

Vivre Ensemble



L'ACTUALITÉ DÉCRYPTÉE

AGIR AU COEUR DES QPV
(QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA
VILLE) : NOTRE ENGAGEMENT AU
QUOTIDIEN
P5

DOSSIER

NOTRE NOUVEAU SITE
INTERNET POUR MIEUX VOUS
ACCOMPAGNER
LE BILAN DE L'ASSEMBLEE
GENERALE DU 25 JUIN
P11

EN DIRECT DES TERRITOIRES

RENCONTRE AVEC LES HABITANTS
DE LA NOUVELLE RESIDENCE
FRERES PETIT
UN VENT DE CREATIVITE AUX
CUVERONS
P17

DEVENIR PROPRIÉTAIRE : POURQUOI PAS VOUS ?

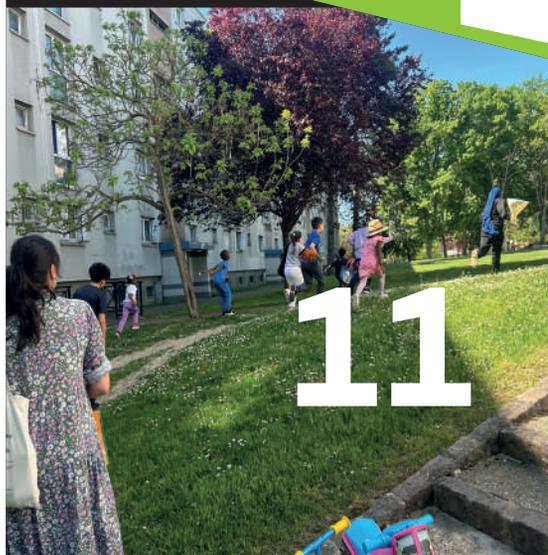
ENVIE D'ACCÉDER À LA
PROPRIÉTÉ
C'EST POSSIBLE !
P35

NOS QPV AU COEUR : LES HABITANTS AU CENTRE DE NOS ENGAGEMENTS

P.5



Sommaire



05 L'actualité décryptée

11 Dossier

17 En direct des territoires

21 Chantiers & travaux

26 En toute concertation

27 En tête à tête

30 On vous dit tout

33 Bon à savoir

34 Les bons gestes

35 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

Un logement pour tous et partout n'est pas un privilège, c'est un droit qu'il faut faire vivre !



Jean-Jacques Guignard,
Président d'IDF Habitat

Face à la crise du logement sans précédent, notre conviction est claire : le **droit à un logement digne, abordable, durable et respectueux de l'environnement doit être garanti à chaque personne, partout sur le territoire, sans exception**. Il ne peut être soumis aux lois du marché ni limité à certains territoires.

Pour IDF Habitat, être une coopérative dédiée au logement social, ce n'est pas seulement construire ou rénover des logements. C'est aussi **défendre l'égalité sociale et territoriale, refuser que le logement soit une marchandise réservée à quelques-uns. C'est porter un projet humain, solidaire, responsable, pleinement engagé dans la transition écologique. C'est choisir un modèle coopératif qui place la personne, son bien-être, la planète et la garantie de loyers abordables au centre.**

C'est un combat qui devient de plus en plus difficile face au **désengagement massif de l'Etat qui a ponctionné 20 millions dans nos finances**. Nous devons également faire face à la suppression des aides financières de la Région Île-de-France et du département du Val-de-Marne, sans compter la flambée des prix du foncier, la hausse des coûts des matériaux.

À cette situation, qui **affaiblit dangereusement notre capacité à agir**, s'ajoutent les blocages de certaines villes qui continuent de refuser la construction de logement à loyer modéré ou encore comme à Champigny, qui refusent de délivrer des permis de construire ou de démolir. Ces obstacles aggravent la crise en empêchant la création de nouveaux logements sociaux et les rénovations pourtant indispensables.

Nous refusons également les politiques publiques stigmatisant les habitants des quartiers fragilisés, remettant en cause l'efficacité de nos actions, et menaçant le droit de rester durablement dans le logement social. Ce contexte entraîne une **exclusion progressive** où le logement social, pourtant un droit, devient inaccessible pour beaucoup.

Les effets sont palpables : des délais d'attente pour un logement social qui s'allongent (jusqu'à 8 à 10 ans en

Île-de-France), une progression du mal-logement et de la précarité énergétique, et des travailleurs contraints de s'éloigner ou victimes des marchands de sommeil faute d'offres dignes, de loyers abordables et de logements écologiques.

Pourtant, malgré un **équilibre financier qui se fragilise** nous voulons garder le **cap de l'intérêt collectif et nous réinvestissons chaque euro** dans l'entretien, la réhabilitation, la construction, et l'accompagnement social, en intégrant toujours davantage les enjeux écologiques.

Nos fonds dédiés témoignent de cet engagement fort.

En 2025, nous poursuivons notre feuille de route avec rigueur, innovation et un **dialogue renforcé avec nos locataires**. Pour cela, nous allons **généraliser les rencontres en pied d'immeuble** : moments privilégiés d'échange et d'écoute directe, qui permettent de mieux comprendre les besoins et de **co-construire des solutions adaptées**, pour préserver la qualité et le cadre de vie.

Ce dialogue avec les habitants est essentiel pour construire une meilleure qualité de vie, **renforcer la stabilité de nos coopératives et pérenniser un modèle humain et écologique**.

Le droit au logement pour tous et partout, est un impératif social, démocratique et environnemental. C'est ce combat qui forge notre singularité et notre force. Nous défendons ce droit pour les 2,76 millions de personnes en attente d'un logement social. Nous continuerons à créer des lieux de vie ouverts, solidaires où **le lien social et la transition écologique se construisent chaque jour**.

Dans ce contexte instable, notre volonté ne faiblit pas. Elle s'appuie sur **la confiance, l'intelligence collective et la solidarité**. Ce sont ces valeurs qui rendent possible un logement digne, accessible à toutes et tous, aux loyers abordables et respectueux de la planète.

Pour nous, **le logement pour tous et partout est un droit universel, que nous défendons sans relâche aujourd'hui comme nous le défendons encore demain.**

L'actualité décryptée

Agir au coeur des QPV : Notre engagement au quotidien

Parce que chaque quartier mérite les mêmes chances, IDF Habitat mène depuis plusieurs années des actions concrètes dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) pour accompagner les habitants, améliorer leur cadre de vie et favoriser l'inclusion. On vous en dit plus...

Les bailleurs ne peuvent se substituer aux carences de l'Etat

Une Politique Nationale de la Ville
qui n'est pas à la hauteur

Les QPV sont le fruit de politiques nationales et locales d'aménagement du territoire qui, depuis des décennies, **n'affrontent pas la question de la mixité et des égoïsmes territoriaux** au bon niveau. **C'est à l'Etat de développer la présence des services publics et de la police de proximité, de renforcer les moyens de la formation et de la réussite éducative, et faciliter l'accès à l'emploi et à l'activité économique**



Un sentiment d'abandon

Progressivement, les quartiers QPV ont concentré les habitants les plus modestes, dans des zones mal intégrées, vivant une inégalité d'accès aux services publics. Une géographie à deux vitesses s'est installée, accentuée au fil des années par le **désengagement de l'Etat : peu de moyen pour le développement des services publics** (crèches, écoles, transports, police...) **Un désengagement qui a laissé ces quartiers s'enliser dans les difficultés** sans réponses structurelles suffisantes.

Mobilisé malgré le désengagement de l'Etat

Si l'Etat a pu accorder pendant un temps de véritables moyens à ces quartiers, dans le cadre des actions liées au renouvellement urbain, il a **poursuivi son désengagement dans la structuration des services publics** au plus proche des habitants.



Les QPV, c'est quoi ?

Les QPV sont des quartiers regroupant un nombre important d'habitants dont le revenu médian est bas. Ils sont venus remplacer en 2014 les ZUS (Zone Urbaine Sensible) créées en 1996, définies par l'Etat et caractérisées par des problèmes sociaux, économiques et environnementaux. Les QPV bénéficient d'une attention particulière des pouvoirs publics pour réduire les inégalités, et de moyens supplémentaires pour l'entretien, la sécurité et le développement social.

Cependant, les bailleurs se mobilisent pleinement dans le cadre des moyens alloués avec l'abattement de la TFPB dont ils bénéficient pour développer le lien social, participer à la tranquillité résidentielle, mener des actions de sur-entretien de leur patrimoine et renforcer la présence de proximité.

Ce sont :

→ **315M€ d'abattement au niveau national**

→ **400 000€ pour les 4 grands QPV du patrimoine d'IDF Habitat**

(Plateau et Mordacs à Champigny-sur-Marne, Vert Cœur à Valenton et La Redoute à Fontenay-sous-Bois) **financés en réalité par les collectivités locales qui sont à comparer avec les 1,3 milliard annuel ponctionné par l'Etat, dans le cadre de la Réduction de Loyer de Solidarité sur les ressources des bailleurs.**

De manière générale, et encore plus au sein des QPV, notre rôle ne se limite pas à construire et à gérer des logements sociaux. En tant qu'acteur de proximité engagé, nous agissons pour améliorer le cadre de vie, favoriser la transformation urbaine, développer le bien vivre ensemble et accompagner les habitants.

2 975 logements situés en QPV sur 12 708 logements, soit 23,4% de notre patrimoine

Nos principaux leviers d'action :

1. Réhabiliter métamorphoser les quartiers

Nous nous mobilisons aux côtés des habitants pour rénover de manière ambitieuse et répondre aux enjeux sociaux et environnementaux. C'est le cas à Fontenay-sous-Bois (94) sur le quartier de La Redoute, actuellement en travaux, sur lequel nous avons lancé la réhabilitation des 430 logements, en partenariat étroit avec la collectivité. Si le projet va permettre d'améliorer

significativement les consommations énergétiques des habitants, et donc leurs charges, tout en renforçant le confort des logements, il va également donner une toute nouvelle image au quartier.

De la même manière, nous portons une forte ambition pour la réhabilitation des 478 logements des Mordacs à Champigny-sur-Marne (94) qui prévoit en plus des travaux de rénovation, le réaménagement des espaces extérieurs (valorisation d'îlots de fraîcheur, création d'espaces spécifiques avec les habitants, etc.).

Babak Gouzardi, chargé d'opération responsable de la réhabilitation de La Redoute (430 logements) située en QPV à Fontenay-sous-Bois (94)

« Les travaux de réhabilitation de la résidence sont actuellement en cours. En parallèle, un projet d'aménagement extérieur et de requalification du quartier est à l'étude. IDF Habitat est en co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Fontenay-sous-bois.

Ce projet représente une véritable opportunité de transformation pour le quartier de La Redoute, en redéfinissant son dynamisme urbain et social ; en modernisant les infrastructures, en créant des espaces verts de qualité et en favorisant l'essor économique local par la création de locaux associatifs, de commerces, d'espaces pour les artisans et les artistes locaux.



Par ailleurs, cette initiative s'inscrit dans une démarche de rénovation urbaine durable, visant à réduire les inégalités et à renforcer la cohésion sociale. En résumé, ce projet a le potentiel de redonner vie au quartier, de favoriser l'épanouissement des résidents et de bâtir un environnement plus sûr, plus attractif et plus équitable. »



Mi-février 2025, la ministre déléguée chargée de la ville, Juliette Méadel, a enjoint les bailleurs sociaux de mieux

entretenir les parties communes de leurs immeubles en QPV sous peine de ne plus bénéficier de l'abattement de 30% de la TFPB. Des propos qui ont suscité l'indignation de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) mais également de notre coopérative. En remettant en cause l'intervention

des organismes de logement social en QPV, la ministre déléguée a occulté totalement la complexité des réalités vécues dans ces quartiers, tout comme la responsabilité de l'Etat dans les difficultés que vivent les habitants. Notre coopérative est pleinement mobilisée en faveur des QPV et aux côtés des habitants dont elle refuse la stigmatisation. Nous appelons aussi à une grande politique de la ville avec une ambition et des moyens à la hauteur.

2. Entretenir et améliorer le cadre de vie

Parce que le « bien vivre » passe aussi par le cadre de vie, des actions concrètes sont menées pour renforcer l'attractivité de nos résidences en QPV : **résidentialisation, sécurisation des parkings, rénovation des locaux ordures ménagères**, etc. Nous mettons également l'accent sur l'entretien des espaces extérieurs. Des mesures ont été prises pour limiter la présence des dépôts sauvages d'encombrants.



DANS UN IMMEUBLE EN QPV, IL N'Y A PAS PLUS DE PROBLÈMES.

*C'est juste un peu plus sensible du point de la sécurité ou de la propreté. Cela dépend beaucoup des locataires, des installations de la résidence (cave, local containers, ...) et bien évidemment du gardien. Je suis donc extrêmement vigilant et je passe **beaucoup de temps sur le terrain**. Les résidents apprécient mon travail et le respectent. J'essaie de **créer de la convivialité** : être présent le matin à l'entrée quand les habitants partent au travail ou*

En complément, nous avons **renforcé la propreté des espaces communs sur de nombreux QPV**. Valenton (94), Champigny sur Marne (94), Romainville (93) ou Fontenay-sous-Bois (94) bénéficient d'un sur-entretien avec un passage supplémentaire du prestataire ménage. Des efforts sont également réalisés sur la remise en état des logements lors du départ des familles.

Rachid Tounsi, gardien sur la résidence Les Cuverons (230 logements) située en QPV à Bagneux (92)

*amènent les enfants à l'école. Le fait de les saluer enclenche un cycle vertueux et du coup ils se disent également bonjour entre eux. Depuis qu'IDF Habitat a fait réaliser une fresque géante, je vois beaucoup de promeneurs s'arrêter et prendre des photos. **Le fait d'avoir une œuvre apporte un sentiment de propreté, de sécurité et cela permet de lutter contre les incivilités** (tag, urine...).*

3. Être à l'écoute des habitants

Parce que les locataires des QPV sont les premiers concernés par les enjeux liés à leur quartier et à leur cadre de vie, nous **multiplions les occasions d'échange** avec eux : réunions de concertation lors des travaux de réhabilitation, diagnostics en marchant, pieds d'immeuble... Ces moments nous permettent de **mieux appréhender leurs besoins** et de les **associer à la transformation** de leur quartier. Nous sommes également

attentifs aux résultats obtenus par nos différentes enquêtes de satisfaction en QPV. Nos **conseillères en économie sociale** et familiale assurent, par exemple, une **permanence** dans notre résidence La Redoute à Fontenay-sous-Bois. Elles conseillent ainsi directement les résidents en cas de difficultés financières et familiales.

Le street art comme vecteur de lien social

de société : développement durable, inclusion, solidarité...

Pour les admirer :

- **Mail de la Demi Lune** : 27/29 Mail de la Demi Lune à Champigny sur Marne (94)
- **Résidence du Plateau** : 786 avenue Maurice Thorez à Champigny sur Marne (94)
- **Brandebourg** : 56, boulevard de Brandebourg à Ivry sur Seine (94)
- **Les Cuverons** : 2, rue des Cuverons à Bagneux (92)



RATUR@NotoriousBrand_Jonik

A Champigny-sur-Marne (94), ou encore à Bagneux (94), nous avons demandé, à des street artistes reconnus, d'imaginer sur les murs de nos résidences en QPV, des **fresques monumentales**. Plus que de simples embellissements, ces œuvres d'art **métamorphosent littéralement notre patrimoine, l'espace et plus largement l'environnement urbain**, en les rendant plus attractifs et plus vivants. Elles font venir l'art directement au cœur des quartiers, parfois éloignés de la culture, et invitent à la réflexion sur des sujets

3 questions à **Mohammed Kharbouch, responsable de site** en charge notamment des Cuverons, (230 logements) en QPV, à Bagneux (92)

- **Quels sont les atouts et les difficultés des QPV des Cuverons ?**

Le quartier des Cuverons est un quartier attractif de la ville de Bagneux. L'un de ses points forts est qu'il se trouve à proximité des accès routiers et de stations de métro. Les difficultés qu'il rencontre sont multiples et sont liées surtout à l'incivilité, à l'insécurité et aux dégradations...

- **Est-il plus compliqué de gérer une résidence en QPV que sur un autre quartier ?**

Effectivement, la **gestion dans un secteur classé quartier prioritaire nécessite une réactivité et une vigilance accrues**. Il est essentiel

de pouvoir prévenir en amont les situations qui pourraient être délicates. Sans cette anticipation, on peut très vite se faire déborder. Il arrive qu'on se sente fatigué et démotivé par l'incivilité, le manque de propreté, le vandalisme et notre quotidien sur ce quartier. Mais avec **l'aide des gardiens et des partenaires on arrive à trouver des solutions**.

- **Justement travaillez-vous en lien avec d'autres acteurs sur ce quartier ?**

Oui, nous sommes en partenariat permanent avec la ville de Bagneux, son commissariat de police ainsi que plusieurs associations qui œuvrent sur le quartier (voir la page En direct des territoires)



4. Créer du lien social

Notre engagement au sein des QPV ne s'arrête pas à l'habitat. Nous **soutenons de nombreuses initiatives et associations à fort impact social** : compagnons bâtisseurs, transhumance, marchés de Noël, fêtes de quartier, brocantes, etc. La **proximité est un pilier essentiel de notre action**, encore plus au sein des QPV. Nous avons **renforcé la présence de nos équipes et mis en place des gardien.nes superviseur.es** sur les résidences concernées.

En parallèle de leurs missions habituelles, ils. elles ont pour rôle de **contribuer au bien vivre ensemble**. A leur initiative, nous avons organisé en 2024 et 2025, au sein même de nos résidences situées sur les QPV des Mordacs et du Plateau (Champigny-sur-Marne - 94), **des ateliers avec les enfants habitants** :

- **M a q u i l l a g e** d'Halloween
- Réalisation de décorations de Noël
- Chasse aux œufs de Pâques



3 questions à **Diane Guillemaud**, ancienne gardienne superviseure sur la Résidence du Plateau à Champigny-sur-Marne (94) et désormais responsable de site sur le Territoire 1

- **Quelles problématiques rencontrez-vous au sein de votre résidence ?**

Avec les autres gardiens de l'équipe, nous sommes confrontés principalement à des **problématiques de vandalisme, de stationnement anarchique, d'épaves**. Il y a également beaucoup d'**incivilités liées à la propreté** (urine dans les parties communes, jet de déchets n'importe où...) et à la vente de stupéfiants. Même si ces difficultés sont peut-être plus présentes en QPV, elles se retrouvent également sur d'autres quartiers.

- **IDF Habitat met-elle en place des actions particulières du fait que la résidence soit en QPV ?**

Oui, en particulier pour pallier aux incivilités. Nous avons mis en **place un sur-entretien des espaces extérieurs** notamment avec une attention particulière sur le ramassage des déchets en extérieur et

l'évacuation systématique des encombrants comme des épaves. Un effort est également réalisé avec des **budgets supplémentaires alloués pour la remise en état des logements vacants**, les réparations courantes dues au vandalisme, l'enlèvement des graffitis. Dans le même temps, IDF Habitat soutient les associations qui oeuvrent sur le quartier et organisent des actions de bien vivre ensemble.

- **Justement, vous avez organisé tout au long de l'année des ateliers pour les enfants. Est-ce qu'ils ont eu un impact sur le bien vivre ensemble dans la résidence ?**

Nos ateliers pour Halloween, Noël et Pâque ont fait très bonne impression auprès des locataires. Nous avons eu de très bons retours. Ces moments conviviaux ont permis notamment d'améliorer la relation entre les gardiens et les résidents, mais aussi et surtout la proximité.





Sur les tatamis avec la championne de judo **Clarisse Agbegnenou**

Quel enfant n'a pas rêvé un jour de rencontrer une star mondiale du judo ?

Un rêve devenu réalité pour une trentaine d'enfants locataires habitants dans les quartiers des Mordacs et du Plateau à Champigny-sur-Marne (94). Dans le cadre d'un partenariat avec notre coopérative, la **quintuple championne du monde Clarisse Agbegnenou**, a **initié nos petits résidents aux bases et aux valeurs du judo** : respect, inclusion, tolérance, solidarité. Des valeurs défendues par IDF Habitat, que la championne olympique incarne à la perfection. Plus qu'une initiation, cet atelier a été pour les petits, et leurs parents spectateurs, une magnifique expérience.

“ J'ai trop bien rigolé

Zakaria 8 ans



“ Au début j'avais peur et après j'ai adoré

Charlotte, 7 ans



“ Je veux en faire encore !
Moussa, 4 ans



Dossier



Notre nouveau site pour mieux vous accompagner

Peut-être l'avez-vous déjà remarqué... Notre site internet a changé de look ! Pensée pour répondre encore mieux à vos besoins et pour refléter au plus près nos valeurs, cette refonte marque une étape importante dans notre volonté **d'améliorer nos services** et surtout notre communication. Graphisme, ergonomie, structure, contenu : tout a été retravaillé pour rendre votre navigation à la fois fluide et simple, et vous permettre de trouver rapidement ce que vous cherchez. Découvrez la nouvelle version de notre site dès maintenant !

Scannez ici



<https://www.idfhabitat.fr/>



La FAQ (Foire Aux Questions) : un outil pour vos questions les plus fréquentes

Pour construire cette rubrique, nous avons recensé vos questions les plus courantes en particulier sur les attributions, l'entretien de votre logement, le bien vivre ensemble, etc. Simple d'utilisation, cette FAQ vous

permet d'**obtenir des réponses claires** en quelques clics. **Gain de temps et efficacité** sont au rendez-vous permettant de **fluidifier le processus d'informations**.



Je suis locataire Un espace entièrement dédié et pensé pour les habitants

De la signature du bail à la gestion de votre quotidien au sein de votre logement et de votre résidence, cet espace vous **accompagne tout au long de votre parcours locatif**.

Vos contacts, votre quotidien, votre loyer, votre logement, vos démarches administratives : cet espace a été construit pour vous **offrir une expérience intuitive** et optimisée et **répondre rapidement à vos questions**.



Une rubrique dédiée au téléchargement des brochures pour un accès rapide à l'information

Comment gérer un sinistre ? Ou encore comment mettre en place le prélèvement automatique ? Toutes nos brochures sont disponibles au téléchargement. En quelques clics et à tout moment, vous obtiendrez des informations détaillées sans avoir à attendre un envoi par mail ou par courrier. L'accès instantané à ces documents permet également de les partager avec d'autres habitants, facilitant ainsi la diffusion de l'information à un large public. C'est aussi une démarche éco-responsable qui s'inscrit dans notre transformation digitale.



Un espace sécurisé pour le paiement de votre loyer en ligne

Vous avez toujours la possibilité de régler votre loyer directement sur notre site avec votre carte bancaire. Pour ce faire, il suffit de vous munir de votre dernier avis d'échéance et de vous connecter avec les références locataire inscrites dessus. Vous êtes alors dirigé.e sur une **plate-forme sécurisée**.

Pour plus de tranquillité d'esprit,

nous vous conseillons de passer au prélèvement automatique. Plus la peine de penser à vous connecter tous les mois ! Pour le mettre en place il suffit de télécharger sur notre site et de nous renvoyer un mandat de prélèvement automatique SEPA (disponible aussi au siège ou en agence).



Un site responsive pour vous faire profiter d'une meilleure expérience

Pour vous offrir une navigation optimale, notre site web s'adapte à tous les supports : téléphone portable, ordinateur, tablette, il vous accompagne 24h/24, 7j/7 quel que soit l'appareil utilisé.

Le responsive garantit ainsi une expérience cohérente sur l'ensemble des appareils et donc une **facilité de navigation**, y compris pour les personnes en situation de handicap.



Ce nouvel espace numérique marque ainsi une nouvelle étape dans notre **transformation digitale au service des habitants, des territoires et des partenaires**. Il s'inscrit dans notre ambition de développer une **relation de proximité, réactive et attentive avec nos habitants** afin de leur apporter une **meilleure qualité de vie quotidienne** dans leur logement et au sein de leur résidence.

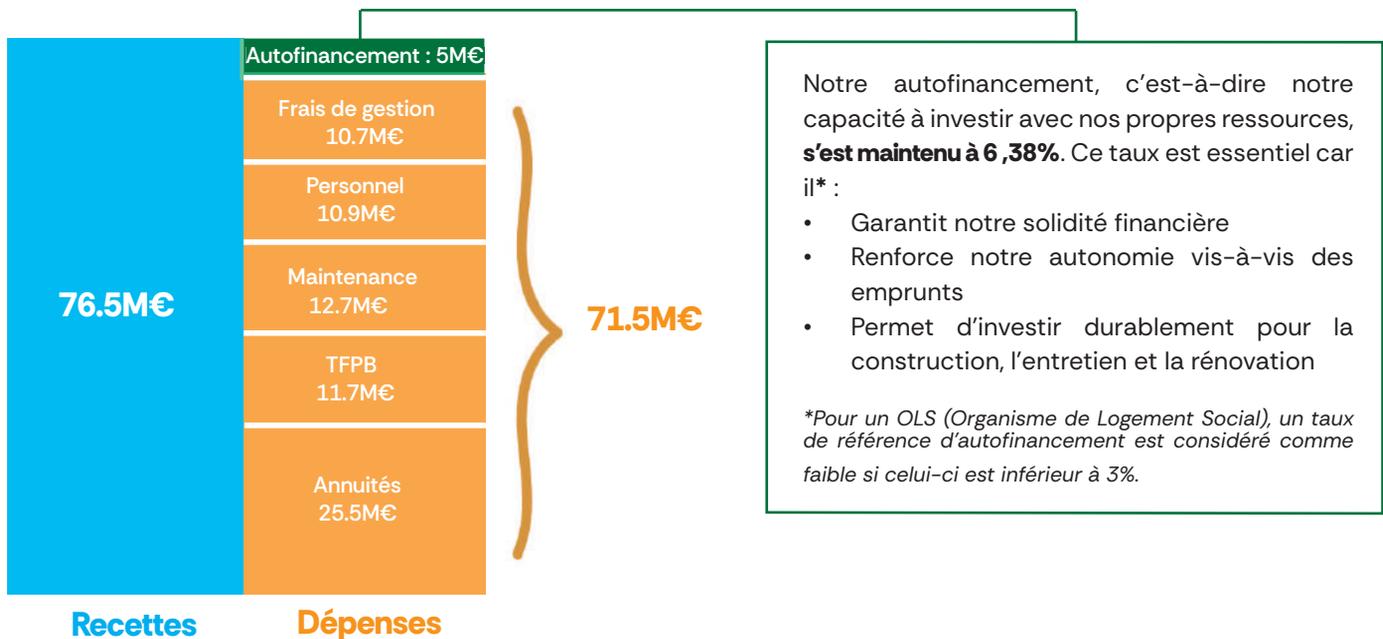
Bilan 2024

Les 5 leviers d'amélioration de la qualité de service

2024 a été une année exigeante marquée par de nombreux défis pour notre coopérative : hausse des prix, remise en cause politique, incertitudes économiques, crise du logement. Dans ce contexte, IDF Habitat est restée fidèle à ses engagements : être présente à vos côtés, entretenir et rénover votre habitat, agir pour la qualité de service.

1. La maîtrise de nos dépenses

Un bilan financier positif malgré le contexte économique



Ce qui a grévé nos ressources

1. La réduction de loyer de solidarité

3,3M€ pour IDF Habitat pris sur sa trésorerie soit 20M€ depuis 2020 en moins pour l'investissement

2. L'augmentation de la fiscalité

+3% entre 2023 et 2024

3. Le plafonnement des loyers à 3,5%

quand l'augmentation liée à l'inflation aurait dû être à 6,13%

4. La hausse importante de la prime d'assurance

décorellée de la sinistralité

5. L'augmentation du taux du livret A

de 0,5% à 3% en 3 ans

Explication : L'épargne déposée par les Français sur le Livret A est centralisée (en grande partie) par la Caisse des Dépôts qui la redistribue sous forme de prêt à taux avantageux aux OLS. Le livret A contribue ainsi, de manière indirecte, à financer la construction, la réhabilitation et l'entretien des logements.

- **Quand le taux augmente :** le coût des emprunts pour les bailleurs augmente > les opérations sont plus chères
- **Quand le taux baisse :** le coût des emprunts est moins cher > donc les opérations moins coûteuses

Un taux élevé du livret A met en péril la capacité des organismes à construire, entretenir et réhabiliter. Dans ce contexte, nous avons fait le choix d'une gestion maîtrisée de nos dépenses. Nous avons **préservé nos équilibres financiers** tout en **maintenant à un haut niveau les investissements** pour améliorer votre cadre de vie.

Bilan



2. Garantir un logement de qualité à tous malgré la crise du logement

Désengagement politique, baisse des financements... : la **production de logements sociaux est en recul** et ne permet plus de répondre à la très forte demande. Le **parcours résidentiel est grippé** : les locataires restent plus longtemps dans leur logement. Cela a des conséquences sur le nombre d'attribution qui se tasse.

884 000 demandeurs en Ile de France en 2024, la demande a explosé ces dernières années.

Les actions IDF Habitat :

- **728 attributions** sur les 69 CALEOL
- **56 mutations**
- **4,26%** de taux de rotation, à nouveau en baisse

Quelques actions :

- Travail important des équipes pour **réduire le nombre de logements vacants**
- Poursuite du travail avec la bourse d'échange de logements sociaux « Echanger Habiter »
- Travail avec les **collectivités pour poursuivre le développement**, 316 logements neufs en projet, 152 logements neufs bloqués à Champigny (refus de permis de construire) dont 52 en accession sociale à la propriété, une **hérésie lorsque la demande de logement est si forte !**

3. L'accompagnement des locataires : Maintenir dans les lieux

Inflation, hausse des coûts de l'énergie, précarisation... Plus que jamais notre mission a pris tout son sens.

Nos **actions s'inscrivent dans une logique de proximité et de responsabilité**. Nous avons **poursuivi nos efforts pour prévenir les impayés locatifs et accompagner les familles en difficulté**.



555 rendez-vous réalisés par notre pôle social (sur 751 proposés)



Quelques actions :

- **Poursuite du Fonds de soutien exceptionnel** mis en place en 2023 par IDF Habitat avec des aides pouvant aller jusqu'à **600 euros par ménage**
- Travail partenarial de notre pôle social avec les villes : mise en place **d'actions de prévention et de lutte contre les expulsions**
- Mobilisation des différentes aides disponibles : fonds de solidarité
- Proposition de mutations économiques pour des logements plus adaptés à la situation économique des familles.

4. La relation locataire : vous écouter et renforcer notre modèle coopératif

En 2024, nous avons intensifié nos dispositifs d'écoute et renforcé le dialogue avec nos locataires grâce à :

1. Taux de satisfaction du traitement de la demande : 58%

(contre 36% en 2023) Une satisfaction en hausse mais qui reste à consolider



de locataires satisfaits du **traitement** de leur demande technique



de locataires satisfaits du **traitement** de leur demande administrative

2. La joignabilité de notre centre d'appel



77 494
appels arrivés



57 477
appels traités



74% de taux de décrochés (79% avec rappel) contre 63% en 2023



24 176
réclamations enregistrées

3. La concertation locative



44 rencontres locataires réalisées dans les résidences



5 réunions du Conseil de Concertation Locative



7 réunions locataires dans le cadre de projet de réhabilitation



3 réunions locataires dans le cadre de gros travaux

Quelques actions :

- Renouvellement de notre certification Quali Hlm et mise en place d'un nouveau Plan d'action d'amélioration avec 79 actions
- Réalisation de 2 nouvelles enquêtes spécifiques sur la réclamation
- Installation d'un module permettant d'orienter de manière plus efficace les demandes adressées sur la boîte mail contact@idfhabitat.fr
- Optimisation de notre logiciel métier dédié aux réclamations
- Développement d'actions favorisant le bien vivre ensemble :
 - Chasse aux œufs de Pâque
 - Ateliers pédagogiques sur la gestion des déchets
 - Ateliers de maquillage pour Halloween
 - Ateliers de décoration de Noël, etc



4. Enquêtes de satisfaction

L'emménagement : une bonne satisfaction des nouveaux entrants

85,8%

sont satisfaits de leur **emménagement**

82%

sont satisfaits du **fonctionnement des équipements des parties communes**

90%

sont satisfaits de l'**adéquation du logement** par rapport à la **demande**



5. La stratégie patrimoniale Tenir nos engagements malgré la pression économique

Dans un contexte de contraintes budgétaires accrues (hausse des taux d'intérêts, augmentation des coûts de construction, inflation généralisée), nous avons poursuivi notre feuille de route inscrite dans notre PSP avec :



14,3M€

pour
l'entretien et la
maintenance



454

logements
en cours de
réhabilitation



19

logements
neufs en
chantier



28

logements
réhabilités



316

logements
neufs
en projet

Quelques actions :

- Poursuite de la **campagne de mise à jour des DPE** (Diagnostic de Performance Energétique) pour affiner notre planning d'éradication des étiquettes E F G et planifier des interventions sur les étiquettes D
- Raccordement de **9 de nos résidences à Champigny-sur-Marne (94) au réseau de chaleur urbain en géothermie**
- Réalisation de travaux pour **réduire les consommations énergétiques** : réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses, changement des chaudières...

Le PSP en bref



C'est quoi ?

Le Plan Stratégique de Patrimoine est un **outil de pilotage** permettant de **connaître les travaux à réaliser, dans quel ordre et avec quel financement.**

Comment ?

Il s'appuie sur un **état des lieux du patrimoine**, le contexte économique et les **priorités environnementales et sociétales**

En pratique

Initialement prévu sur **10 ans** (2023 à 2033), nous avons été contraints, au vu du contexte économique, de l'étaler sur **14 ans**

Nos perspectives 2025

Le bilan 2024 témoigne de notre **capacité à tenir bon et à faire face aux impacts du contexte économique tout en continuant à maintenir nos engagements et à innover.** L'année 2025 ne s'annonce pas moins complexe tant la question du logement reste éloignée des priorités des politiques publiques. Cependant nous avons déjà tracé **nos grandes priorités** :

1. La mise en œuvre des évolutions réglementaires comme la facture numérique

2. La maîtrise de nos équilibres financiers avec un travail pour réduire la vacance et mieux recouvrer les loyers avec : paiement en CB au siège et en agence de proximité et la généralisation du prélèvement automatique

3. La poursuite du développement de la relation locataire avec la poursuite des rencontres en proximité, l'amélioration du traitement des réclamations (qualité et délais) et la mise en place d'une nouvelle organisation de la proximité afin d'améliorer notre réactivité



En direct des territoires



Inauguration de la résidence Frères Petit à Champigny-sur-Marne

Le 15 mai dernier, la nouvelle résidence IDF Habitat « Frères Petit » a été officiellement inaugurée par le Président d'IDF Habitat, Jean-Jacques Guignard et la Directrice générale, Delphine Valentin, en présence des premiers locataires et des partenaires.

« Frères Petit », plus qu'une résidence : un lieu de vie

Comme le témoigne, à l'inauguration du 15 mai dernier, Jean-Jacques Guignard, Président d'IDF Habitat :

Ce n'est pas seulement un toit que nous inaugurons, c'est un projet humain

Cette nouvelle résidence **concrétise les espoirs de nombreuses familles** :

Construire des logements, ce n'est pas seulement ériger des murs, c'est créer des lieux de vie, d'ancrage, de lien social.

Jean-Jacques Guignard, Président d'IDF Habitat

Et surtout **répondre à un besoin vital pour des milliers de personnes** en attente d'un toit ou d'un logement à loyer abordable."

Dans un contexte de forte tension sur le marché immobilier, où l'attente pour un logement social ne cesse de s'allonger, cette **nouvelle résidence est une réponse concrète à la demande grandissante des familles.**



« Frères Petit » une victoire collective

Située dans un quartier pavillonnaire proche des commerces, la résidence propose un local vélos/poussettes, un local pour les ordures ménagères et le tri-sélectif ainsi que des places de stationnement en sous-sol. Cette nouvelle construction est une victoire collective : celle des habitants, des bâtisseurs, de l'architecte, des partenaires et des équipes IDF Habitat. Ensemble, nous prouvons que le logement social rime avec qualité, mixité, dignité et durabilité.

Malgré le désengagement de l'Etat, de la Région Ile-de-France, et du département du Val-de-Marne dans le domaine du logement social, IDF Habitat s'efforcera de continuer à construire des logements pour tous et partout.





« Frères Petit » 19 logements de qualité, durables et responsables

La résidence « Frères Petit » est l'aboutissement d'un important **projet de démolition-reconstruction visant à réaliser des logements correspondants aux standards actuels** en termes de surface, de confort et de consommation énergétique.

Les 19 logements, du T1 au T4, bénéficient du label NF Habitat HQE - RT 2012 - 20% garantissant les économies d'énergie.

C'est un bâtiment avec une conception bioclimatique, **équipé de panneaux solaires** pour la production d'eau chaude sanitaire et de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité en autoconsommation dans les parties communes.



Pour faciliter l'intégration des nouveaux locataires, les équipes de proximité ont proposé des **visites de courtoisie aux habitants** des 19 logements. 11 d'entre eux se sont rendus disponibles pour faire un premier point sur leur installation et relever les éventuelles réclamations, aborder le bien vivre ensemble au sein de la résidence et plus largement sur la vie du quartier. Les équipes ont été chaleureusement accueillies par les **locataires rencontrés, particulièrement satisfaits de ce service de proximité.**





©JADENOEL

Un vent de couleur et de créativité soufflé par les enfants des Cuverons



Emeraude, en référence à ses couleurs, c'est le nom de la fresque participative réalisée avec les enfants de l'école primaire Marcel Cachin de Bagnaux, habitants aux Cuverons, et l'artiste Morne.

Située sous le Porche du 22 sente des Cuverons (accès direct à l'école Marcel Cachin), cette fresque est le fruit d'un travail commun, d'échanges, de partages et d'une formidable énergie collective. C'est une œuvre vivante, qui en plus d'avoir un impact esthétique, valorise un quartier, un lieu de vie, renforce le sentiment d'appartenance de ceux qui l'habitent et le font vivre.

On ne fait pas qu'embellir un mur, on invite les jeunes habitants à être acteurs de leur quartier, à se le réapproprier, à lui donner vie.

Une fresque participative vecteur d'expression et de fierté

Cette œuvre s'inscrit dans la dynamique de l'art mural portée par les enseignants de l'école primaire Marcel Cachin et le collectif Balnéonais Larmetis, composé d'artistes bagnolais. Piloté par Tony Tchadjeu, ce collectif illustre ce que peut être la culture : un outil puissant de transmission et de cohésion sociale. « Notre leitmotiv, c'est l'art accessible. Nous sommes un collectif d'artistes passionnés par la transmission et la création de lien ». Comme le témoigne Tony : « on ne fait pas qu'embellir un mur, on invite les jeunes habitants à être acteurs de leur quartier, à se le réapproprier, à lui donner vie en y laissant leur trace. »

Une fresque participative c'est un quartier qui s'exprime, des jeunes, des familles qui sont fiers de voir leur travail exposé, reconnu, admiré et respecté. « Une fois la fresque terminée, les enfants montraient fièrement à leurs parents les endroits sur lesquels ils avaient peints : on voyait les sourires aux lèvres, les parents nous félicitaient. On crée des envies, on suscite même des vocations artistiques ! » s'enthousiasme Tony.

Aujourd'hui, cette fresque embellit les murs, mais surtout elle renforce l'identité et l'âme du quartier en nous rappelant que chacun peut contribuer à la beauté de son lieu de vie.

Une œuvre inspirée de l'art abstrait, témoin de l'interconnexion entre les jeunes habitants

Cette fresque, inspirée de l'art abstrait, permet aux enfants **d'exprimer leur créativité** en explorant des formes et des couleurs. La richesse de ces éléments forme ainsi une fresque harmonieuse et vivante. « **J'ai d'abord créé l'esquisse de l'œuvre avec l'aide de mon apprenti Lenny.** » précise Morne, l'artiste choisi par le collectif pour la réalisation de ce projet. « Ensuite les enfants choisissent la forme qu'ils souhaitent remplir. Je leur prépare la peinture et je les laisse s'exprimer sur le mur. Avec Lenny, nous les guidons, les accompagnons et tous participent avec beaucoup d'entrain ! »

En tant qu'animateur d'ateliers de street art et de centre de loisirs, Morne adore transmettre aux enfants. « **Lors de la présentation du projet par l'école, j'ai tout de suite pensé à Morne, pour ses compétences artistiques mais aussi pour son approche humaniste, son expérience avec les enfants et sa capacité à créer des liens.** » précise Tony.

Galeriste, intervenant urbain depuis

8 ans, Morne a laissé son empreinte sur plusieurs espaces de Bagneux : le mini skate park, le rond-point à la sortie de la station Bagneux Lucie Aubrac.

Cette fois-ci, la participation à l'œuvre collective lui a permis de tester une nouvelle expérience : « **C'est la première fois que je réalise ces personnages sur un mur et je suis très satisfait du résultat** ». « **L'idée des visages c'est la mixité. Vivre ensemble c'est le face à face** » témoigne Morne.

Outre l'apprenti Lenny, Jade une jeune artiste Balnéolaise de 20 ans, a renforcé l'équipe en tant qu'assistante à la réalisation murale mais aussi photographe.

Cette œuvre participative, composée de formes et de couleurs, forme un espace où **chacun peut projeter sa propre interprétation.**



©JADENOEL

Le collectif Larmetis et IDF Habitat, une prochaine collaboration à venir

Portés par des valeurs communes, Larmetis et IDF Habitat projettent une nouvelle collaboration à Bagneux sur la résidence La Fontaine, face à la Tour du 2 rue des Cuverons. « **Nous sommes présents, nous avons un savoir-faire, un réseau, plein d'idées. Pour soutenir ces projets, nous avons besoin de fonds** » explique Tony. « **Les habitants sont réceptifs,**

nous devons, ensemble encourager l'art mural ».

IDF Habitat, réceptive à cette démarche enrichissante qui favorise **l'accès à la culture, renforce le lien social et valorise les espaces urbains** a déjà validé sa contribution sur ce projet.

A très vite pour la suite des aventures avec Larmetis Collectif !



Chantiers & Travaux

QUALITÉ DE SERVICE

Les travaux que nous réalisons sur notre patrimoine poursuivent divers objectifs. Plusieurs résidences ont ainsi bénéficié, ces derniers mois, de travaux ciblés visant à améliorer le confort des habitants, à réduire les consommations d'énergie, et à maîtriser les charges, parmi lesquels :



S'engager pour un habitat de qualité plus durable

1. Réduire les consommations d'énergie et diminuer les charges



- **Musselburgh** - Champigny-sur-Marne (94)

Création d'une sous station d'échange et raccordement de la résidence au réseau de chaleur géothermique de la ville de Champigny-sur-Marne permettant aux habitants de bénéficier d'une énergie renouvelable et durable

Lancement des travaux fin mai 2025

Fin prévisionnelle des travaux en décembre 2025

- **Salengro** - Champigny-sur-Marne (94) ; **Frida Kahlo** - Villejuif (94) ; **Zac Saint Just** - Ivry sur Seine (94) **Léo Ferré et Les Brugnauts** - Bagneux (92)

- Nettoyage des réseaux des chaufferies des résidences

- Remplacement des matériaux vétustes

- Remplacement, pour certaines résidences, des chaudières

- **Georges Brassens** - Bagneux (92)

Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses

Fin prévisionnelle des travaux en novembre 2025

- **Maurice Thorez** - Ivry-sur-Seine (94)

Les logements de cette résidence, acquise en 2021, ont tous été conventionnés. Par ailleurs, IDF Habitat s'est alors engagée à réaliser les travaux nécessaires au bon entretien de ce patrimoine.

Travaux :

- Ravalement avec isolation thermique des façades par l'extérieur

- Traitement des sols balcons

- Remplacement des garde-corps métalliques côté jardin

- Peinture des garde-corps métalliques rez de chaussée

Lancement de travaux fin avril 2025

Fin prévisionnelle des travaux en novembre 2025



Maurice Thorez

2. Améliorer le cadre de vie



- **Résidence Ariane** - Villejuif (94) et **Jean Bonnefoix** - Ivry-sur-Seine (94)

Remplacement des ascenseurs

- **Leo Ferré** - Bagneux (92)

Résidentialisation du groupe

Lancement de l'appel d'offre en juin 2025

Réunion locataire le 23 juin pour présentation du projet

Début prévisionnel des travaux en septembre 2025

Fin prévisionnelle des travaux en mars 2026



La Redoute à Fontenay-sous-Bois : un aperçu concret grâce au logement témoin

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence « La Redoute » à Fontenay sous Bois (94), un logement témoin, au sein du bâtiment Barbusse, a été ouvert à la visite, les 4 et 6 juin, derniers pour permettre aux locataires de découvrir concrètement les améliorations et prestations prévues dans les appartements. Cette visite leur a permis de mieux visualiser les futurs équipements, de répondre à leurs éventuelles questions et de les rassurer sur le déroulement du chantier



Prochaines visites – Bâtiment Gorki – Septembre 2025 : un affichage sera disposé dans les halls du bâtiment

En toute concertation



Les 2 grandes problématiques exprimées par les 303 habitants rencontrés à Champigny-sur-Marne

En 2025, pour tendre à une meilleure relation locataire, les membres du CA (Conseil d'administration) ont exprimé leur volonté de participer aux réunions pieds d'immeuble. Une décision prise en octobre 2024, pour

tout le patrimoine et en particulier sur les résidences de Champigny-sur-Marne, là où IDF Habitat détient près de 6 000 logements et qui se traduit à mi-année 2025 par :



303 locataires rencontrés depuis novembre 2024



14 participations aux réunions en pieds d'immeuble



Soit un total de

1 808 logements

Leur présence permet de recueillir les attentes des locataires, d'informer sur les décisions prises au niveau stratégique, d'échanger autour du logement social et de renforcer le dialogue et la proximité avec les habitants.

1. Insatisfaction de la prestation ménage des parties communes

Sur les résidences, le planning de réalisation du ménage (*affiché dans les halls*) est :

- **Hall d'entrée et ascenseur : tous les jours**
- **Escalier/palier : 1 fois/semaine**
- **Local ordures ménagères : 1 fois/semaine**
- **Containers : 1 fois/semaine**
- **Parking et accès cave : 1 fois/mois**

Le ménage est effectué **soit par le personnel de proximité soit par le prestataire externe**. Dans ce dernier cas, les locataires ont fait part de leur insatisfaction lors des derniers

pieds d'immeuble. Nous avons donc mis en place un **renforcement des contrôles propreté** :

- **plusieurs fois/an : le personnel de proximité réalisera des contrôles inopinés** sur ses sites. Formé pour ce contrôle, le personnel informera le prestataire en cas de non-respect du contrat. Ce dernier disposera d'un court délai pour pallier les anomalies, avant d'être de nouveau contrôlé.
- **1 fois/an : un représentant IDF Habitat avec un représentant**

des locataires et le prestataire de ménage réaliseront des contrôles propreté afin d'ajuster la prestation.

- **1 prestataire extérieur**, mandaté par IDF Habitat, réalisera (à partir de septembre 2025) des **contrôles inopinés**, sur plusieurs résidences, afin de s'assurer de la qualité de la prestation ménage et de vérifier le matériel de ménage mis à disposition.

2. Manque de réactivité et de suivi des réclamations

De nombreux locataires expriment le manque de réactivité d'IDF Habitat, lors des réclamations. Ce qui génère une frustration réelle, tant du côté des locataires que des personnels d'IDF Habitat. Pour garantir une prise en charge rapide et efficace des réclamations, nous renforçons le dialogue et la collaboration suite aux pieds d'immeuble :

- Après chaque pied d'immeuble, un compte-rendu sera adressé à tous les habitants (boîtage) précisant les actions à réaliser en réponse aux réclamations formulées en réunion.

- Le suivi de ces actions sera affiché dans les halls d'immeuble.

A titre d'exemple, depuis de nombreuses années, une réclamation portait sur le remplacement des

dalles abimées de l'allée centrale de la résidence Diderot à Champigny. Suite au dernier pied d'immeuble, le problème a été résolu.



Réunion du Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le CCL est une instance consultative obligatoire pour les bailleurs sociaux prévue par la loi 86-1290 du 23 décembre 1986. Son rôle, sa composition et ses objectifs sont inscrits au Plan

de concertation locative négocié avec les associations de locataires représentatives. Il vise à favoriser le dialogue entre les bailleurs sociaux et les représentants des locataires.

Les actions s'inscrivant dans la concertation locative

- **La gestion locative** : évolution des charges locatives, contrôle et suivi des entreprises, gestion de proximité, budgets d'entretien courant et de renouvellement de composant...
- **La gestion patrimoniale** : coût des travaux, modalités de réalisation, conditions de relogement..., projets de démolition-reconstruction, cession de patrimoines
- **Les conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants** : information sur les opérations de développement social et urbain, sécurité des personnes et tranquillité résidentielle, qualité environnementale du cadre de vie.



©CECILEARMENAUT

Les points abordés à la concertation locative

Le 22 mai dernier, les représentants des associations de locataires, les administrateurs, les directeurs et les responsables des territoires d'IDF Habitat se sont réunis pour aborder les points suivants :

Présentation du bilan annuel Qualité 2024

IDF Habitat place la **qualité de service au cœur de sa stratégie**, ce qui implique une amélioration continue de l'organisation du travail (modes opératoires, procédures, documents officiels, contrôles, audits). Tout est analysé et ajusté pour **rendre un meilleur service au locataire** : analyse des réclamations (joignabilité et réclamations : évaluation des données puis mise en place d'actions pour augmenter la qualité de service), analyse des risques (révision de la cartographie des risques), écoute des locataires (enquêtes de satisfaction, réunions locataires : identification des manques et construction de plan d'actions) et traduction des engagements liés au label Quali'HLM.

Présentation du plan pluriannuel d'entretien

- 11 768K€** sont dédiés en 2025 au gros entretien :
- Opérations de rénovation électrique prévues : 10 résidences concernées
 - Remplacement d'étanchéité couverture : 11 résidences concernées
 - Remplacement de 45 ascenseurs sur les 4 prochaines années

Retours sur les derniers événements IDF Habitat

- **Atelier d'initiation au judo par Clarisse Agbegnenou** : les enfants des quartiers prioritaires de Champigny-sur-Marne ont été conviés, le 18 juin dernier, au dojo Roger Ginet pour s'initier à la pratique du judo
- **Ateliers « Bien chez-soi »** : les seniors de plus de 75 ans ont été conviés à Champigny-sur-Marne et Bagneux autour de 4 ateliers, animés par des professionnels de la santé. L'objectif étant d'en savoir plus sur les bons gestes à adopter et les astuces à connaître pour rendre son quotidien plus confortable.

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 : 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 (absence de texte consenti, par le représentant, pour ce numéro) et la CGL. Ces propos n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

Le logement social mis à mal

En ce début de vacances, il convient de sortir un peu de nos batailles quotidiennes et je vous souhaite que les mois de juillet et août se passent au mieux.

Néanmoins nous le savons ; La rentrée sera difficile pour les locataires car le gouvernement s'apprête à nous asséner une cure supplémentaire d'austérité.

Comme l'école ou la santé, le logement, droit fondamental, devient une variable d'ajustement budgétaire. Ces dix dernières années, l'Etat s'est déjà lourdement désengagé : réduction des APL, mise en place de la RLS qui a asséché les budgets des bailleurs et conduit à la réduction drastique de constructions de nouveaux logements sociaux. Pour IDF en 5 ans, perte de 25 millions d'euros. Cette politique fragilise l'ensemble du secteur HLM, mais surtout les locataires qui voient leurs loyers et charges exploser tandis que les travaux d'entretien ou de rénovation sont trop souvent reportés au lendemain. Sans parler des files d'attente qui s'allongent pour obtenir un logement.

A l'arrivée, c'est notre droit à un logement abordable dans un cadre de vie agréable pour tous et partout qui est remis en cause ;

Cependant la CNL et ses élus sont là et font des propositions et nous agissons.

Nous exigeons le gel des loyers, un plan massif de construction de 250 000 logements sociaux par an, la suppression immédiate de la RLS et l'encadrement des loyers dans toutes les zones tendues.

Nous voulons aussi la création d'une sécurité sociale du logement afin que chacun soit protégé devant les accidents de la vie.

C'est dans cet esprit combatif que nous entrons dès aujourd'hui dans la campagne pour les élections des représentants des locataires prévues à l'automne 2026. Dès aujourd'hui, j'appelle les locataires de l'ensemble des résidences d'IDF Habitat à renforcer la CNL, partout à créer des amicales CNL .

Car oui, il est urgent de sortir le logement de la logique marchande et de redonner la parole à celles et ceux qui y vivent. Le logement n'est pas un coût, c'est un droit, et c'est un combat que nous devons mener ensemble.

Malgré les efforts déployés par les bailleurs sociaux pour entretenir un dialogue avec les groupements et amicales de locataires, un point de tension demeure constant et alimente régulièrement les conflits entre les deux parties : la prise de décision unilatérale concernant les travaux de rénovation.

Ce sujet revient de façon récurrente et suscite frustration, incompréhension, voire colère de la part des locataires. Ce qui cristallise les tensions, c'est l'absence de concertation en amont. Trop souvent, les locataires découvrent les projets une fois les décisions déjà arrêtées. Or, il est impératif que les bailleurs associent les représentants des locataires dès les premières phases de réflexion, avant même l'élaboration des programmes de travaux.

Le locataire, en tant qu'occupant quotidien des lieux, est le premier concerné. Il est celui qui subira les nuisances du chantier, et surtout, celui qui vivra durablement avec le résultat final. Il est donc légitime qu'il soit consulté et entendu. Prenons l'exemple d'un projet de résidentialisation : il est inconcevable de décider de l'emplacement d'une clôture ou de ses accès sans l'avis des résidents qui, au quotidien, utiliseront ces infrastructures. Il en va de même pour des éléments visibles et sensibles du cadre de vie, comme la couleur des murs dans les parties communes, le type de revêtement au sol ou le style des portes : toutes ces décisions doivent faire l'objet d'une validation partagée.

Il est donc hors de question que des projets de réhabilitation soient menés sans une concertation préalable approfondie avec les locataires.

Cela dit, il est entendu que certaines contraintes techniques, réglementaires ou sécuritaires ne sont pas négociables. Les normes en matière d'accessibilité, de sécurité incendie ou de conformité des travaux doivent bien sûr être strictement respectées. Sur ces aspects, les locataires ne remettent pas en cause la légitimité des décisions prises par les professionnels. Ils comprennent la nécessité d'un cadre réglementaire.

Mais pour tout ce qui relève du cadre de vie, de l'usage quotidien et de l'esthétique des lieux, leur avis doit être pris en compte. Il en va de la qualité du vivre-ensemble, du respect des habitants et, in fine, de la réussite même du projet.

CNL

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

CGL

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

En tête à tête



Portrait de Laura Blanche, habitante IDF Habitat

Nous avons rencontré Laura, habitante depuis plus de 15 ans, à la résidence la Planchette de Champigny-sur-Marne, grâce au gardien Sofian Thomas : « *Nous échangeons souvent ensemble, on se connaît depuis longtemps. Au cours d'une conversation, Laura m'a précisé être à la recherche d'un local pour exposer, de là nous avons discuté de sa passion, depuis toute petite, pour la création artistique* »

LAURA, C'EST UN PLAISIR DE TE RENCONTRER. QUELLE EST CETTE PASSION DONT NOUS PARLE LE GARDIEN ? ET COMMENT OCCUPE-T-ELLE TA VIE ?

C'est une **passion et aussi mon métier**. Depuis toute petite j'aime créer des choses avec mes mains ! Je me suis donc orientée vers une formation artistique mêlant design graphique et motion design aux Gobelins. En 2020, j'ai lancé Tuktuk Club, ma propre marque de vêtements colorés et upcyclés. C'était un **mélange explosif entre ma passion pour la mode et mon engagement écologique**. Je chinais des vêtements en brocante, ressourcerie ou directement auprès

de particulier. Je les transformais et les customisais pour créer des pièces uniques et colorées ! Ensuite je les vendais dans des boutiques et marchés de créatrices. Puis en 2023

“ **j'ai eu envie de raconter quelque chose de plus profond, de plus personnel.** ”

J'évolue naturellement vers un format différent : la conception de tableaux textiles. Je récupère des morceaux de tissus de différentes époques puis je les assemble sur des toiles. C'est comme un puzzle textile où chaque pièce trouve sa place pour former un tableau unique. Le **tissu n'est pas juste une**

matière, c'est un fragment de vie. Il raconte une histoire, porte des secrets...

EST-CE QUE TU CHERCHES À EXPRIMER TON HISTOIRE À TRAVERS TES ŒUVRES ?

J'explore des thèmes qui me touchent profondément : **l'écoféminisme, la féminité, l'enfance, la mémoire**. Chaque œuvre est une façon de réinventer des récits, de s'affirmer, de résister. Ma démarche créative est thérapeutique : je transforme des morceaux de tissus souvenir pour leur donner une nouvelle interprétation. Je touche à des sujets sociétaux tout en offrant une réflexion personnelle et intime.

EST-CE QUE VIVRE DANS UN LOGEMENT SOCIAL EST

SOURCE D'INSPIRATION ?

Je suis arrivée ici, j'avais 14 ans. Il y a quelque chose de **rassurant dans la vie en communauté**, on croise tous les jours des visages familiers, on reconnaît certaines voix dans la rue... Nous avons tous une vie différente et pourtant chaque soir nous prenons le même bus pour rentrer.



Avec le textile je cherche à recréer ce lien entre les habitants.

Le **logement social, c'est une richesse collective.**

OÙ PEUT-ON TE RENCONTRER ET DÉCOUVRIR TES ŒUVRES ?

Fin 2025, début 2026, je participe à une résidence artistique intitulée "Mémoires Tissées de Champigny". Ce sera une installation textile participative qui proposera une exploration artistique et sociale du lien entre textile, mémoire et transformation urbaine. Conçue en lien avec la ville de Champigny-sur-Marne, son histoire et sa population, cette installation mettra en **valeur la diversité culturelle et les récits individuels** à travers la récupération et l'assemblage de tissus chargés d'histoire.

L'installation se présente comme une fresque textile monumentale, composée de fragments de vêtements collectés auprès des habitants de Champigny. Chaque morceau de tissu porte une mémoire : un souvenir, une

émotion, un instant de vie en lien avec la ville de Champigny. **L'upcycling devient ici un médium d'expression artistique et un vecteur de transmission intergénérationnelle.**

Si vous souhaitez participer à la fresque et faire don d'un tissu, contactez-moi par mail laura.blanche.contact@gmail.com

Récemment, j'ai fait ma première exposition personnelle au centre culturel Jean Vilar de Champigny. Quelle fierté de voir toutes mes œuvres réunies et en plus dans ma ville !

Vous pourrez également découvrir mon travail de septembre à décembre 2025 à La Vennelle (Robespierre, Montreuil) lors d'une exposition personnelle intitulée Un couteau dans une étoile.

Les ateliers seniors : témoignage des participants et organisateurs

Pour favoriser le maintien dans les lieux et contribuer au bien vivre ensemble, IDF Habitat a organisé des ateliers, à l'attention des 75 ans et +, dédiés au bien vieillir dans son logement. Animés par des professionnels de la santé, ces ateliers expliquent les bons gestes à adopter et les astuces à connaître pour rendre votre logement et votre quotidien plus confortables.

Nous avons demandé aux participants et organisateurs de revenir sur ces temps d'échange :

BONJOUR MADAME SANT'ANNA. DANS QUELLE RÉSIDENCE IDF HABITAT HABITEZ-VOUS ? DEPUIS COMBIEN DE TEMPS ?

Mme Sant'Anna : J'habite à la Résidence Albert Thomas de Champigny-sur-Marne, depuis sa construction en 2001 ! J'ai toujours vécu avec IDF Habitat à Champigny, avant j'étais à la résidence Rossignano Marittimo.

VOUS AVEZ PARTICIPÉ AUX ATELIERS SENIORS. QU'EST-CE QUI VOUS A POUSSÉE À VOUS INSCRIRE ?

Mme Sant'Anna : c'était une opportunité pour moi d'en savoir plus sur les gestes du quotidien. C'est une écoute extérieure très précieuse. Au niveau de Champigny, nous n'avons pas beaucoup d'informations sur le sujet et puis je vis seule, alors ces ateliers me permettaient aussi de rencontrer de nouvelles personnes.

QUEL A ÉTÉ VOTRE ATELIER PRÉFÉRÉ ET POURQUOI ?

Mme Sant'Anna : je les ai tous aimés ! L'intervenant était très clair et précis, il nous a donné des détails très importants pour faciliter notre quotidien. Ces ateliers m'ont rassurée, je me suis aperçue que nous avons tous les mêmes attentes. Rassurée également de savoir qu'IDF Habitat s'occupe de nous en tant que personne isolée.



“**En tant qu’organisme social, IDF Habitat est un véritable acteur de la solidarité nationale. Nous nous devons de répondre aux besoins d’évolution de nos locataires pour favoriser un cadre de vie durable et accessible**

Delphine Valentin, Directrice générale IDF Habitat

COMMENT AVEZ-VOUS RESENTI L’IMPACT DE CES ATELIERS SUR VOTRE QUOTIDIEN ?

Mme Sant’Anna : ces ateliers ont été très profitables pour moi. Ce qui est le plus préoccupant pour moi, c’est la salle de bain, l’intervenant nous a conseillé d’acheter des tapis qui ne glissent pas et de les nettoyer tous les jours. Chose que je ne faisais pas et que j’ai intégrée dans mon quotidien. Pour la cuisine, j’ai suivi les conseils en mettant tout à ma portée. **Toutes ces petites choses changent la vie et m’aident beaucoup au quotidien.**

POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER POURQUOI IDF HABITAT A DÉCIDÉ D’ORGANISER CES ATELIERS POUR LES SENIORS ?

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

IDF Habitat a été contactée par le groupe Alogia, qui dans le cadre de son engagement en faveur du bien-vieillir à domicile, organise des ateliers de prévention des risques domestiques à destination de ses locataires seniors. Ces ateliers ont été créés par le PRIF (Prévention Retraite Île-de-France) qui a pour mission de promouvoir le bien-vieillir via des actions de prévention santé à destination des retraités d’Île-de-France.

Ces ateliers sont créés de manière à accompagner les seniors dans leur quête de bien-être tout en répondant à leurs besoins spécifiques.

En tant qu’acteur engagé de l’habitat social, notre mission, au-delà de développer et de gérer des logements de qualité pour tous, est de favoriser le maintien dans les lieux.

Nous avons donc envoyé un courrier à l’ensemble de nos habitants de plus de 75 ans (et moins de 90 ans) les invitant à s’inscrire aux 4 ateliers.

COMMENT MESUREZ-VOUS LA RÉUSSITE DE CES ATELIERS ?

Morgane Haury, Ergothérapeute pour Alogia Groupe, a recensé les réponses des 33 participants suite à un questionnaire de satisfaction. Sur les **14 répondants, 9 seniors sont tout à fait satisfaits des ateliers et 5 sont assez satisfaits.**

A l’issue de ces ateliers, 4 demandes d’aménagement de logement ont été formulées par les locataires, en attente de validation par le PRIF.

Chaque année, **IDF Habitat dédie une part de son budget pour les demandes d’aménagement.** Sur tout le territoire, IDF Habitat a réalisé :

- 70 adaptations de logements en 2022
- 63 adaptations en 2023
- 76 adaptations en 2024

COMMENT LES SENIORS RÉAGISSENT-ILS À CES ATELIERS ?

Mme Labbé, intervenante formatrice à Champigny

Le groupe s’est montré intéressé par les sujets abordés, et les discussions ont été riches. Leur assiduité, malgré les épisodes de forte chaleur en juin, témoigne d’un réel engagement.

Les temps de convivialité ont également été très appréciés, permettant aux **participants d’échanger entre eux sur les réalités de leur quartier**, mais aussi, pour certains, d’aborder individuellement des problématiques de santé avec moi dans un cadre plus confidentiel.

M. Chantelot, intervenant formateur à Bagneux

Les participants ont trouvé les **conseils prodigués, sur les aides techniques et les aménagements possibles, très pertinents.** Les échanges ont été nourris et la participation soutenue lors des temps de questions. La présence, à chaque séance, d’un responsable d’IDF Habitat a été particulièrement valorisée par les locataires, qui ont pu dialoguer directement avec leur bailleur.

On vous dit tout



La régularisation annuelle de charges locatives



Chaque année, vous recevez votre avis de régularisation de charges locatives. Ce document officiel détaille les dépenses réelles de votre immeuble, les charges vous concernant, et les compare aux provisions que vous avez déjà versées chaque mois sur une année.

Ce document est accompagné d'une annexe où figure les index de vos compteurs respectifs et votre consommation concernant l'eau froide et/ou l'eau chaude ainsi que votre consommation d'énergie thermique si votre logement dispose de ces équipements. Attention, vous devez le conserver au moins pendant 3 ans.

La régularisation de charges doit être faite annuellement toutefois elle peut être sujette à des retards en raison :



De la réception tardive des factures des fournisseurs



De l'attente de document de Syndic de copropriété (délais allongés en cas de changement de Syndic ou de litiges)



De litige avec les prestataires

Ce retard, en cours de **rattrapage pour IDF Habitat**, ne doit pas excéder 3 ans. Il est donc possible que vous receviez, en 2025, les régularisations de charges 2023 et 2024. Etat des lieux de l'avancée de régularisation des charges :



Pour l'année 2022

90.7% des logements ont réceptionné leur avis. Le reste concerne des copropriétés dont nous sommes toujours en attente de documents de la part des Syndics malgré nos relances et les procédures en cours.



Pour l'année 2023

68.2% des logements régularisés. Le reste concerne majoritairement des copropriétés dont nous sommes également en attente de documents suite à des procédures en cours.



Pour l'année 2024

1.5% la régularisation débute.



Lecture et compréhension d'un avis de régularisation de charges locatives

- 1 Désignation des charges :** liste des charges récupérables à répartir entre les locataires concernés
- 2 Charges à répartir :** les dépenses totales de votre immeuble pour l'année
- 3 Quote-part :** total TTC dû par le locataire (quote-part de votre dépense réelle)
- 5 TVA :** part de la TVA comprise dans votre quote-part
- 4 Provisions :** total des provisions appelées sur l'année vous concernant
- 6 Nature des charges :** charges générales, charges de chauffage
- 7 Base de répartition :** SH = Surface Habitable soit à l'unité = nombre d'équipements du logement
- 8 Tantièmes / Millièmes :** clé de répartition utilisée pour calculer de manière équitable la hauteur de la participation financière de chaque locataire en fonction de sa quote-part, par rapport au tantièmes totaux de l'immeuble. Les tantièmes / millièmes sont notamment calculés en fonction de la superficie du logement (SH) ou selon le nombre d'équipement du logement (compteur Eau Froide, ou Eau Chaude, chaudière, chauffe-eau, chauffe-bain...)
- 9 Jours présents :** correspond au nombre de jours de votre présence sur l'année régularisée
- 10 Période :** correspond à la date de début et de fin de l'année civile concernée
- 11 Jours :** nombre de jours de l'année civile concernée

EXEMPLE
DECOMPTE INDIVIDUEL DE CHARGES

-GESTIONNAIRE- SCIC HLM IDF HABITAT 59 AVENUE CARNOT 94507 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX	-ADRESSE LOCAL- 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE					
Référence immeuble : Référence contrat/local :	-DESTINATAIRE- 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE					
Période 2021 REGUL 2021 Date d'envoi 26.06.2023 F. 1/1						
1 Désignation des charges	2 Charges à répartir	3 Quote-part	5 T.V.A. (Dont)	4 Provisions		
Charges Générales	59 271.98	637.22	39.65	878.76		
Charges Chauffage	84 994.40	894.96	91.47	744.12		
Charges Ascenseurs	3 059.74	47.21	3.57	53.04		
Location Compteurs	1 242.82	11.10	1.45	18.96		
Chauffe Bain	3 081.76	29.92	2.72	27.96		
Total des quote-parts (1)		1 620.41	138.86	1 722.84		
Total des provisions appelées (2)			0.00			
Si le total des quotes parts est supérieur au total des provisions appelées, VOUS NOUS DEVEZ :			-102.43			
Si le total des quotes parts est inférieur au total des provisions appelées, NOUS VOUS DEVONS :			102.43			
6 Détail des bases de répartition		8 Tantièmes	9 Jours présents	10 Périodes		11 Jours
Charges Générales : SH REGUL		65/6046.06	365.00	01.01.21	31.12.21	365
Charges Chauffage : SH REGUL		65/6173.06	223.00	01.01.21	17.05.21	223
				07.10.21	31.12.21	
Charges Ascenseurs : SURF.ASC		65/4212	365.00	01.01.21	31.12.21	365
Location Compteurs : COMPTEUR		1/112	365.00	01.01.21	31.12.21	365
Chauffe Bain : CHAUF.BAIN		1/103	365.00	01.01.21	31.12.21	365

A quoi sert le paiement du loyer ?

Pour assurer le fonctionnement et la pérennité du parc social, le loyer versé par un locataire d'un logement social, sert à :

Investir

_____ dans la construction de nouveaux logements ainsi que dans les travaux de réhabilitation et les travaux de renouvellement de composants (étanchéité, fenêtres, remise aux normes électriques etc.)

Assurer

_____ la maintenance et l'entretien courant (Partie non récupérable des contrats d'entretien, des réparations diverses notamment des équipements tel que les ascenseurs, les colonnes d'eau, les différents accès aux résidences et immeubles, et de l'amélioration du cadre de vie etc.)

Payer

_____ les annuités liées aux emprunts contractés dans le cadre des constructions et réhabilitations des immeubles.

Couvrir

_____ les frais de gestion (personnels, gestion des immeubles, etc.) et la fiscalité (TFPB, etc.), et notamment : Permettre l'accompagnement social des locataires (dispositif d'écoute en cas de difficultés financières et recherche de solutions adaptées aux côtés de nos conseillères en économie sociale et familiale)

A quoi sert le paiement des charges locatives (provisions mensuelles et régularisation annuelle) ?

Les charges locatives sont de deux natures : **les charges individuelles liées à la consommation propre** à chaque locataire comme la consommation d'eau et les **charges collectives** (charges générales et charges de chauffage) **liées à l'entretien des parties communes et des équipements, à l'entretien et aux consommations de chauffage collectif.**

Pour les charges collectives (charges générales et charges de chauffage) réparties à la surface du logement, il s'agit :



Des prestations de ménage des parties communes

et d'élimination des déchets ménagers (par le gardien ou une entreprise)



Des contrats d'entretien des équipements

(VMC, Chauffage, chaudière individuelle, etc.)



De l'entretien et des consommations

liés au chauffage collectif



Des consommations d'électricité

des parties communes (éclairage, ascenseur, etc.)

Les **charges locatives** sont provisionnées chaque mois sur l'avis d'échéance en plus du paiement du loyer. Elles sont **calculées** en fonction des **consommations antérieures**, et dans l'idéal des consommations de l'année n-1.

Chaque année, il est procédé à la régularisation des charges, c'est-à-dire au calcul de la différence entre ce que les locataires ont payé, par le biais des provisions mensuelles, et ce qui a été réellement dépensé sur l'année.

Si IDF Habitat **s'efforce de calculer au plus juste les provisions de charges**, afin que la régularisation ait un faible impact pour les locataires, ces dernières années ont été difficiles compte-tenu de la **forte augmentation des prix de l'énergie**. La conséquence a été, pour de nombreux locataires, des régularisations en leur défaveur.

C'est la raison pour laquelle, IDF Habitat a mis en place **2 actions** :

1. Le fonds de soutien

_____ pour les locataires les plus en difficulté.

2. La proposition automatique d'échelonnement des paiements

_____ de la régularisation des charges afin d'étaler la charge pour les locataires.

Bon à savoir

Les troubles du voisinage

La vie en résidence est source de nombreuses satisfactions toutefois elle comporte également des défis, notamment les troubles du voisinage. Ces nuisances perturbent la tranquillité et nuisent à la qualité de vie des habitants. Bien Vivre Ensemble c'est une affaire de tous, avec des règles claires, il est possible de maintenir un cadre de vie sain et agréable pour tous.

Comment maintenir la tranquillité au sein de ma résidence ?

Voici quelques règles simples qui veillent au respect des parties communes et à la tranquillité des habitants :



Horaires de calme

Respectez le silence de 22h à 7h en évitant les bruits forts (musique, bricolage, etc.)



Musique & Fêtes

Volume raisonnable, prévenir les voisins en cas d'événement.



Espaces communs

Pas de cris, pas de jeux bruyants dans les couloirs ou escaliers. Veillez à ce que les enfants respectent la tranquillité de vos voisins. Utilisez les locaux prévus pour le rangement des poussettes, vélos et trottinettes.



Parkings

Garez vos véhicules aux endroits prévus en respectant les emplacements prioritaires. Pas de mécanique ni de vidange. Pas de stationnement d'épaves ou véhicules inutilisables.



Animaux de compagnie

Tenus en laisse y compris dans les parties communes et les espaces extérieurs, pas de nuisances sonores répétées, les déjections sont bien sûr à ramasser et à jeter dans une poubelle.



Propreté = Sérénité

Les déchets doivent être triés, les sacs poubelles fermés et déposés dans les conteneurs mis à disposition.

Conseils de bon voisinage

Dire bonjour, c'est déjà apaisant !
Faites preuve de tolérance, surtout en cas de petits désagréments ponctuels.

Que faire en cas de conflit de voisinage ?



Dialoguer

Engagez une discussion calme et cordiale avec votre voisin. Le dialogue est le meilleur atout pour résoudre les conflits



Prévenir votre gardien

Si la situation ne s'arrange pas, prévenez votre gardien ou à défaut notre centre de relation résidents



Recourir à un conciliateur de justice

Cette démarche gratuite vous permet de régler des conflits avec l'aide d'un médiateur.
Conciliateur de justice | Service-Public.fr



Contactez la police

Si aucune de ces démarches ne fonctionnent, contacter le 17 pour un constat des faits en flagrance

Les bons gestes, à vous de jouer !

RESPONSABILITÉ

Tout savoir sur les punaises de lit

Les punaises de lit colonisent de plus en plus de logements. Leur présence n'est pas liée à un manque d'hygiène, ces insectes se logent partout et tout le monde peut en être victime. Nous vous rappelons les bons gestes à adopter pour éviter une invasion et les démarches à réaliser en cas de prolifération.

A la maison

- Aspirez régulièrement autour du lit, plinthes, meubles, etc.
 - Évitez d'accumuler des objets
 - Utilisez des housses anti-punaises de lit sur matelas et oreillers
 - Réparez les fissures dans les murs, plinthes et parquets
 - Évitez de récupérer des meubles ou matelas usagés.
- Ne posez pas votre valise sur le lit ou le sol, utilisez un porte-bagages.
 - Rangez vos vêtements dans des sacs plastiques ou fermez bien la valise.
 - À votre retour : Lavez vos vêtements à 60 °C ou séchez-les à haute température ; Passez la valise à la vapeur ou isolez-la dans un sac plastique fermé pendant quelques jours.

En voyage

- Vérifiez le lit à l'arrivée : soulevez les draps, inspectez les coutures du matelas.
- Si vous achetez de la seconde main : inspectez

A l'occasion d'un achat ou d'un déménagement

Comment les reconnaître ?

Petits insectes visibles à l'œil nu : dimension d'un pépin de pomme entre 5 et 7 mm de couleur marron ou brunâtre. Les punaises de lit fuient la lumière et se réfugient surtout dans les matelas, les plis des literies, mais aussi dans les fissures des murs, les fentes de parquet, les plinthes, les prises électriques, derrière les cadres,... Elles laissent de petites tâches noires sur les draps et leurs piqûres provoquent des tâches rouges regroupées sur la peau en rang d'oignons qui peuvent démanger et provoquer des réactions allergiques.



minutieusement et, idéalement, traitez à la vapeur ou isolez pendant plusieurs semaines.

- Inspectez les logements ou véhicules de déménagement avant d'y mettre vos affaires.
- Demandez à l'ancien locataire s'il y a eu des traitements récents.

Comment s'en débarrasser ?



Si vous suspectez des punaises de lit dans votre logement, informez IDF Habitat au plus vite.

Nous mettons en place avec notre prestataire spécialisé un plan de traitement selon un protocole bien défini.

En attendant l'arrivée du prestataire :

Passez deux fois par jour l'aspirateur ou le nettoyeur vapeur dans les pièces et les meubles.

Les textiles : lavez à au moins 60° ou chauffez minimum 1h30 à 60° dans un sèche-linge ou congelez à -20° pendant au moins 72h.

Coopimmo

PROXIMITÉ

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

Zoom sur la livraison de la Résidence Fablet à Ivry-sur-Seine (94)

Livraison
JUN 2025

9 rue Louis Fablet
Tous les logements sont commercialisés,
plus de disponibilités



16 logements
commercialisés
en BRS

Pour en
savoir
plus sur
le BRS



Dernières
opportunités

FRAIS DE
NOTAIRE
OFFERTS

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. **2 logements en Bail Réel Solidaire** (TVA 5,5%) sont disponibles à la vente 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 citadins en quête d'une **meilleure qualité de vie** : espaces verts, établissements

scolaires, services de proximité. Les Villiériens 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.

2 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€



Livraison
1er trimestre
2026

Portes ouvertes

Visite d'un
appartement
témoin



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

BRS

PTZ+

Vivre Ensemble

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

à Bagneux (92)

RÉSIDENCE "LES TERRASSES SARRAIL"

LIVRAISON 1ER TRIMESTRE 2028

17 lots en
VEFA
TVA 5,5%

24 lots
en BRS



78 LOGEMENTS DU STUDIO AU T5

- BRS (Bail Réel Solidaire) : 113 000€ - Studio, lot C1.6 avec redevance mensuelle à 84.24€
- VEFA : 195 000€ - T2, lot B1.1
- Résidence composée de 4 bâtiments
- 102 places de parking en sous-sol (double niveau)
- Confort moderne avec des matériaux de haute qualité
- Double ou triple orientation pour maximiser la lumière
- Station Bagneux - RER B/Métro L4 - 10 min



PLAN DE SITUATION

- Lancement de la 1ère tranche avec les Bâtiments :
B : 17 appartements, du T2 au T5, en VEFA TVA 5,5%
C : 24 appartements, du studio au T5, en BRS avec une redevance mensuelle de 2,88€/SHAB

CMK COMMERCIALISATION
06 79 79 79 08
contact@cmkc.fr



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative
www.coopimmo.com