisé, avec l'aide de professionnels, des ateliers sur la gestion du tri.

Atelier collecte des encombrants, Résidence des Cuverons à Bagneux (92)

Les **encombrants** sont les **déchets volumineux** qui, en raison de leur transportabilité difficile (volume ou poids important), ne sont pas ramassés dans la collecte d'ordures ménagères.

Dans la plupart des villes, il est fréquent de trouver des encombrants abandonnés sur le trottoir. Chaises en osier, horloges de grand-mère, guéridons ouvragés… Même si certains ne manquent pas de charme, l'abandon de ces déchets est soumis à une règlementation, variable selon les communes : **collecte à date fixe ou sur rendez-vous ; dépôt dans un centre de réception ouvert au public ; dépôt dans une infrastructure de traitement ou de récupération.**

Samedi 16 novembre, place des Tertres, nous avons organisé avec les équipes de Vallée Sud Grand Paris, **un atelier sur la collecte des encombrants** dans la ville de **Bagneux.**

Cet atelier a permis aux habitants d'obtenir des **solutions** pour la **gestion de leurs encombrants** et ainsi contribuer à un **cadre de vie plus propre et agréable**.

Proximité

Ateliers : tri-sélectif et gestion des déchets, résidence du Tremblay à Champigny -sur-Marne (94)

Le 30 octobre dernier, deux professionnelles de Paris Est Marne&Bois ont préparé un stand pour **sensibiliser les enfants au tri des déchets.** Les animatrices ont ainsi dressé un panorama des différents types de déchets en **apprenant aux jeunes à jeter les déchets dans les poubelles adaptées**. S'en est suivi un exercice pratique avant la remise de goodies !

Ces ateliers permettent aux plus **jeunes de prendre conscience des enjeux du tri-sélectif pour la protection de l'environnement.** Trier, c'est réduire le volume de déchets à incinérer, c'est **économiser** des **ressources naturelles** et **éviter** le **gaspillage**.

Nous remercions vivement la responsable de site, à l'initiative de cette animation et le gardien pour son implication.

ENGAGÉ RSE ISO 26000
Progression ★
AFNOR CERTIFICATION

SPECV reçoit la labellisation RSE ISO 26000 !

Engagée dans l'action, SPECV franchit une nouvelle étape !

Les engagements de longue date des équipes SPECV en matière de RSE **ont été récompensés** et cette reconnaissance marque une étape clé dans le plan d'actions ambitieux qui guidera nos actions pour les trois prochaines années.

Ce plan d'actions s'appuie sur **les 3 valeurs fondamentales** qui nous animent au quotidien :

RESPONSABILITÉ

Construire durablement, respecter nos engagements

ÉQUILIBRE

Allier performance et impact positif

AMBITION

Innover pour un avenir plus responsable

Toutes les équipes SPECV sont engagées et plus motivées sur jamais pour agir avec force et détermination vers un avenir plus responsable !

SPECV RÉHABILITATION ENTRETIEN

16 Allée du Clos des Charmes • 77090 Collégien
contact@specv.fr • Tel. 01 49 62 33 00 • **specv.fr**

Le coût des encombrants

	Territoire 1**	Territoire 2***	Territoire 3****	Total
2022	200 000 €	58 000 €	15 000 €	273 000 €
2023	250 000 €	92 000 €	33 000 €	375 000 €
2024	350 000 €	101 000 €	30 000 €	181 000 €

1 129 000 euros dépensés par IDF Habitat de 2022 à 2024

Les dépenses ont doublé en 3 ans et s'expliquent par l'augmentation des dépôts sauvages dans les parkings, les parties communes et aux abords des résidences. Les dépenses liées à ces incivilités sont prises en charge par IDF Habitat et se substituent à celles qui pourraient être investies dans l'entretien du patrimoine.

Payer votre loyer par carte bleue à l'antenne de proximité Sonia Delaunay

Champigny-sur-Marne

Les équipes de l'antenne de proximité Sonia Delaunay, située 588 voie Sonia Delaunay à Champigny-sur-Marne, peuvent accueillir les locataires pour un **paiement de leur loyer, ou partie du loyer, par carte bleue.**

Ce dispositif de paiment s'ajoute aux autres moyens de paiement :

- **Virement bancaire** : attention à bien préciser la référence locataire (située sur la quittance) en objet ou en corps de mail
- **Chèque** : en insérant bien le TIP situé en bas de l'avis d'échéance
- **Espèces** : avec la quittance à l'un des bureaux de la Banque Postale
- En **ligne** sur idfhabitat.fr

* Des ateliers pour sensibiliser au tri des déchets | Unapei 30

**Territoire 1 : résidences à Champigny-sur-Marne (94) ; ***Territoire 2 : résidences hors Champigny sur Marne (94), Bagneux, le Plessis Robinson (92), Vitry-sur-Seine (94) ; ****Territoire 3 : résidences à Bagneux (94), au Plessis Robinson (92) et à Vitry-sur-Seine (94)

Des diagnostics en marchant aux Mordacs, Champigny-sur-Marne (94)

Dans le cadre du projet de réhabilitation de la résidence Les MORDACS à Champigny-sur-Marne, deux diagnostics en marchant ont été organisés, par IDF Habitat, en collaboration avec l'équipe de la maitrise d'ouvrage : le 12/12/2024 et le 26/02/2025.

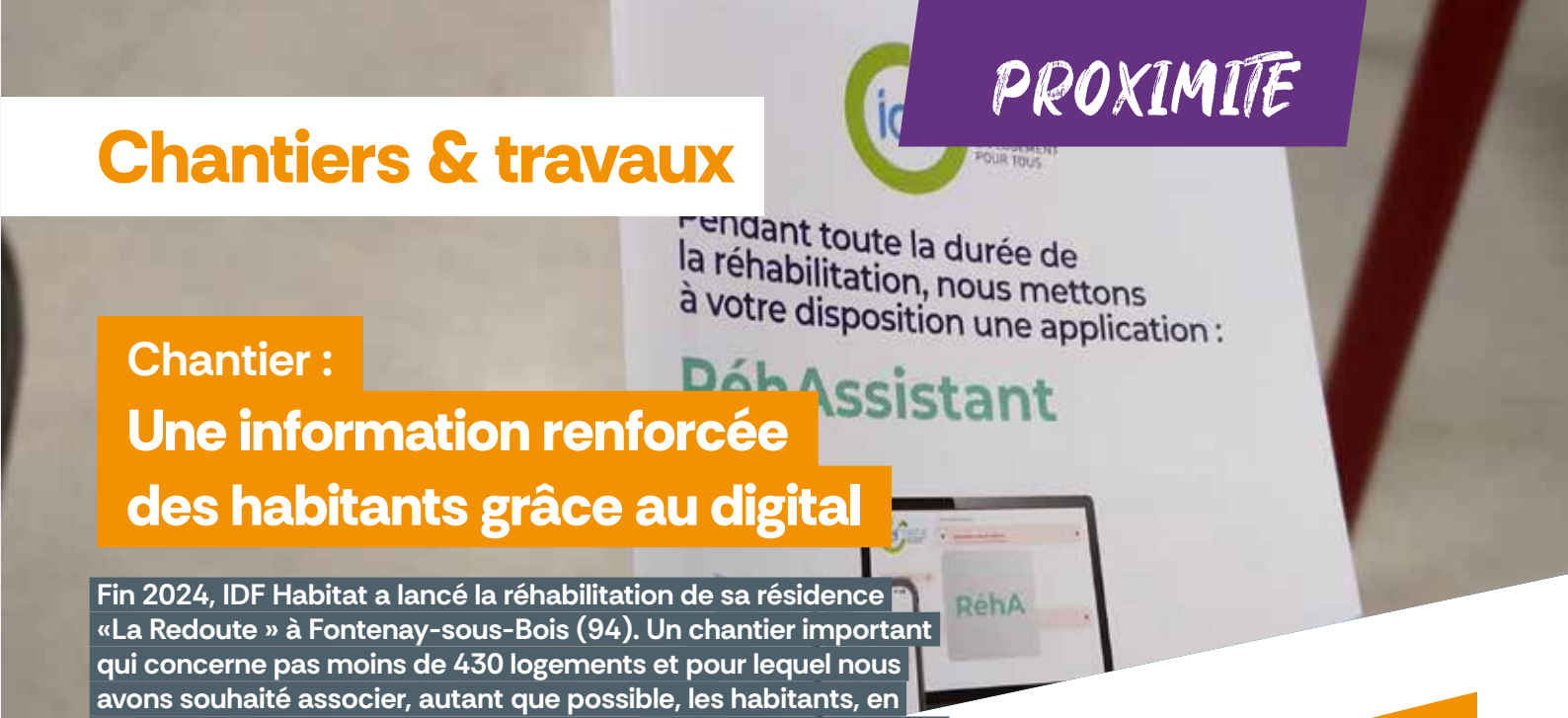
Les habitants ont été invités à déambuler dans le quartier en suivant un parcours établi préalablement avec des points d'halte. Leur **réflexion sur les aménagements des espaces extérieurs, leurs besoins et attentes ont été minutieusement notés** et feront l'objet d'une analyse par l'équipe de la maitrise d'œuvre afin d'affiner les orientations du programme de réhabilitation.

Cette marche a permis aux habitants de faire part des points positifs du quartier et des points faibles. Les problématiques d'usage et les dysfonctionnements techniques ont été soulevés. **Des pistes d'amélioration** ont alors été suggérées par les habitants afin d'**améliorer le fonctionnement de la résidence ainsi que le cadre de vie :**

Thème	Points négatifs	Pistes d'amélioration
Stationnement	1/ Stationnement sauvage 2/ Mécanique sauvage	1/ Résidentialisation de la résidence 2/ Place en location
Espace central	1/ Problème de sécurité 2/ Mur actuel non esthétique et aucune utilité	1/ Pose de vidéosurveillance 2/ Suppression mur ou aménagement en mur d'escalade
Boxes	Boxes utilisés comme dépotoir	Réflexion condamnation boxes pour création de locaux

La **faisabilité** et le **coût** de ces pistes d'amélioration seront étudiés, durant un **an**, en **incluant les habitants** dans les décisions grâce notamment à des ateliers. A l'issue de l'année, **des pistes seront validées** et les **travaux réalisés**. A noter qu'en complément des exemples cités ci-dessus, le coût, de l'ensemble des pistes d'amélioration, s'élève à plus de **2 400 000 TTC**.

Chantiers & travaux



Chantier :
Une information renforcée des habitants grâce au digital

Fin 2024, IDF Habitat a lancé la réhabilitation de sa résidence «La Redoute » à Fontenay-sous-Bois (94). Un chantier important qui concerne pas moins de 430 logements et pour lequel nous avons souhaité associer, autant que possible, les habitants, en amont mais aussi et surtout durant les travaux. Pour améliorer les échanges avec eux et les accompagner tout au long du chantier, nous avons mis en place pour la première fois une application web et mobile MONLOGEMENT.AI.

▪ Céline Chablot, secrétaire générale de MONLOGEMENT.AI, nous fait découvrir l'application :

Céline Chabot : MONLOGEMENT.AI est une solution digitale innovante qui permet via une application sur son mobile ou via le web d'informer en temps réel les résidents et de fluidifier la communication entre les habitants, le bailleur social et les entreprises qui interviennent dans le cadre d'un chantier. Elle permet d'avoir un accompagnement personnalisé.

▪ Quelles sont les avantages de cette application pour les habitants ?

CC : Tout d'abord un accompagnement personnalisé et simplifié. La solution RéhAssistant guide chaque locataire tout au long du processus de réhabilitation, en répondant à leurs questions 24h/24 et 7j/7 et en les tenant informés des étapes clés du projet. Plus de doutes ou de frustrations, chaque locataire se sent entendu et soutenu. Ils ont

également accès de manière instantanée à l'information et l'organisation des interventions dans leur logement. Grâce à une interface conviviale et intuitive, les résidents peuvent consulter à tout moment les calendriers des travaux, les modalités d'intervention et toute autre information pratique. Ils peuvent organiser les rendez-vous avec les entreprises qui doivent intervenir dans leur logement : fini les attentes ! RéhAssistant permet de choisir des créneaux, de suivre l'intervention et de pouvoir donner son avis après l'intervention du prestataire.

▪ Il y a également un impact sur la qualité de vie durant un chantier...

CC : En facilitant la communication

Qualité de service

Ça avance du côté de "La Redoute" ...

La réhabilitation des 430 logements de la résidence "La Redoute" à Fontenay-sous-Bois (94) a débuté fin octobre 2024 par la démolition partielle de la dalle. Pour rappel, ce projet doit permettre d'améliorer les logements, le cadre de vie mais aussi et surtout les performances énergétiques des bâtiments avec un passage d'une étiquette D à C ou B.

Démarrage des travaux :

- **Bâtiment C – Barbusse : 1er/2e trimestre 2025**
- **Bâtiment A – Camus : 1er /2e trimestre 2025**
- **Bâtiment B – Gorki : 2e trimestre 2026**

Lutte contre les discriminations,
Recrutement dans les QPV, Insertion des jeunes,
Droit à la santé, Egalité hommes-femmes...

alternatives médias

Une agence
rompue à l'organisation
de dispositifs **Aller Vers**

Sanofi – Place d'avenir 2021
Lise Decoox

www.groupemedias.com
alternativesmedias@groupemedias.com

GTM Bâtiment réalise vos travaux de réhabilitation pour améliorer le confort des résidents

GTM BÂTIMENT

www.gtm-batiment.fr

entre les locataires et les équipes de la réhabilitation, RéhAssistant contribue à minimiser les nuisances, à anticiper les besoins spécifiques et à garantir que chaque retour des locataires soit pris en compte pour un projet de réhabilitation, réussi et mieux accepté, facilitant ainsi le travail et les interventions des prestataires.

- **Comment votre application a-t-elle été accueillie par les habitants de La Redoute ?**

CC : Très favorablement... Nous avons fait avec les locataires une réunion de présentation. Chez monLogement.ai, nous sommes conscients que, l'adhésion des locataires impactés par les travaux en site occupé, est essentielle. Notre entreprise a été fondée par des experts du logement social habitués à accompagner tout type de public : des personnes qui utilisent régulièrement des applications, ainsi que d'autres moins à l'aise avec le digital. Cela fait partie intégrante de notre ADN. Notre approche combine une ergonomie fluide inspirée de solutions grand public comme Doctolib, des fonctionnalités adaptées aux aidants et gardiens pour accompagner les personnes en fracture numérique et un accompagnement terrain concret : permanences sur site, pieds d'immeubles, réunions publiques, toujours au plus près des besoins des locataires.

Démolition-reconstruction : résidence "Paul Langevin" Champigny-sur-Marne (94)

Construite fin des années 50, la résidence « Paul Langevin » nécessitait d'importants travaux de rénovation pour la mettre au niveau des exigences actuelles dans le domaine du confort, de l'efficacité énergétique des bâtiments et de l'accessibilité.

IDF Habitat a donc décidé d'opter pour une démolition, lancée fin novembre 2024, et actuellement en cours, suivie d'une reconstruction complète du bâtiment. Une nouvelle résidence qui favorise la mixité et le confort de vie (étiquette énergétique : B)

Favoriser le parcours résidentiel de nos locataires est un enjeu fort pour IDF Habitat. C'est **faciliter les mutations** choisies lorsque les situations des ménages évoluent, mais c'est aussi leur permettre de devenir propriétaires via notre coopérative dédiée Coopimmo (voir page 30).

La nouvelle résidence Paul Langevin intégrera donc **100 logements locatifs sociaux ainsi que 20 logements en accession sociale à la propriété**.

L'équipe de maitrise d'œuvre : Architecte : AEC / Bureau d'étude : EPDC

120 logements bloqués. Le projet Langevin à l'arrêt

Coup sur coup, la municipalité de Champigny a décidé de faire obstacle au projet de démolition-reconstruction des 120 logements avec :

- **Un 1er refus sur le Permis de construire**
- **Un arrêté d'arrêt de chantier dans le cadre de la démolition.**

Ces deux décisions de la ville ont été contestées par IDF Habitat auprès des Tribunaux, estimant que les motifs invoqués ne sont pas fondés. La justice en décidera...

En l'attente ce sont :

120
logements non construits dans un contexte de crise du logement

Un surcoût financier pour IDF Habitat lié au gardiennage, aux équipements de sécurité et à la perte de loyers :

460 000 €
et la facture continue de grimper :

200 000 €
supplémentaires perdus chaque année

Géothermie
Des nouvelles résidences raccordées à Champigny (94)

Dans le cadre de notre engagement en faveur du développement durable, nous déployons au sein de notre patrimoine le recours aux énergies alternatives, comme par exemple la géothermie. C'est le cas notamment de plusieurs résidences à Champigny-sur-Marne qui ont été raccordées au réseau de chaleur urbain de la ville pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

La géothermie c'est quoi ?

Il s'agit d'une technologie qui utilise, via un réseau urbain, la chaleur stockée dans le sous-sol pour produire de l'énergie ou chauffer des bâtiments.

Quels avantages pour les locataires ?

- **Economies sur les factures** : Grâce à la géothermie, le coût du chauffage est optimisé, ce qui peut se traduire par une diminution des charges
- **Stabilité des coûts énergétiques** : Contrairement aux énergies fossiles comme le gaz ou l'électricité, la géothermie est moins soumise aux variations des prix du marché, ce qui vous protège contre les hausses imprévisibles.
- **Engagement écologique** : Comparée aux énergies fossiles, la géothermie émet peu de CO2 et de polluants. Elle contribue ainsi à réduire l'empreinte carbone des résidences. Elle utilise la chaleur naturelle présente dans les sous-sols, ce qui en fait une ressource inépuisable et durable.

La géothermie IDF Habitat en chiffres

29 résidences (dont 9 en 2024) raccordées soient

3 460 logements

15 résidences en prévision d'ici à **2032**

Résidence La Planchette

Résidence Albert Thomas

Résidence Marittimo

Résidence Le Barbizon

Zoom sur les 9 résidences, de Champigny-sur-Marne, raccordées à la géothermie en 2024

- Germinal
- Rossignano Marittimo
- Jules Ferry
- La Planchette
- Le Barbizon
- Le Marittimo
- Albert Thomas
- Messidor
- Rousseau II

En toute concertation

Dialogue : Les dernières réunions avec les habitants

Dans sa démarche d'amélioration du cadre de vie des habitants ainsi que le bien vivre ensemble, IDF Habitat programme régulièrement des réunions avec les locataires et leurs amicales.

Réunion avec les représentants des amicales du Territoire 1*

15.01.2025

Le 15 janvier 2025, le Territoire 1 représenté par Fabrice Hachet, Responsable Territoire et Cadre de vie, et son adjoint, Oualid Nemmaoui, a organisé une réunion avec les représentants des amicales de locataires présentes sur le patrimoine campinois.

Ce moment d'échange a été l'occasion de présenter, aux résidents présents, le **Plan d'entretien sur les 3 années à venir.** Ce plan recense les travaux qui vont avoir lieu dans les résidences de 2025 à 2027 par ordre de priorité.
Au cours de cette réunion, plusieurs autres thématiques ont été abordées parmi lesquelles

- Le calendrier des réunions en pied d'immeuble qui vont avoir lieu durant l'année
- Le déploiement de la vidéo-surveillance : un travail est notamment en cours pour déterminer les sites qui en bénéficieront et les modalités de fonctionnement
- L'utilisation des charges prélevées aux locataires en particulier, pour les services de ménage, de ramassage des ordures ménagères et de l'entretien des espaces verts
- La sécurité et la tranquillité résidentielle avec notamment la mise en place d'une nouvelle procédure liée aux troubles de voisinage.

A retenir en 2024

4 résunions du CCL

45% taux de participation

Sujets traités : présentation des résultats de l'enquête de satisfaction triennale, les travaux du PSP (plan stratégie de patrimoine) et du PPE (plan pluriannuel d'entretien)...

Réunions avec les amicales locataires et leurs représentants

7 réunions sur le T1

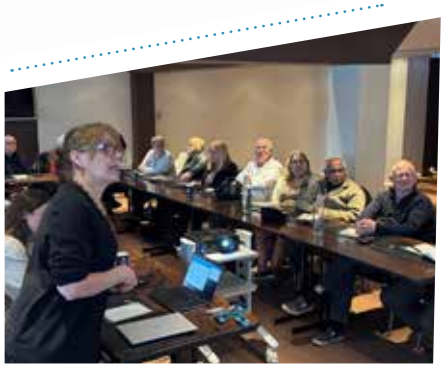
9 réunions sur le T2

28 réunions sur le T3

7 réunions dans le cadre d'opération de réhabilitation

Réunion du Conseil de Concertation Locative

06.02.2025



Le 6 février 2025, la directrice générale d'IDF Habitat, Delphine Valentin, ainsi que les trois responsables territoire et cadre de vie, Fabrice Hachet pour le Territoire 1*, Florence Bezely pour le Territoire 2**, Haymen Touhami pour le Territoire 3***, ont **reçu les représentant(e)s des amicales de locataires.**

L'occasion de revenir avec eux(elles) sur les **modalités du Plan de concertation locative** signé en 2023 et appliqué en 2024 et de dresser le bilan des 3 associations de locataires élues au conseil d'administration d'IDF Habitat : CNL (Confédération Nationale du Logement), CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) et CGL (Confédération Générale du Logement). Ce rendez-vous a permis également de revenir sur les rencontres réalisées au sein même des résidences.

Si beaucoup de résidents relèvent des problèmes liés aux incivilités, au manquement aux règles de la vie en communauté, ils soulignent des avancées dans la communication et dans la gestion des préoccupations des habitants.

*Territoire 1 : résidences à Champigny-sur-Marne (94) ; **Territoire 2 : résidences hors Champigny sur Marne (94), Bagneux, le Plessis Robinson (92), Vitry-sur-Seine (94) ; ***Territoire 3 : résidences à Bagneux (94), au Plessis Robinson (92), et à Vitry-sur-Seine (94),

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.

584
des 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 :

Date :

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

* 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

Le logement social, les locataires dans l'œil du cyclone macroniste

Avec le budget 2025 de nouveaux coups sont portés au logement social et au pouvoir d'achat des locataires.
La ministre du logement privilégie la place du secteur privé et du logement marchandise. Les choix gouvernementaux poursuivent la destruction du modèle social du logement ; ils dénient la place centrale du logement social comme réponse à la crise.

Les APL vont connaître une baisse de 300 millions d'euros avec de lourdes conséquences pour les ayants droits dans un contexte de hausse continue des loyers (+ 10% depuis 2021). Les trésoreries des bailleurs vont être littéralement asséchées, avec la poursuite de la RLS, quid des fonds propres pour construire de nouveaux logements et entretenir le patrimoine ?

Aujourd'hui, dans notre région, plus de 830.000 familles attendent un logement et sont éligibles à un logement social,. Demain, ce sera 1 million et plus, avec des délais d'attribution de plusieurs dizaines d'années.
Que dire aussi des augmentations des loyers, des charges, de l'énergie en augmentation perpétuelle.

C'est insupportable et nous en pâtissons toujours plus, dès le 10 de chaque mois, les fins de mois s'annoncent douloureuses financièrement.

Toutes ces difficultés assombrissent nos vies, celles de nos enfants.

Il est urgent de se rassembler et d'agir avec vos amicales CNL pour nous faire entendre contre ces choix dévastateurs et faire vivre l'espoir et la solidarité.

Alors que la crise du logement est toujours aussi intense, malgré les discours et les promesses répétés de nos politiques, cela reste toujours inefficace.
Un chiffre alarmant en Ile-de-France : 830 000 demandes de logement en attente.
Sans oublier les augmentations qui continuent à impacter le porte-monnaie des locataires. La CLCV refuse ces augmentations et continuera ce combat pour agir en faveur de la construction de nouveaux logements.
À ce sujet, il y a un domaine qui est souvent absent dans ces nouvelles constructions c'est « le HANDICAP » Beaucoup de bailleurs oublie d'intégrer dans leurs plans.
Malgré l'existence de la loi du 11 février 2005, l'accès au logement pour les personnes à mobilité réduite reste un défi majeur en France.
Cela visait à améliorer l'accessibilité des logements mais son application est souvent jugée insuffisante. Cela se traduit par un manque de logements adaptés disponibles. La recherche d'un logement adapté est souvent un parcours du combattant pour les personnes à mobilité réduite. La rareté des offres constitue des obstacles importants. Bien que des progrès ont été réalisés, ils sont loin de répondre aux besoins. Ce manque de logements limite leur autonomie et leur participation à la vie sociale.
Les personnes en fauteuil roulant sont particulièrement concernées par le manque d'accessibilité : largeur des portes, l'aménagement des salles de bain. Pour rappel, plus de 100 000 entrées en urgence à l'hôpital sont enregistrées suite aux chutes dans les salles de bain. M. Robert MARCHANT, adhérent à la CLCV, lui-même en situation de Handicap, suite à un accident dans une compétition sportive de haut niveau, peut attester de ces difficultés au quotidien.
Nous espérons, comme il nous a été répondu, que le Handicap sera pris en compte ainsi que les transformations des salles de bain existantes. Nous pensons aussi à nos aînés qui ne peuvent plus profiter de leur baignoire.

La politique du logement social constitue un enjeu fondamental pour les États visant à garantir l'accès au logement pour tous. Ce secteur englobe la construction de logements sociaux; l'amélioration de la relation locataires/bailleurs et la réhabilitation du patrimoine. Cette politique vise à répondre à la demande croissante de logements abordables. Ses principaux objectifs sont : Offrir un logement décent aux ménages à faible revenu ; Réduire les inégalités sociales par un accès équitable au logement ; Encourager la mixité sociale en intégrant des logements sociaux dans des quartiers variés ; Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Des stratégies ont été mises en œuvre : la construction de nouveaux logements sociaux, les aides financières et fiscales pour encourager les promoteurs immobiliers et les réglementations spécifiques pour encadrer l'accès aux logements sociaux. Une relation saine entre locataires/ bailleurs garantie une occupation paisible et durable.Ainsi, il faudrait : une communication avec des informations transparentes sur les conditions de location, les droits et devoirs de chaque partie ; gérer les conflits avec mise en place des mécanismes de médiation pour résoudre les litiges. Associer les locataires aux processus décisionnels concernant la gestion des bâtiments ; la numérisation des services en facilitant les échanges via des plateformes en ligne permettant de signaler des problèmes ou consulter des documents administratifs. La réhabilitation du patrimoine vise à restaurer et moderniser des bâtiments sans en altérer la valeur historique ou architecturale. Cela contribue à préserver le patrimoine culturel, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments anciens pour répondre aux normes modernes et adapter les logements aux besoins actuels. Les stratégies de réhabilitation incluent la modernisation des infrastructures, la rénovation énergétique, l'encouragement financier.
En associant ces éléments, les gouvernements peuvent garantir « un habitat décent pour tous »

CNL
Hervé CORZANI,
Représentant des locataires
Tél. 06 88 41 68
Mail : herve.corzani@wanadoo.fr

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...

Fabrice Hachet
Responsable Territoire et Cadre de Vie
Responsable sûreté tranquillité résidentielle

En tant qu'acteur local, IDF Habitat a un rôle important à jouer dans le domaine de la sécurité et du bien vivre ensemble au sein des résidences. Ces questions sont d'ailleurs devenues des enjeux essentiels du quotidien. C'est pourquoi, depuis mars 2024, nous avons demandé à Fabrice Hachet d'endosser, en parallèle de sa fonction de responsable territoire et cadre de vie, la casquette de responsable sécurité et tranquillité résidentielle.

EN QUOI CONSISTE VOTRE NOUVELLE FONCTION ?

Fabrice Hachet : Mon rôle est de garantir un cadre de vie serein et sécurisé non seulement pour les résidents mais également pour notre personnel de proximité : gardien(ne)s, responsables de site, hôte(sse)s d'accueil... Cela implique de mettre en place l'ensemble des mesures préventives adéquates pour réduire les risques d'incidents, de gérer les relations avec les forces de l'ordre et autres partenaires locaux et de réaliser des actions de sensibilisation auprès des habitants.

ET CONCRÈTEMENT ?

Fabrice Hachet: Mon travail s'organise autour de 5 grands axes stratégiques :

1/ L'évaluation des besoins en sécurité, c'est-à-dire que je dois identifier grâce à des diagnostics précis les points sensibles ainsi que les besoins mais également analyser les incidents passés pour prévenir les futurs risques

2/La mise en place de dispositifs de sécurité, comme la vidéosurveillance, les contrôles d'accès, un meilleur éclairage sur les zones sensibles..

3/La sensibilisation et la formation des résidents aux bonnes pratiques dans le domaine de la sécurité au travers de supports de communication ou d'ateliers

4/ La gestion des conflits en particulier lors de troubles de voisinage

> ***« J'essaie de promouvoir une « culture de la sécurité » pour que chacun(e) se sente responsable***
>
> *Fabrice Hachet*

5/ La coordination avec différents partenaires sur le terrain

EN ÉVOQUANT LES PARTENAIRES, VOUS ÊTES EN LIEN AVEC DE NOMBREUX ACTEURS LOCAUX ?

FH : Effectivement, je travaille en étroite collaboration avec différents partenaires, que ce soit les forces de l'ordre, les services de secours mais aussi les associations locales avec lesquelles nous organisons des événements, au sein des résidences, permettant de favoriser les échanges entre locataires. Je participe également à de nombreuses réunions de concertations avec les services des différentes collectivités, au sein desquelles IDF Habitat a du patrimoine. Au-delà des acteurs locaux, la collaboration en interne avec les équipes d'IDF Habitat en charge du patrimoine et de la proximité, ainsi qu'avec les habitants eux-mêmes, est primordiale. J'essaie de promouvoir une « culture de la sécurité » pour que chacun(e) se sente responsable mais aussi et surtout impliqué(e).

JUSTEMENT, QUEL EST LE RÔLE DES RÉSIDENTS DANS LA SÉCURITÉ ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE AU SEIN DE LEUR RÉSIDENCE ?

FH : Comme je l'évoquais précédemment, la collaboration avec les résidents est cruciale. Ils ont un rôle de premier plan à jouer. Je les encourage d'ailleurs à travailler en partenariat avec nous afin de traiter des infractions, de partager leurs expériences et de s'entraider. En parallèle, je souhaiterais organiser des réunions régulières avec les habitants, ainsi que des ateliers pour échanger ensemble sur les questions liées à la sécurité. Les impliquer, c'est renforcer le bien vivre ensemble ainsi que le sentiment de responsabilité collective.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES QUE VOUS RENCONTREZ ?

FH : Les actes de vandalisme, les nuisances sonores, les trafics en tout genre et les conflits entre résidents : chaque situation nécessite une approche spécifique et adaptée, que ce soit par la médiation ou la mise en place d'équipements permettant de renforcer le sentiment de tranquillité ; par exemple, en installant un éclairage plus performant sur une zone sensible ou en sécurisant un bâtiment. Le plus important reste l'écoute des résidents et de notre personnel de proximité qui agit au cœur des résidences. Cela permet d'identifier les problèmes et de trouver ensemble les solutions les plus adaptées.

COMMENT ÉVALUEZ-VOUS LES ACTIONS MISES EN PLACE ?

FH : J'utilise plusieurs indicateurs comme le nombre d'incidents signalés par les locataires à notre centre de relation résidents mais également les témoignages des habitants lors des réunions en pied d'immeuble ou encore les résultats des enquêtes de satisfaction que nous menons tout au long de l'année. J'analyse également les données fournies par les forces de l'ordre. Ces indicateurs me permettent d'identifier des tendances, d'améliorer nos actions et d'ajuster au mieux notre stratégie, etc.

A L'HEURE ACTUELLE QUELS SONT LES PROJETS EN COURS ?

FH : L'un des projets en cours concerne la mise en place de la vidéosurveillance, sur certains sites, au sein du patrimoine. Il y a aussi le renforcement du partenariat avec les acteurs locaux pour créer un réseau de sécurité solide, la mise en place de programmes de formation pour notre personnel de proximité ainsi qu'un outil de protection individualisé plus particulièrement pour nos gardiens.

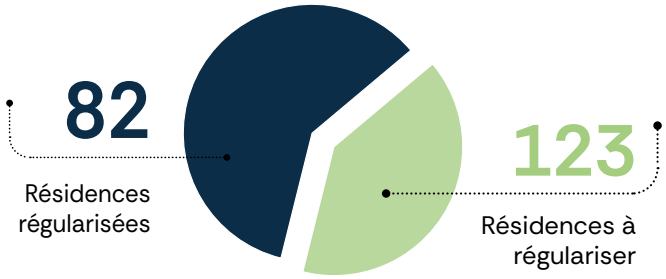
> ***Je souhaiterais organiser des réunions régulières avec les habitants ainsi que des ateliers pour échanger ensemble sur les questions liées à la sécurité***
>
> *Fabrice Hachet*

On vous dit tout...

La régularisation des charges

Les charges locatives sont les dépenses liées à l'entretien, aux services collectifs (eau, chauffage, ascenseur) et aux taxes (ordures ménagères). Elles sont versées sous forme de provisions par les locataires et doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle de la part du bailleur afin de pendre en compte leur montant réel. En cas de trop-perçu, le locataire est remboursé, sinon, la différence lui est demandée.

Une régularisation des charges 2023, bien engagée



Depuis décembre 2024, 82 résidences (dont 6 copropriétés), sur 213, ont été régularisées : **61 résidences** ont reçu leurs régularisations entre décembre 2024 et février 2025 ; **21 résidences** ont reçu le décompte individuel de charges en février et seront facturées sur leur quittance de mars.

Au premier semestre 2025, une **grande partie des résidences auront reçu leur régularisation** : à l'exception de celles dont nous attendons les documents du syndic de copropriété ou des compléments de factures de la part de prestataires (ISTA..) ou de celles en chauffage collectif pour lesquelles nous attendons les **versements des boucliers tarifaires** par les fournisseurs d'énergie. Compte-tenu de leur retard, **IDF Habitat leur a adressé une mise en demeure**.

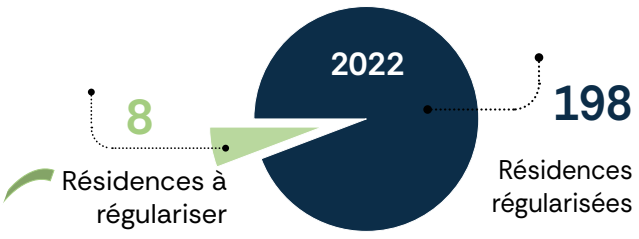
Le **bon réflexe** en cas de **difficulté**

Si vous rencontrez des difficultés dans le paiement de la régularisation de vos charges annuelles, contactez notre centre de relation résidents :

01 49 83 61 00

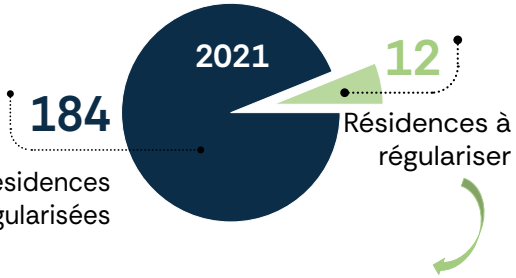
- **Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h (16h, le vendredi)**
- **Nous trouverons, à vos côtés, les solutions adaptées à votre situation.**

Un rapide focus sur la régularisation des charges



2 résidences : la Zac Saint Just à Ivry-sur-Seine (94) et Georges Brassens à Bagneux (92)
6 copropriétés : Jean Jaurès à La-Queue-en-Brie (94), Rû de la Lande et Stalingrad à Champigny-sur-Marne (94), Les Imprimeries du Monde et Val d'Ivry à Ivry-sur-Seine (94), Aristide Briand à Bagneux (92)

Les locataires de ces résidences/copropriété sont à ce jour toujours en attente. Les services de gestion locative d'IDF Habitat sont dans l'attente de la réception des documents de la part des Syndics de Copropriété .



L'Aful La Fontaine à Bagneux comprenant 10 résidences (les Cuverons, rue et place des Tertres, les Brugnauts, les Marronniers) : un nouveau syndic est en place depuis début 2025 et fait le nécessaire pour récupérer les documents de l'ancien syndic.

Georges Brassens à Bagneux : suite à une inversion de compteurs ISTA, les équipes IDF Habitat sont passées dans tous les logements pour effectuer les relevés manuellement. Le dossier est en cours de clôture pour réaliser l'envoi des régularisations.

Val IVRY à Ivry-sur-Seine : une procédure est en cours entre l'ancien et le nouveau syndic pour récupérer les documents permettant la régularisation.

IDF Habitat renouvelle son **fonds** de **soutien exceptionnel**

Conscient des difficultés importantes liées à la crise énergétique et plus largement à l'augmentation des coûts de la vie, le conseil d'administration d'IDF Habitat a voté, le 19 octobre 2022, la **mise en place d'un fonds de soutien exceptionnel de 500 000 euros**.

Ce dispositif solidaire s'adresse à tous les locataires qui subiraient une augmentation de leurs charges locatives **supérieure à 60 euros par mois depuis juillet 2022, et/ou qui devraient faire face à une régularisation supérieure à 600 euros pour les années 2022 et 2023**.

Le fonds de soutien a été mis en place en janvier 2023 pour la première fois et est renouvelé en 2025.

A ce jour, **70 familles ont bénéficié de ce fonds** dont 21 à un montant maximum de 600€.

Renouvellement du **fonds** de **soutien** en **2025**

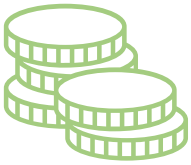
Suite à la régularisation des charges 2022, le **fonds de soutien est renouvelé cette année** pour **soutenir** les **ménages** en situation de **difficulté**.
Pour bénéficier de ce dispositif solidaire, il est essentiel que le ménage réponde aux **critères d'éligibilités** suivants

1/ Avoir une régularisation des charges 2022 ou 2023 de **plus de 600 euros annuels**

- Entre 600 et 800 euros de régularisation : le locataire a le droit à 200 euros d'aides
- Entre 801 et 1 000 euros de régularisation : 400 euros d'aides
- + de 1 000 euros de régularisation : 600 euros d'aides

2/ **Avoir un reste pour vivre de 25 euros** par unité de consommation

Le reste à vivre par unité de consommation est calculé en divisant le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC)1. Une UC est égale à un adulte, et chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans compte pour 0,5 UC, tandis que chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC.



Une **première mise** en **place** en janvier **2023**

En tant qu'acteur responsable et solidaire, IDF Habitat a souhaité, avec ce fonds de soutien exceptionnel, apporter une aide très concrète aux familles qui rencontrent des difficultés économiques. Notre ambition est d'agir dès que possible et de manière préventive. Plus largement, nous sommes engagés dans une stratégie globale visant une meilleure gestion des dépenses énergétiques. Nous agissons ainsi sur plusieurs leviers à la fois d'une part, pour aider les habitants à limiter leurs consommations énergétiques et d'autre part, repenser les modes d'énergie utilisés au sein de notre patrimoine »

Delphine Valentin,
Directrice générale IDF Habitat

Dès sa mise en place en octobre 2022, IDF Habitat s'était **engagée à renouveler le fonds de soutien.**

En janvier 2023, **2718 courriers ont été envoyés. 240 ménages ont répondu** ce qui correspond à **8,8% des ménages potentiellement éligibles**. Sur les 240, 70 dossiers répondaient aux critères et ont ainsi bénéficié du fonds de soutien exceptionnel.

Chaque **demande est étudiée par une commission** mise en place par le conseil d'administration d'IDF Habitat comprenant des administrateurs, dont un représentant des locataires et des professionnels d'IDF Habitat (pôle social, gestion locative, prévention des impayés et contentieux, etc.).

Bon à savoir

Le point sur la gestion des déchets

La gestion des déchets est un enjeu majeur pour votre cadre de vie. S'il appartient à IDF Habitat d'en réaliser la gestion, vous avez également un rôle important à jouer pour conserver un environnement sain.

Voici quelques bonnes pratiques à adopter :

Trier : un réflexe essentiel

Lorsque vous triez, vous permettez de valoriser une grande partie des déchets via le recyclage et vous limitez votre impact sur l'environnement. Vous évitez également le gaspillage : un emballage jeté dans le bac de tri pourra être recyclé et servir à fabriquer de nouveaux emballages. Pour bien trier :

- **Dans le bac jaune ou conteneur spécifique :** les emballages : cartons, papiers, bouteilles plastiques, conserves, canettes, sacs, etc
- **Dans le bac verre ou conteneur spécifique :** le verre : bouteilles en verre, bocaux, flacons en verre, etc
- **Dans le bac gris ou conteneur spécifique :** les ordures ménagères : restes de repas, produits d'hygiène, etc.

En cas de doute, n'hésitez pas à vous rendre sur le site internet de votre ville. Depuis le 1er janvier 2024, le tri des biodéchets est généralisé et ouvert à tous, conformément aux lois européennes et à la loi anti-gaspillage du 10 février 2020. Les collectivités doivent donc choisir une solution parmi :

- Une gestion de proximité, en mettant à disposition des habitants des composteurs de quartiers ou à pied d'immeuble ;
- Une gestion séparée, en prévoyant un bac supplémentaire au couvercle le plus souvent marron

Exemple, à Bagneux, les deux solutions sont en œuvre : des bacs à composts sont présents dans la ville et le tri des biodéchets est effectif depuis le 1er janvier 2024 pour les particuliers.

Jeter : le bon endroit et le bon moment

Une résidence propre c'est l'affaire de tous !

- **Respectez** les consignes de tri de votre ville
- **Ne laissez pas vos encombrants,** ni d'ailleurs tout autre objet (vélo, poussette…) trainer dans les parties communes (voir encadré)
- **Déposez vos poubelles dans les locaux prévus** à cet effet en veillant bien à les fermer de manière hermétique
- **Ne stockez rien sur votre pallier**, dans les couloirs, sur votre balcon ou les espaces extérieurs
- **Evitez de jeter vos mégots**, papiers, canettes et autres déchets par terre
- **Ne jetez rien par les fenêtres** pour des questions d'hygiène mais aussi et surtout de sécurité

Que faire de vos encombrants ?

Les encombrants sont des déchets volumineux qui ne sont pas collectés lors du ramassage des ordures ménagères :

- **Meubles : chaises, tables, etc**
- **Sommiers matelas**
- **Gros électroménager : lave-linge, réfrigérateurs si votre ville les accepte en tant qu'encombrant**

A ne pas confondre avec :
Les déchets verts qui peuvent faire l'objet de collectes spécifiques :

- **Les gravats à amener en déchetterie**
- **Les pneus usagés qui doivent être repris en garage**
- **Les véhicules à moteur à confier à un professionnel agréé**

La collecte des encombrants est organisées par les EPT (Etablissements public territoriaux) dont dépend votre ville. Renseignez-vous sur le site internet de votre mairie

Attention : IDF Habitat est très attentive au respect du bien vivre ensemble. En cas de manquement aux règles inscrites dans le contrat de location, nous n'hésiterons pas à entamer les procédures nécessaires.

Réduire : le nec plus ultra

Trier c'est bien, mais produire moins de déchets c'est encore mieux ! Voici quelques astuces toutes simples :

- **Privilégiez** les produits en vrac pour limiter les emballages
- **Optez** pour des objets réutilisables : sacs en tissu, gourdes, contenants en verre…
- **Choisissez** des objets réparables : depuis 2021, un indice de « réparabilité » (note sur 10) est apparu sur certains produits : il permet de savoir immédiatement si l'objet peut être facilement réparable
- **Dites non** aux prospectus publicitaires en posant un autocollant « stop pub » sur votre boîte aux lettres

Attention aux arnaques : protégez-vous !

Les arnaques qu'elles soient à domicile, par mail ou par SMS, sont de plus en plus fréquentes. IDF Habitat n'est pas épargnée ! Des personnes mal intentionnées peuvent utiliser notre nom, notre logo ou le nom de nos collaborateurs pour vous escroquer. Voici quelques recommandations :

A domicile : restez vigilants

-> **Vérifiez l'identité de la personne** en exigeant sa carte professionnelle et notez ses coordonnées : les prestataires sous contrat avec IDF Habitat sont les **seuls habilités** à intervenir dans nos résidences

→ **Ne laissez personne entrer sans rendez-vous.** Hormis votre gardien.ne et vos responsables de site que vous connaissez sans doute et qui peuvent être amenés.ées à se présenter chez vous sans rendez-vous, les **visites non programmées sont suspectes**. Nos prestataires référencés doivent vous avertir de leur venue par voie d'affichage et boitage

→ Même si la personne le demande, ne **présentez aucun document d'identité** ou autre document officiel

Nous avons été informés que des démarcheurs font du porte-à-porte au sein de notre patrimoine pour proposer l'installation de robinets thermostatiques en prétendant qu'il s'agit d'une obligation réglementaire. **Ces démarcheurs ne sont pas mandatés par IDF Habitat**. Le seul prestataire sous contrat avec notre coopérative pour le chauffage est **IZI CONFORT**.

Par mail : méfiez-vous des courriels suspects

→ **Vérifiez l'adresse de l'expéditeur :** une adresse inhabituelle ou mal orthographiée est suspecte

→ **Ne cliquez jamais sur un lien frauduleux,** encore plus si le mail vous demande une action urgente comme un paiement ou une mise à jour de compte. Rendez-vous sur le site officiel de l'organisme. Pour un paiement de loyer, n'hésitez pas à aller dans la rubrique « Paiement du loyer » de notre site **www.idfhabitat.fr**

Par SMS :

→ Ne **répondez pas aux numéros inconnus**, surtout si le message vous demande des informations personnelles

→ **Evitez les liens dans les SMS** : les messages envoyés lors d'un impayé par IDF Habitat sont identifiés « IDF Habitat ». En cas de doute, **ne cliquez pas sur le lien** mais rendez-vous sur notre site www.idfhabitat.fr dans la rubrique « Paiement du loyer »

Règles d'or

Prenez votre temps : les escrocs jouent souvent sur l'urgence et la peur.

En cas de doute sur une communication d'IDF Habitat, **ne répondez pas** et abstenez-vous d'agir. Puis, informez-vous auprès de votre gardien ou à défaut de notre centre d'appel.

IDF Habitat ne vous demandera jamais

- **De transmettre vos coordonnées bancaires** par téléphone, mail, sms ou courrier
- **De remplir une nouvelle autorisation de prélèvement automatique** si vous l'avez déjà fait une première fois
- **D'émettre un virement** en faveur d'un compte bancaire dont le RIB aurait été transmis par téléphone ou mail. Vous devez vous référer à l'IBAN transmis avec votre avis d'échéance

Un petit rappel sur vos numéros de téléphone utiles...

Pour assurer le bon fonctionnement de certains équipements et vous faciliter l'entretien de votre logement, IDF Habitat a passé des contrats d'entretien avec des entreprises spécialisées. En cas de problème, vous pouvez les contacter directement :

Pour tout autre demande :

1/ Votre 1er réflexe : votre gardien(ne)

Il(elle) est votre 1er interlocuteur(trice). Son rôle de proximité est essentiel pour enregistrer vos demandes et suivre vos sollicitations.

2/ Vous n'avez pas de gardien(ne) Contactez notre centre de relation résidents au :

01 49 83 61 00
Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h, puis de 14h à 17h
Le vendredi de 8h30 à 12h puis de 14h à 16h

Ou envoyez un mail sur l'adresse

contact@idfhabitat.fr

en précisant bien l'objet, et vos coordonnées

Chaudières individuelles et VMC

Fuite, panne de chauffage et / ou d'eau chaude sanitaire, message d'erreur sur l'équipement, etc.

GAZ HOP / IZI CONFORT : 01 48 83 45 72

Robinetterie

Fuite d'eau en continu dans la cuvette des toilettes, mécanisme de chasse d'eau cassé, flexible de douche et raccord abîmé, problème de robinet, mitigeur, etc.

CGMI : 01 85 74 79 25

Ascenseur

Dysfonctionnement, arrêt

AFEM : 01 64 37 31 86

Porte de parking

Dysfonctionnement, arrêt

PORTIS : 0 800 24 24 07

Les bons gestes

Economies d'eau : les bons gestes au quotidien

L'eau est un bien précieux ! C'est une ressource essentielle que chacun de nous peut contribuer à préserver grâce à des gestes simples. Voici quelques conseils pratiques pour limiter le gaspillage et réduire votre consommation.

Dans la salle de bain

- Privilégiez la douche au bain : une douche de 5 minutes consomme environ 60 litres d'eau contre 150 à 200 litres pour un bain
- Coupez l'eau pendant le brossage des dents : laisser couler l'eau inutilement représente un gaspillage d'environ 12 litres par minute
- Installez un mousseur ou un économiseur d'eau sur les robinets pour réduire le débit sans perdre le confort d'usage

Dans la cuisine

- Faites tourner votre lave-vaisselle à pleine charge : et si vous faites la vaisselle à la main : lavez et rincez dans un second temps
- Lavez vos légumes dans une bassine ou dans votre évier plutôt qu'à l'eau courante et utilisez l'eau pour arroser vos plantes

Dans les toilettes

Placer dans le réservoir une bouteille d'eau remplie : elle occupera de l'espace et donc l'eau consommée à chaque remplissage

Mais aussi

- Choisissez des appareils économes (lave linge, lave vaisselle..) grâce aux étiquettes énergétiques (les équipements A ou A+++ sont les plus économes) et privilégiez les programmes « éco »
- Traquez les fuites : si votre logement est équipé d'un compteur individuel, sachez qu'il est doté d'un système de télérelève qui permet notamment la détection des fuites (voir encadré). Une alerte est envoyée sur votre espace en ligne, par mail ou par SMS
- Si vous avez un jardin, récupérez l'eau de pluie grâce à un récupérateur d'eau

Des compteurs intelligents pour mieux gérer les consommations

En 2022, IDF Habitat a fait le choix de remplacer l'ensemble des compteurs individuels d'eau et de chauffage par des équipements nouvelle génération intelligents. Ces compteurs permettent de mesurer grâce à un système de télérelève vos consommations quotidiennes. Vous pouvez les suivre en temps réel sur un espace personnel en ligne. Des alertes sont également émises en cas de consommations excessives anormales et de fuites.

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-après :

Coopimmo

Interview de Cécile MATOLET – Directrice de CMK COMMERCIALISATION

Interview complète

Cécile Matolet, experte garant du lien entre l'opérateur, le maître d'ouvrage et le futur acquéreur. Spécialisée depuis près de 23 ans dans les ventes de logements en accession sociale, Cécile nous parle du Bail Réel Solidaire :

Y-a t-il un parcours d'achat spécifique ou un profil type d'acquéreurs en Bail réel solidaire (BRS) ?

Près de **90% des futurs acquéreurs** arrivent depuis les annonces diffusées sur les **plateformes généralistes.**
Quelques-uns achètent avec la fibre coopérative et par rapport à la spécificité anti-spéculative du BRS mais la plupart sont **conquis par la possibilité d'acheter dans une zone attractive**, qu'ils pensaient hors de leur budget. **80% des acquéreurs sont locataires** et ravis de pouvoir rester dans la ville où ils habitaient.

Comment les acquéreurs réagissent-ils au fait de ne pas être pleinement propriétaires ?

Le principe fondamental du BRS s'appuie sur la d**issociation entre la propriété du foncier (le terrain) et celle du bâti (le logement).** Si vous achetez un logement en BRS, vous devenez **propriétaire des murs mais pas du terrain** sur lequel est construit votre bien. Ce dernier reste la **propriété d'un organisme de foncier solidaire** (OFS), auquel vous **versez une redevance mensuelle** modique pour l'occupation du sol.
Certains voient la redevance foncière comme un endettement à ajouter à leur budget mensuel. En réalité, cette **redevance reste assez faible** (autour de 2,10€/m2/mois). Nous faisons une simulation de financement pour rassurer les acquéreurs potentiels sur le fait que la redevance ne représente que 3 à 5 % de leur endettement au global.

Y-a-t'il d'autres freins à lever ou des outils à mettre en place pour améliorer la commercialisation des logements en BRS ?

Le deuxième frein est la revente. Il est plus simple à lever, en partant de la genèse du BRS et de la volonté de garantir la maîtrise des prix dans le temps, au bénéfice d'autres accédants ; certains souscrivent ainsi au **principe de solidarité.** D'autres restent inquiets de mal vendre leur bien, voire de ne pas arriver à le vendre du tout, malgré la **garantie de rachat apportée par l'OFS à tous les ménages.**
Un service d'aide à la revente est important à mettre en avant pour lever les freins. De plus, les offres de prêts spécifiques au BRS pourraient être étendues à un plus grand nombre d'établissements bancaires, afin de permettre aux acquéreurs de rester autonomes sur le financement.

Interview réalisée par la @Coop Foncière

Zoom sur...
la résidence "Court Mansart" à Villiers-sur-Marne (94)

46 appartements à l'angle de la rue Maurice Berteaux et de la rue Adrien Mentienne commercialisés par Coopimmo et Bati-Paris. 7 logements en Bail Réel Solidaire (TVA 5,5%) sont disponibles à la vente dont 3 (avec parking) commercialisés par Coopimmo.

A seulement 12km de la porte de Bercy, bien desservie par l'autoroute A4, la ligne RER E et plusieurs lignes de bus, la résidence Cours Mansart est bâtie dans un **cadre de vie privilégié.**
Villiers-sur-Marne séduit les cidatins en quête d'une **meilleure qualité de vie** : espaces verts, établissements scolaires, services de proximité. Les Villiérians ont tout, ou presque, au pied de chez eux.
Volets battants en bois, parements en pierre meulière, lucarnes triangulaires ou en demi-lune, les façades jouent la carte des contrastes pour un rendu du plus bel effet.
Les appartements sont agencés de manière contemporaine, autour d'une grande cuisine ouverte sur le séjour. Particulièrement **lumineux**, chacun propose des intérieurs chaleureux, clairs et paisibles.

3 logements disponibles en BRS TVA 5,5% éligible au PTZ+.

Un **T3 de 73,35m²** au prix de 249 000€ avec une redevance mensuelle de 151,10€

Un **T4 de 92,52m²** au prix de 299 000€ avec une redevance mensuelle de 190,59€

Un **T4 de 79,28m²** au prix de 265 000€ avec une redevance mensuelle de 163,32€

Portes ouvertes

Visite d'un appartement témoin

Contacter QUADRAL 01 79 35 33 69 pour une prise de rendez-vous

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

à Ivry-sur-Seine (94)

RÉSIDENCE
"VOUS ÊTES ICI"

LIVRAISON IMMINENTE

6 APPARTEMENTS DISPONIBLES DU T3 AU T5

TVA 5,5%

Frais notaire offerts

RER C 75m

Devenez propriétaire d'un appartement 3 pièces, à partir de 360 000 €

- Tous les appartements sont dotés d'un extérieur
- Copropriété de 16 logements
- Proximité immédiate du centre-ville
- Parc de Cormaille et parc Maurice Thorez à proximité
- Place de stationnement
- Local à vélos et poussettes
- Régulateur d'ambiance programmable
- Local commun au sein de la Résidence

QUADRAL TRANSACTIONS

06 03 91 28 20

contact.accession@quadral.fr

coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

www.coopimmo.com