



DOSSIER

Page 4

Crise énergétique : IDF Habitat mobilisée !



BON À SAVOIR

P. 07

Résultats de l'enquête de satisfaction
2022



VIE DES QUARTIERS

P. 08

Vos questions - Nos réponses



ACCESSION SOCIALE

P. 16

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

Nous contacter :

 : 01 49 83 61 00

NOS HEURES D'OUVERTURE :

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

ADRESSES :

Siège social

59, avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

Agence de proximité de Bagneux

82, rue des Meuniers
92220 Bagneux

COOPIMMO :

59, avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

 : 01 45 15 12 95

SITES INTERNET :

 www.idfhabitat.fr
 ww.coopimmo.com

SUIVEZ-NOUS SUR :





Sommaire NOVEMBRE 2022 - N°45

DOSSIER

PAGES 4 - 10

CRISE ÉNERGÉTIQUE

IDF Habitat mobilisée contre la grise de l'énergie et pour l'accompagnement des locataires



EN BREF

PAGE 11

CONGRÈS HLM 2022



REJOIGNEZ-NOUS !

PAGES 12 - 13

TOUTES LES MODALITÉS POUR DEVENIR COOPÉRATEUR D'IDF HABITAT



QUALITE DE SERVICE

PAGES 15 - 17

LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2022



BON A SAVOIR

PAGES 18 - 21

DÉGÂT DES EAUX : QUE FAIRE ?

ELECTION LOCATAIRES : VOTEZ !



À VOTRE SERVICE

PAGE 23

VOS QUESTIONS - NOS RÉPONSES



CA SE PASSE CHEZ VOUS

PAGES 24 -25

LES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Entretien, maintenance, réhabilitation...



ACCESSION SOCIALE

PAGES 26 - 27

ZOOM SUR :

Les opérations en cours de commercialisation



L'édito



Jean-Jacques Guignard
Président d'IDF Habitat

Madame, Monsieur,

Envolée des prix de l'énergie, inflation, crise du logement... Nous tirons (encore !) la sonnette d'alarme ! Il y a urgence. Il est grand temps que le gouvernement, jusque-là sourd à nos revendications, nous entende. C'est la raison pour laquelle, le conseil d'administration d'IDF Habitat a voté,

lors de sa séance du 19 octobre dernier, une motion pour exiger de l'Etat des mesures concrètes d'urgence et solliciter enfin une rencontre avec le Ministre délégué à la Ville et au Logement, Olivier Klein.

Bien entendu, notre première revendication, aux côtés des locataires, est **le plafonnement des prix de l'énergie et une TVA à 5,5%**, l'énergie étant un bien de première nécessité, et **le retour à un véritable Service Public de l'Énergie**. Il faut, par ailleurs, obtenir **l'augmentation du forfait charges de 25%**, ce dernier n'ayant pas évolué depuis des années.

De plus, il faut obtenir plus que jamais **la suppression de la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité), qui ampute les organismes Hlm des ressources nécessaires et indispensables pour construire, entretenir, réhabiliter, accompagner les familles... L'autre grande mesure doit être **la baisse de la TVA à 5,5%**. Il faut impérativement redonner aux organismes Hlm les moyens de répondre à la crise du logement, mais également d'assurer leur rôle d'acteurs de la cohésion sociale et de piliers de la solidarité.

Gardons en tête que **le modèle historique du logement social a toujours eu comme mission principale de préserver le pouvoir d'achat des locataires** notamment grâce à des loyers modérés, à une maîtrise juste des charges locatives, mais aussi à un accompagnement au plus près des familles en difficultés et au déploiement des différentes aides en place (Fond de Solidarité Logement/Habitat...).

Mais depuis de trop nombreuses années, ce modèle est mis à mal par des politiques délétères coupées du quotidien des familles, touchées de plein fouet par les différentes crises successives - crise sanitaire, crise du logement et maintenant crise de l'énergie - et loin des réalités des territoires.

Ensemble pour le logement social

C'est la raison pour laquelle, nous devons ensemble nous mobiliser.

Un premier rendez-vous vous est donné le 6 décembre à l'appel de 110 élu(e)s, dont 22 maires, pour une grande manifestation pour le logement devant le Ministère du Logement (métro Varennes).

En tant que locataire, vous avez un rôle imminent à jouer pour **faire du logement social une priorité nationale**. En ce sens, l'élection des représentants des locataires au conseil d'administration d'IDF Habitat, qui a lieu du 18 novembre au 5 décembre, est déterminante. Vous allez en effet voter pour ceux qui, non seulement défendront vos intérêts, mais plus largement se battront pour que vous, vos enfants, vos petits-enfants, et les générations d'après, puissiez vivre décemment, en particulier sur le territoire du Grand Paris, où la pénurie de logements sociaux se fait durement ressentir. **Il faut agir maintenant !**

N'oubliez pas : nous comptons sur vous mardi 6 décembre pour manifester avec nous pour le logement !

**MANIFESTATION
POUR LE LOGEMENT**

Mardi 6 décembre à 18h30

**Devant le ministère du Logement
Métro Varennes**

Suppression de la RLS

**Obligation de 30% minimum
de logements sociaux dans les
programmes neufs autour des
gares du Grand Paris Express**

CRISE ÉNERGÉTIQUE

IDF Habitat mobilisée contre la hausse de l'énergie et pour l'accompagnement de ses locataires

La hausse sans précédent des prix du gaz sur les marchés mondiaux, qui a débuté en mars 2021, a entraîné dans son sillage celles des prix de l'électricité provoquant une crise des prix de l'énergie inédite en Europe. Tous les ménages sont touchés et l'hiver s'annonce d'ores et déjà rude... Augmentation des prix, transition écologique, écogestes : on fait le point !

POURQUOI LES PRIX DE L'ÉNERGIE AUGMENTENT-ILS ?

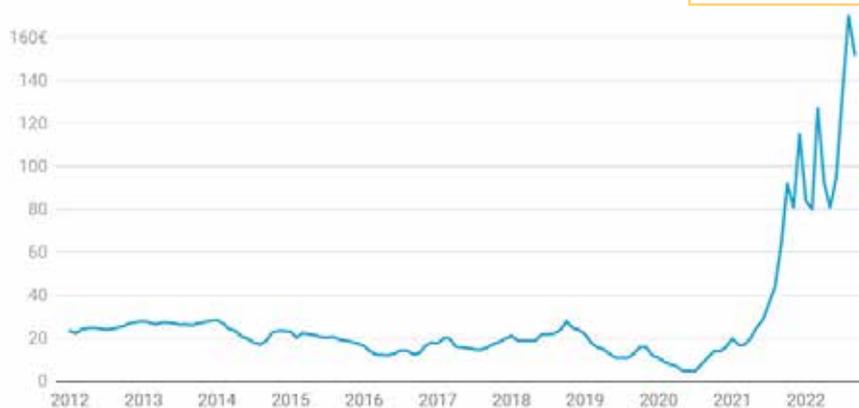
Plusieurs facteurs expliquent la flambée du prix de l'électricité et du gaz :

- * La reprise économique et industrielle post-covid, qui entraîne l'augmentation de la demande mondiale et tire les prix à la hausse
- * Le conflit en Ukraine, qui provoque des tensions entre la Russie et l'Europe
- * Des stocks de gaz trop bas en Europe, avec une forte dépendance de celle-ci face au gaz russe. A noter que la France importe la totalité de sa consommation de gaz (source : Rapport d'activité 2021 de la Commission de Régulation de l'Énergie)
- * L'impact de la hausse du prix du gaz sur le prix de l'électricité : le prix est basé sur le coût de production d'électricité d'une centrale à gaz. En Europe, c'est surtout le gaz qui permet de produire de l'électricité. C'est donc ce moyen de production qui détermine le prix sur le marché.
- * Les sabotages récents sur les gazoducs « Nord Stream »

Les PEG (Points d'échange Gaz) sont des points virtuels au sein desquels les acteurs de la filière gazière effectuent leur transactions financières. Ce sont des places de marché de gros du gaz où se rencontrent l'offre et la demande



Prix du gaz naturel sur le marché de gros PEG à M+1
Moyenne mensuelle des prix PEG en €/MWh observée sur le marché pour des contrats à M+1



PEG : Point d'échange Gaz
Graphique: Selectra • Source: EEX • Créé avec Datalwrapper

QUELLES CONSÉQUENCES ?

La hausse des prix du gaz et de l'électricité n'est évidemment pas sans impact pour l'ensemble des ménages, et en particulier pour les locataires du parc social. Quels que soient le mode de chauffage et l'énergie utilisée, les dépenses liées au gaz et à l'électricité sont en effet à la charge des locataires qui en supportent ainsi les fluctuations et les augmentations.

Face à cette situation, IDF Habitat a agi aux côtés du Mouvement Hlm, de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et des associations de locataires, pour exiger du gouvernement des mesures économiques à la hauteur des besoins. Ensemble, nous avons ainsi réussi à obtenir l'extension du bouclier tarifaire (voir encadré) pour les logements sociaux et les copropriétés.

Le bouclier tarifaire ne couvre pas la totalité de l'augmentation du prix du gaz. L'impact pèse lourdement sur les ménages.

Cependant, le bouclier tarifaire est loin de couvrir la totalité de l'augmentation du prix du gaz. Selon les types de chauffage, le coût de l'énergie sur nos résidences augmente ainsi pour l'année 2022 entre 80 et 190%. Avec le bouclier tarifaire, cette augmentation est ramenée entre 68 et 120%. La mesure mise en place par le gouvernement ne couvre donc que 12 à 70% de la hausse du prix du gaz. Ce qui représente un effort considérable pour nos locataires.

Et les prix augmentent de nouveau pour 2023

Nous avons évidemment cherché la meilleure solution pour atténuer et lisser au mieux cette flambée des prix de l'énergie. Afin d'absorber plus facilement les dépenses énergétiques supplémentaires de l'hiver, nous avons fait le choix d'augmenter les charges à partir du quittancement du mois de juillet 2022. L'objectif est d'éviter un « coup de massue » au moment de la régularisation annuelle.

IDF Habitat aux côtés des ménages en difficulté

Cependant, cette augmentation des charges ne représente que 50% des augmentations de dépenses réelles 2022. Le reste fera l'objet d'une régularisation en 2023. Chaque locataire impacté a d'ailleurs reçu cet été un courrier l'en informant.

De même, face à la poursuite de la hausse des prix en 2023, IDF Habitat fait le choix de lisser cette augmentation en :

- * augmentant les provisions de charges en janvier 2023 que de la moitié des augmentations réelles
- * reportant le reste des dépenses sur la régularisation des charges 2023 qui aura lieu en 2024
- * calculant les provisions au plus près des dépenses réelles pour absorber une partie des augmentations.

Zoom sur le bouclier tarifaire...

Fin février 2021, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire pour aider les ménages contre l'envolée des tarifs de l'énergie et « geler » la montée des prix de l'électricité et du gaz. Ce bouclier, déjà prolongé jusqu'en décembre 2022 pour le gaz et jusqu'au 1^{er} février 2023 pour l'électricité, est reconduit en 2023 mais à un niveau inférieur.

Sans le bouclier tarifaire, les tarifs réglementés du gaz et de l'électricité auraient augmenté de 120%. Avec le bouclier, l'augmentation serait limitée à 15% selon les déclarations gouvernementales.

Mais la réalité est tout autre. Les augmentations réelles sont bien plus élevées et dépendent de multiples facteurs, dont en particulier le mode d'achat de gaz.

Par ailleurs, la plupart des contrats se renouvellent pour les bailleurs en 2023, 2024, et les tarifs proposés par les fournisseurs d'énergie sont extrêmement élevés



Selon le type de chauffage, le coût en 2022 de l'énergie sur nos résidences :

**SANS BOUCLIER
TARIFAIRE**



Entre 80 et
190% d'
augmentation

**AVEC BOUCLIER
TARIFAIRE**



Entre 60 et
120% d'
augmentation

De 12 à 70%
de la hausse
couvert par
le bouclier
tarifaire



Attention nouvelle augmentation des provisions de charge locative le 1^{er} janvier 2023 pour tenir compte des hausses des prix de l'énergie et de l'inflation

LES AUTRES AIDES....



Le chèque énergie

Le chèque énergie est une aide versée par l'Etat, pour le paiement des factures d'énergie, l'achat de combustible ou certains travaux énergétiques. Pour l'obtenir, vos revenus ne doivent pas dépasser un certain plafond. Vous n'avez aucune démarche à faire. L'administration fiscale se charge de fixer la liste des personnes remplissant les conditions d'attribution. Le chèque est d'au minimum 48€ et d'au maximum 277 € TTC.



Fond Solidarité Habitat

Mis en place par le Département, le FSH vise à aider les personnes fragilisées ou en difficulté financière, notamment pour le paiement des factures d'énergie. Elle est attribuée en fonction des ressources avec un plafond maximum et est versée directement au fournisseur d'énergie.



Un Fond exceptionnel mis en place par IDF Habitat

Conscients des difficultés importantes auxquelles les ménages doivent faire face et parce qu'en tant qu'organisme social solidaire, il est de notre mission d'accompagner les habitants, nous mettons en place un dispositif d'aide.

Pour répondre concrètement aux difficultés liées à l'augmentation des coûts de l'énergie, et plus largement des coûts de la vie, le conseil d'administration d'IDF Habitat a voté la mise en place d'**un Fond de soutien pour les ménages les plus en difficulté.**

LIMITER LES CONSOMMATIONS ET FAVORISER LES ÉCO-GESTES :

Depuis octobre 2022, IDF Habitat a pris des mesures pour limiter les dépenses énergétiques au sein de son patrimoine et ainsi la hausse de la facture pour les locataires :

Pour les logements en chauffage collectif :

- * Application des recommandations des pouvoirs publics avec des températures de 19°C le jour et de 17°C la nuit
- * Sensibilisation des habitants aux éco-gestes

Pour les locataires qui disposent d'un chauffage individuel,

IDF Habitat vous invite à adopter les éco-gestes et à respecter les consignes de températures vous incitant à régler le chauffage de manière à avoir la température idéale dans chaque pièce :

Chauffage : pourquoi 19°C ?

« La règle c'est de chauffer à 19°C », ce principe martelé le 26 septembre dernier par la Première ministre Elizabeth Borne a suscité de vives réactions. Et pourtant, c'est une disposition légale inscrite depuis 1978 dans le Code de l'énergie (articles R. 241-25 et R.241-26). Son instauration remonte aux premiers chocs pétroliers. A l'époque,

il s'agissait surtout de permettre aux Français de diminuer leur consommation de pétrole. La température de 19°C serait un bon compromis entre les consommations d'énergie et le confort ressenti. C'est aussi ce que recommande depuis plusieurs années l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie).

Adaptez la température par pièce

Une baisse de 1°C dans votre logement = 7% d'économies sur votre facture

Cuisine

19°C



Chambre

de 16°C à 18°C



Salon

19°C



Salle de bain

17°C

Hors utilisation

22°C

pendant utilisation



EN EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIFS OU INDIVIDUELS, VOICI QUELQUES GESTES SIMPLES À ADOPTER :



Je ne mets rien devant ou sur les radiateurs pour garantir leur bon fonctionnement



Je pense à dépoussiérer mes radiateurs

Je ferme mes rideaux et volets la nuit, ou en cas d'absence prolongée. J'ouvre mes volets en journée pour profiter de la chaleur du soleil



Je positionne le thermostat sur la position minimum ou, mieux en position hors gel si je m'absente plus de 48h



Je m'assure que les ventilations ne sont pas bouchées



J'aère 5/10 minutes par jour



Je privilégie les douches rapides en prenant soin de ne pas laisser couler l'eau

Je laisse intervenir le prestataire d'IDF Habitat. L'entretien annuel obligatoire permet de vérifier le bon fonctionnement de ma chaudière. Il permet d'économiser de 8% à 12% d'énergie.

Une chaudière qui fonctionne mieux, consomme moins !



DES BONNES PRATIQUES AUSSI POUR ALLÉGER VOTRE FACTURE D'ÉLECTRICITÉ :



Je fais attention aux étiquettes énergies lors de l'achat d'un équipement (réfrigérateur...) pour connaître sa consommation

J'installe des ampoules basse consommation ou LED dans chaque pièce



Je ne laisse pas mes appareils en veille. (box, décodeurs, prises multiples...) Selon l'ADEME, ce geste simple permettrait de faire baisser votre facture de 10% par an.



J'éteins systématiquement la lumière quand je sors d'une pièce

Je dégivre régulièrement mon congélateur. Le givre augmente en effet la consommation de votre appareil



Je décale l'utilisation de mes appareils en heures creuses

Zoom sur Ecowatt...

Le dispositif Ecowatt a été conçu pour permettre à chacun d'agir sur sa consommation d'électricité afin d'anticiper les risques de coupure hivernale. Développé par le Réseau de transport d'électricité (RTE) et l'ADEME, ce service informe en temps réel sur le niveau de consommation des Français, région par région. L'outil est disponible gratuitement sur internet.

Grâce à son système d'alertes, il vous permet de savoir :

* A quel moment réduire votre

consommation lorsque la consommation nationale est élevée, par exemple lors des vagues de froid en hiver

* Comment consommer au meilleur moment

Dans les cas rares où tous les besoins en électricité ne pourraient pas être couverts, des coupures locales, maîtrisées et d'une durée maximale de 2 heures pourraient être organisées. Le site Ecowatt vous

donnera alors toutes les informations en temps réel pour faire face à la situation.

Connectez-vous à votre espace personnel grâce à vos identifiants reçus par courrier : www.ista-webconso.fr

DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, UNE AMBITION GLOBALE POUR NOTRE COOPÉRATIVE

Nous n'avons pas attendu la crise énergétique actuelle pour agir. Face à l'urgence climatique et à la raréfaction des ressources, nous sommes en effet engagés depuis de nombreuses années pour la transition énergétique. Cette démarche

visait non seulement la maîtrise des coûts de l'énergie mais également la limitation des impacts sur le pouvoir d'achat de nos locataires. Elle se concrétise de diverses manières :

La réhabilitation thermique de notre patrimoine ancien :

Trois objectifs majeurs :

- 1 Optimiser les performances énergétiques des bâtiments
- 2 Améliorer le confort et le cadre général des résidences
- 3 Diminuer les consommations et donc les charges locatives des habitants

Notre Plan stratégique de Patrimoine 2019-2024 prévoit 10 projets de réhabilitation soit au total 1 169 logements rénovés.

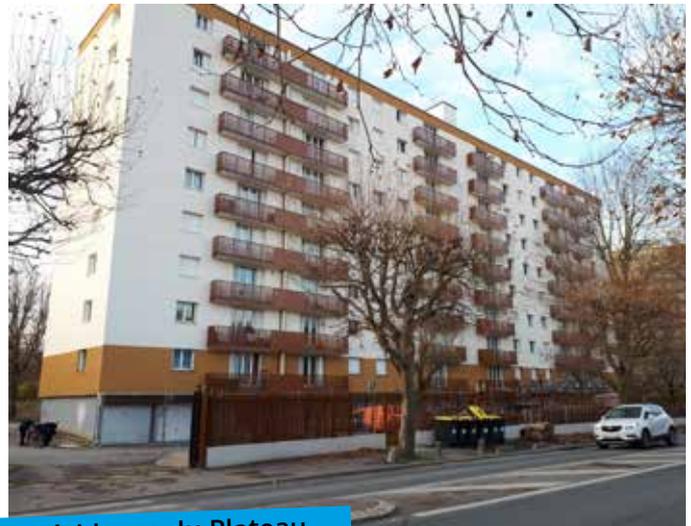
Le renouvellement des équipements...

...en privilégiant des installations éco-performantes. Par exemple, nous consacrons un budget important au remplacement des chaudières par des équipements plus performants et à leur entretien.

Le raccordement de nos résidences

dès que possible aux réseaux de chaleur urbain...

...offrant des solutions mixtes (biomasse, géothermie...)



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

Un bel exemple de réhabilitation énergétique

L'amélioration de la performance énergétique des logements et des bâtiments est un enjeu environnemental et économique fort à la fois pour notre coopérative mais également pour nos locataires. La réhabilitation des 293 logements de la résidence du Plateau à Champigny-sur-Marne (94) est en un bel exemple. Résidentialisation, création de bornes de

tri-sélectif, amélioration de la sécurité, réfection de l'enveloppe du bâtiment, remplacement du système de ventilation mécanique contrôlée : près de 8,9 millions d'euros ont été investis dans cette opération d'ampleur lancée en 2019. A la clé : le passage d'une étiquette énergétique C à B, avec un impact conséquent à court et long terme sur les factures des habitants.

Une réflexion pour adapter notre stratégie...

...et en particulier les modes d'énergie utilisés dans les logements collectifs. La crise actuelle nous montre qu'il est impératif de sortir les bâtiments des énergies fossiles (pétrole, charbon, gaz) en développant notamment les énergies alternatives (voir ci-dessous).



Quelques exemples d'énergies alternatives...



La géothermie qui utilise l'énergie du sous-sol pour produire de la chaleur. La chaleur est ensuite véhiculée, grâce au réseau de chaleur urbain, et passe par une pompe à chaleur avant d'être redistribuée dans le circuit de chauffage des logements. 19 de nos résidences sont raccordées au réseau de chaleur urbain en particulier sur les villes d'Ivry-sur-Seine, de Bagneux, de Champigny sur Marne, de Fontenay-sous-Bois et de Choisy-le-Roi



Les pompes à chaleur sont un système de chauffage écologique qui permet de chauffer un logement et dans certains cas l'eau sanitaire. Une pompe à chaleur extrait de l'énergie à l'extérieur de l'habitation, puis l'injecte à l'intérieur via un radiateur, un plancher chauffant ou un ventilo-convecteur



La biomasse est l'ensemble des matières organiques pouvant se transformer en énergie. On entend par matière organique aussi bien les matières d'origine végétale (résidus alimentaires, bois, feuilles) que celle d'origine animale (cadavres d'animaux, êtres vivants du sol). Elle prend des formes variées : solides (copeaux...), liquides, ou gazeux.



Le photovoltaïque est l'énergie électrique produite à partir du rayonnement solaire grâce à des panneaux ou centrales solaires photovoltaïques



IDF HABITAT, ATTENTIVE AU RENOUVELLEMENT DE SES CONTRATS D'ACHAT DE GAZ

Deux sources d'achat de gaz sont actuellement en vigueur sur le patrimoine :

❶ Via un groupement de commande organisé par le SIGEIF (Service Public du Gaz, de l'Electricité et des Energies Locales en Ile de France)

❷ Via un contrat d'exploitation-maintenance des chaufferies collectives

Ces contrats d'achat se terminent au 31 décembre 2022.

Le SIGEIF est actuellement attentif aux variations des prix du marché et a déjà figé 40% du volume de gaz nécessaire à un prix fixe "compétitif" par rapport aux projections pessimistes afin

d'être opérationnel au 1er janvier 2023.

Dans le futur contrat d'exploitation-Maintenance en cours d'élaboration, IDF Habitat a intégré des périodes fixes de 2 ans à l'issue desquelles une clause de "revoyure" permet de revoir le prix d'achat.



Le SigEIF, Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France est le plus grand syndicat d'énergie en France. Il fédère 189 collectivités (5,7 millions d'habitants) et assure une mission de service public pour l'organisation et le contrôle de la distribution publique de l'énergie. Pionnier de la mobilité durable (BioGNV, électrique et hydrogène), il s'engage aussi dans la production de biogaz, notamment par méthanisation, et d'électricité verte (photovoltaïque). Il développe le premier réseau public de bornes de recharge pour véhicules électriques en Île-de-France (hors Paris). Par ailleurs, il coordonne un groupement d'achat de gaz et de services d'efficacité énergétique pour le compte de près de 500 membres

POUVOIR D'ACHAT ET LOGEMENT SOCIAL, DES PRIORITÉS POUR NOTRE COOPÉRATIVE

Dans ce contexte marqué par la hausse des prix, IDF Habitat reste mobilisée à vos côtés. Parce que nous considérons que le logement est un bien de première nécessité et qu'il est urgent de faire du logement social une priorité nationale, nous exigeons de l'Etat des moyens pour :

- * pouvoir produire massivement : moins de 10% de la demande de logement social est traitée chaque année alors que 750 000 ménages attendent un logement et que 80% des familles sont éligibles en Ile de France. Disposer d'un logement social permet de réduire de manière importante la part des dépenses logement dans le porte-monnaie des familles

- * rénover massivement les logements : pour permettre aux locataires d'alléger leur facture et d'économiser les énergies
- * garantir l'accès à un logement abordable pour tous

80% des ménages en Ile de France éligibles à un logement social

- * défendre le pouvoir d'achat : la part du loyer dans le budget des ménages ne cesse d'augmenter

Les mesures que l'Etat doit prendre dès à présent...

- * **Suppression de la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) appliquée aux organismes de logement social (OLS) comme IDF Habitat en compensation de la baisse des APL, soit 1,3 milliard annuels pour l'ensemble des OLS, et 3,5 millions annuels pour IDF Habitat, soit la réhabilitation énergétique de 60 logements
- * **Baisse de la TVA à 5, 5% pour l'énergie**, bien de 1ère nécessité, et pour toutes les opérations de constructions neuves et d'amélioration des logements sociaux
- * **Un plan national ambitieux de rénovation énergétique** subventionné massivement par l'Etat.
- * **Un abondement conséquent par l'Etat au Fond d'Aide à la Pierre** c'est-à-dire à la construction et la rénovation des logements sociaux
- * **Plafonnement du taux du livret A** pour réduire les charges financières des organismes
- * La possibilité pour les bailleurs sociaux de bénéficier à nouveau des tarifs réglementés
- * **Retour à un véritable service public de l'énergie**
- * **L'inclusion des coûts de l'électricité dans le bouclier tarifaire**
- * **Plafonnement des prix de l'énergie** pour les rendre abordables pour tous
- * **Une nouvelle augmentation des APL en 2023** et une revalorisation du forfait charge de l'APL de 25% bloqué depuis des années
- * **L'abondement par l'Etat des FSL/FSH** (fond de solidarité logement/fond de solidarité pour l'habitat) géré par les départements, pour palier les situations des familles en ayant le plus besoins suite aux diverses augmentations des prix dont ceux de l'énergie
- * **Une juste redistribution des richesses et des supers profits** pour maintenir la cohésion sociale et revaloriser les minimas sociaux, les retraites et les salaires, dont le salaire minimum (SMIC)

Le conseil d'administration a adopté une motion le 19 octobre 2022 pour porter ces revendications auprès du ministre du logement, M. Olivier KLEIN.

Face à cette crise économique et sociale sans précédent subie par IDF Habitat et ses locataires, les mesures prises par le gouvernement ne sont pas suffisantes et s'inscrivent dans la continuité du désengagement de l'Etat dans le logement social, un bien de 1ère nécessité découlant des droits fondamentaux inscrits au préambule de la constitution française.

Le logement social est un bien de 1ère nécessité mais aussi un droit fondamental

L'Etat ne peut pas demander davantage au logement social tout en augmentant les ponctions et en les étranglant financièrement. Il doit les soutenir face aux enjeux primordiaux de la transition écologique et à leur impact sur le pouvoir d'achat.



Nous contacter...

Soucieuses de vous accompagner au plus près, et de répondre à vos éventuelles questions, nos équipes se tiennent à votre disposition. Au sein même de votre résidence, votre gardien est votre premier interlocuteur. A défaut, vous pouvez contacter notre centre d'appel, centre de relation résidents, C2R :

● Par téléphone au 01 49 83 61 00

Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00, puis de 14h00 à 17h00

Le vendredi de 8h30 à 12h00, puis de 14h00 à 16h00

● Par mail : contact@idfhabitat.fr

Si vous rencontrez des difficultés financières, n'hésitez pas à nous en parler. Nous trouverons ensemble la solution la plus adaptée à votre situation.

82^e CONGRÈS
Hlm
de l'Union sociale
pour l'habitat
27>29 SEPT. 2022

LE LOGEMENT
Grande cause nationale du quinquennat

CONGRÈS HLM 2022

Un ministre sourd aux revendications du Mouvement Hlm

Comme chaque année, une délégation d'IDF Habitat a participé au 82e Congrès Hlm qui s'est tenu à Lyon du 27 au 29 septembre dernier. Grand rendez-vous annuel du logement social, cette édition 2022 baptisée « Réussir » s'est achevée sur une note décevante. Aucune grande mesure annoncée et les points d'insatisfaction liés notamment au financement pour la construction et la rénovation du parc social restent en suspens. Explications...

Pénurie de logements sociaux, flambée des coûts de l'énergie, inflation, crise sanitaire, dérèglement climatique... C'est dans ce contexte tendu que s'est ouvert le 82e congrès Hlm. Alors même que les ressources des organismes Hlm commencent à s'épuiser, largement impactées par la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité en compensation de la baisse des APL) et désormais par la hausse du taux du Livret A (les prêts pour la construction de logement sociaux sont notamment financés par la Banque des territoires sur les fonds du Livret A), le secteur du logement social doit faire face à des défis majeurs.

enrayer la pénurie de logements de qualité et abordables pour tous. Il a tout de même annoncé qu'une enveloppe supplémentaire de 44M€ allait être débouquée dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.



Mais cela est très loin d'être suffisant. Comme le souligne la motion du Conseil d'administration d'IDF Habitat votée le 19 octobre dernier, **le gouvernement a mis en place des mesures qui ont destabilisé les ressources des organismes Hlm** et par là même leur capacité à produire des logements neufs, à entretenir leur parc et à rénover les patrimoines anciens. L'enjeu de ces ressources est pourtant crucial. Il s'agit tout d'abord de relancer la construction de logements neufs abordables pour résorber le nombre grandissant des demandes : 2,3 millions à fin 2021. L'objectif c'est aussi d'accélérer les réhabilitations thermiques d'une part pour faire baisser les factures des ménages et d'autre part apporter des réponses concrètes au défi climatique comme à la crise énergétique.

Deux résolutions et 4 objectifs :

Deux résolutions ont été adoptées lors du 82e congrès Hlm. La première est une déclaration de principe qui rappelle que les organismes Hlm sont des acteurs sociaux, économiques et environnementaux au service du plus grand nombre sans discrimination et que le logement est un droit fondamental. La seconde fixe les ambitions du secteur :

- ❶ **Pouvoir répondre à l'énorme enjeu de la demande et proposer plus de logements de qualité en locatif social** et en accession sociale aux ménages aux ressources modestes, souvent salariés, travailleurs essentiels, étudiants ou apprentis, retraités...
- ❷ **Accompagner les locataires face à l'immense défi de la sobriété énergétique** qui mobilisera la société dès les prochaines semaines, veiller à ce que les ménages, locataire du parc Hlm puissent bénéficier au mieux des dispositifs mis en place par l'Etat et les collectivités locales pour assumer la hausse des charges liées, malgré les boucliers tarifaires, à la hausse du prix de l'énergie
- ❸ **Massifier la rénovation énergétique du parc social** pour faire des calendriers fixés par la loi Climat et résilience et la Stratégie nationale bas carbone des jalons pour l'action
- ❹ **Maintenir un haut niveau de mobilisation** pour continuer la transformation des quartiers notamment dans le cadre de l'ANRU

Deux revendications essentielles du Mouvement Hlm : suppression de la RSL, baisse de la TVA à 5,5%

Si les grandes ambitions demeurent – preuve en est la résolution votée par le Mouvement Hlm (voir encadré) -, **les moyens eux manquent**. Sur ce point, force est de constater que les revendications des acteurs du logement social n'ont pas été entendues par le ministre délégué à la Ville et au Logement, Olivier Klein, pourtant présent durant les 3 jours du Congrès. Pas un mot dans son discours de clôture sur une éventuelle suspension de la RLS ou sur la baisse de la TVA à 5,5%. Deux mesures pourtant essentielles pour

REJOIGNEZ-NOUS :

devenez coopérateur-trice d'IDF Habitat !

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

POURQUOI DEVENIR COOPÉRATEURS-TRICES ?

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

COMMENT DEVENIR COOPÉRATEUR-TRICE ?

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

Complétez le bulletin de souscription ici en page 7 et retournez-le à IDF Habitat accompagné de la copie de votre pièce d'identité à l'adresse suivante :

IDF Habitat
59 avenue Carnot
94500 Champigny-sur-Marne

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

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

Non.

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



JE SUIS INTÉRESSÉ-E ET J'AIMERAI DES INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES...



PAR MAIL SUR : CONTACT@IDFHABITAT.FR

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



BULLETIN DE SOUSCRIPTION DE PART SOCIALE

A détacher et à renvoyer complété avec la copie de votre carte d'identité
à IDF Habitat - 59, avenue Carnot - 94500 Champigny-sur-Marne

LA SCIC HLM IDF HABITAT EST HEUREUSE DE VOUS ACCUEILLIR PARMIS SES NOUVEAUX ASSOCIES, ET VOUS REMERCIE DE L'INTERET QUE VOUS PORTEZ A NOTRE PROJET ET AU SYSTEME COOPERATIF EN PARTICIPANT A LA VIE DE LA SOCIETE.

Vos informations personnelles* : Je, soussigné(e)

Mme M Prénom : Nom :

Adresse :

Ville : Code postal :

Courriel : Téléphone :

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 23€
sur le dépôt de garantie avec l'accord
express de la SCIC Hlm IDF Habitat

Signature d'IDF Habitat :

souscrire plus d'une part sociale :

Nombre de parts sociales d'un montant de 23€ : soit 23€ X parts sociales = €
Payable par chèque libellé à l'ordre de la SCIC HLM IDF HABITAT joint au présent bulletin de souscription

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 ne sera communiquée uniquement par courrier.

accepte d'être convoqué(e) aux assemblées générales par courrier électronique, et que la coopérative ait recours 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 précédée de la mention
« Bon pour accord »

Date :

Les informations recueillies à partir de ce formulaire font l'objet d'un traitement destiné à IDF Habitat, responsable de traitement. Les données sont conservées jusqu'à la fin de ce contrat. Le recueil de ces informations est nécessaire à la gestion du statutariat et à l'organisation des assemblées générales. Les données communiquées par ce formulaire doivent obligatoirement être fournies. Dans le cas contraire, IDF Habitat ne pourra pas enregistrer votre souscription de part sociale dans la coopérative. 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 contact@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 « Information et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL : cnil.fr.

Entreprises – Administrations publiques – Syndics d'immeubles



Maintenance en propreté de tous locaux en ile de france

01 41 14 02 40

www.novasol.fr



Qualité
de service

ENQUÊTE DE SATISFACTION : les résultats 2022

Parce qu'il est essentiel de connaître vos attentes et vos besoins afin d'y répondre de manière pertinente, nous avons mené, par l'intermédiaire d'un cabinet de sondage indépendant, du 10 au 20 mai 2022 une enquête de satisfaction sur un échantillon représentatif de nos locataires. 1 200 d'entre vous ont accepté de répondre à des questions liées au logement, au cadre de vie, et à leur relation avec IDF Habitat. Un grand merci pour votre participation. Voici les résultats :

66% des locataires
globalement
satisfaits

C'est 2 points de plus que lors de la dernière enquête de satisfaction. Les efforts entrepris ces derniers mois pour améliorer notre qualité de service, notamment sur la gestion des demandes, commencent tout doucement à porter leurs fruits. Ce résultat est encourageant et montre que nous sommes sur la bonne voie. Cependant, il reste des

marges de progression. C'est le sens de **notre démarche « Quali'Hlm »** : l'amélioration en continue de nos pratiques, de nos process et plus globalement de notre service. Nous sommes d'ores et déjà en train de réfléchir aux actions à poursuivre ou à moduler pour répondre aux points d'insatisfaction soulevés dans cette enquête

NOS POINTS FORTS

La relation avec le gardien

87% de locataires
satisfaits



Votre gardien reste un maillon majeur dans votre relation avec IDF Habitat. Il est d'ailleurs votre premier interlocuteur au sein de votre résidence. C'est la raison pour laquelle, nous avons mis en place dans certaines de nos résidences des gardiens « superviseurs » chargés de renforcer le lien avec les habitants, de contribuer aux actions sociales dans les quartiers... Nous souhaitons également faire évoluer les missions de notre personnel en les dotant d'outils de mobilité.

La demande d'intervention technique

80% de locataires
satisfaits



Vous vous montrez très satisfaits du traitement de vos demandes d'intervention technique dans votre logement. D'une part, l'enregistrement de chaque demande par notre centre d'appel permet un meilleur suivi et tracé des dossiers. D'autre part, nous sommes extrêmement attentifs au bon respect des modalités des contrats par nos entreprises sous marché et à la qualité de leurs prestations. Dans cette perspective, nous avons renforcé leurs contrôles et appliquons des pénalités aux entreprises défaillantes. Nous travaillons également à la mise en place d'une charte fournisseurs sur laquelle les entreprises prestataires s'engageront pour un service de Qualité.

La qualité de l'accueil au siège et en agence

C'est une très bonne note et nous sommes heureux de savoir que vous appréciez les échanges avec nos équipes d'accueil. Elles ont à cœur d'assurer un service de qualité en se montrant à la fois disponibles et à l'écoute de vos demandes, en vous orientant de la meilleure des manières.

87% de locataires satisfaits

64 gardiens et personnels d'immeuble au sein des résidences



DES PROGRÈS REMARQUÉS

L'information et la communication

69% de locataires satisfaits (54,7% en 2020)

C'est un bond en avant et nous pouvons nous en féliciter. Nous ne devons cependant pas nous en contenter et poursuivre encore nos efforts. Dans le domaine de l'information, nous avons mis en place un guide de l'affichage avec les bonnes pratiques à adopter pour une communication plus systématique. Le personnel de proximité a également à sa disposition une bibliothèque avec des modèles d'affiches sur des thèmes récurrents (incivilité, interdiction de stationner, propreté des parties communes, etc.). Par ailleurs, les équipes d'IDF Habitat ont également tout au long de 2021 organisé de manière régulière, et lorsque le contexte sanitaire le permettait, des réunions au sein même des résidences.

Nous poursuivons nos actions :

- * **Organisation** de manière régulière de réunion au sein des résidences
- * **Mise en place et diffusion auprès des équipes d'un guide l'affichage** et d'une bibliothèque d'affiches types
- * **Mise en place de contrôles internes** sur la Qualité de l'affichage et de l'information sur site.
- * **Généralisation de la communication par SMS** pour informer les habitants

NOS AXES D'AMÉLIORATION

Les échanges avec IDF Habitat

Malheureusement, vous regrettez le manque d'écoute sur vos demandes, et de réponses claires et d'explications sur les suites données à votre réclamation. De la même manière, vous n'êtes pas satisfaits des délais de réponse.

59% de locataires satisfaits

Nos actions :

- * **Amélioration de la qualité des échanges (mail, téléphone, courrier..)** : formation en interne sur la gestion de la relation résident
- * **Mise en place de procédures pour améliorer le suivi des prestataires** et mieux maîtriser les délais d'intervention et pouvoir les transmettre aux locataires
- * **Renforcer l'accompagnement de nos chargés de relations résidents** au centre d'appel pour les aider à mieux analyser et comprendre les problématiques techniques, mais également leur permettre un accès aux informations liées aux commandes des prestations.
- * **Analyse régulière de la qualité des réponses apportées** soit par le biais d'audit interne soit par le biais d'enquête de satisfaction « à chaud »



59% de locataires satisfaits

La propreté des espaces extérieurs

Nos actions :

Comme pour la plupart des organismes Hlm, la propreté des espaces extérieurs est une problématique importante. Même si vous déplorez les incivilités et les mauvais comportements des habitants eux-mêmes (déchets par les fenêtres, détritus jetés n'importe où, manque de respect du tri sélectif...), vous pointez également parfois le manque de qualité du ménage réalisé et des fréquences insuffisantes.

- * Poursuivre les actions de « sur entretien » mises en place au sein des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)
- * Renforcer le passage des gardiens aux abords de la résidence
- * Mettre en place un référentiel « propreté » déterminant des critères communs de propreté pour les espaces extérieurs et les parties communes et sensibiliser le personnel d'immeuble à ce référentiel
- * Mise en place de contrôles formels dont certains avec les amicales de locataires, et agrégation des résultats permettant de pointer les dysfonctionnements lors des échanges avec les prestataires

Facilité à joindre le centre d'appel

59% de locataires satisfaits

Vous pointez des difficultés à joindre notre centre d'appel, avec parfois des temps d'attente trop long. Les 3 premier mois de son ouverture, notre service a connu un succès important avec notamment près de **12 495 appels reçus en janvier 2021**.

C'est la raison pour laquelle, et afin de maintenir notre qualité de service, nous avons pris la décision de le **redimensionner en passant d'une équipe de 6 à 8 chargées de relation résidents**.

Cette évolution a permis de mieux absorber le flux des appels. Malheureusement, la cyber attaque, dont IDF Habitat a été victime en octobre dernier, a totalement paralysé nos moyens de communication et mis hors service notre centre de relation résidents pendant 2 semaines. Les appels non traités durant ce laps de temps se sont alors déportés sur le mois suivant.

En 2021

+ de 68 000 appels traités par notre centre d'appel

68% de qualité de service (taux de décrochés sur le taux d'appels entrants)

4:07 pour la durée moyenne des appels

80% des appels reçus par notre centre d'appel concernent des réponses de 1er niveau, 20% seulement font l'objet d'une réclamation enregistrée

Nos actions :

- * Mieux informer les habitants en mettant à leur disposition dans les loges, aux accueils et sur notre site internet des guides pédagogiques sur des thématiques récurrentes : comment payer mon loyer ? comment mettre en place le prélèvement automatique ? Etc.
- * Faire du gardien un référent de premier plan dans les résidences pour répondre aux questions des habitants



Le traitement de la demande administrative

Loyer, charges, modification du bail... Vous êtes peu satisfaits du traitement de vos demandes administratives. Vous regrettez en particulier le délai et parfois l'absence de réponse.

58% de locataires satisfaits

Nos actions :

- * Renforcer le traitement et le suivi des demandes administratives
- * Faire remonter systématiquement par les gardiens les éventuelles relances des locataires vers les services administratifs
- * Optimiser la communication concernant le suivi des demandes administratives entre les services administratifs et les gardiens



DÉGÂTS DES EAUX : que faire ?

Des flaques d'eau dans votre logement ? Des murs qui dégoulinent ? Vous êtes sans aucun doute victime d'une fuite, d'une infiltration, etc. Un dégât des eaux est malheureusement le sinistre le plus courant. Comment réagir ? Que faire ? Qui contacter ? On vous dit tout ...

1^{ER} RÉFLEXE : FERMER RAPIDEMENT L'ARRIVÉE D'EAU

Si le sinistre trouve son origine dans votre logement, et afin de limiter les risques de dégradation, coupez l'alimentation d'eau. En appartement, le robinet d'arrêt général se trouve généralement la plupart du temps dans une salle d'eau : cuisine, salle de bain, toilette... Les emplacements les plus courants sont : sous l'évier, dans une gaine technique... Il peut également se situer sur le palier (vanne EFS).

Dans le cas d'une maison individuelle, vous avez de grandes chances de trouver votre robinet d'arrêt général dans votre cave, votre garage...

Si la fuite ne vient pas de votre logement, prévenez immédiatement vos voisins d'à côté ou d'au-dessus pour qu'ils ferment l'arrivée d'eau, mais également votre gardien pour constat en logement.



La fuite est visible



C'est le cas le plus simple. En présence d'une flaque ou d'une coulure sur un mur, remontez le ruissellement pour trouver l'emplacement de la fuite. Si la fuite semble sortir du mur, l'écoulement provient sans doute d'une canalisation encastrée.

Des tâches jaunâtres au plafond, peuvent être le signe d'une fuite d'eau provenant du logement situé au-dessus (problématique de joint d'étanchéité lavabo, baignoire, évier, débordement à effet d'eau, lavage du sol à grandes eaux ...)

Vérifiez également le bon fonctionnement de vos appareils et des robinetteries (absence de fuite). Sur constat de fuite téléphoner directement au prestataire d'entretien pour convenir d'un rendez-vous.

PUIS, CHERCHER L'ORIGINE DE LA FUITE...

La fuite est invisible

Votre facture d'eau augmente nettement alors que vous n'avez pas changé vos habitudes de consommation. Vous subissez les méfaits d'une fuite d'eau. Attention aux fuites d'eau en cuvette. Ces dernières consomment beaucoup d'eau quand l'écoulement est continu jour et nuit.

Grâce aux nouveaux compteurs individuels d'eau que nous avons installés en remplacement des anciens équipements, vous pouvez mesurer avec précision la quantité d'eau consommé dans votre logement. Ces compteurs gérés par la société ISTA sont équipés d'un système de télé-relève qui transmet automatiquement les données quotidiennes de consommation. Vous pouvez les suivre en temps réel sur votre espace personnel en ligne. Une alerte vous indique également une éventuelle fuite d'eau.

Connectez-vous à votre espace personnel grâce à vos identifiants reçus par courrier : www.ista-webconso.fr

PRÉVENIR VOTRE ASSUREUR

Quatre situations possibles :

1. La fuite vient de chez vous, et seul votre logement est touché
2. La fuite vient de chez vous, et a occasionné des dégâts chez un voisin
3. La fuite vient de chez un voisin et a dégradé votre logement
4. La fuite vient d'une partie commune et a dégradé votre logement

Dans tous les cas, vous devez impérativement prévenir votre assurance pour réaliser un constat amiable de dégât des eaux selon les modalités prévues dans votre contrat (par téléphone, courrier recommandé ou en ligne sur le site de votre assureur). Attention, ne traînez surtout pas : vous avez 5 jours ouvrés pour le faire !

Deux cas de figure :

1. Si l'origine du sinistre provient de l'immeuble : complétez un constat amiable de dégât des eaux et adressez-le à IDF Habitat en précisant bien les dommages et l'origine de la fuite

2. Si l'origine de la fuite se situe chez vous ou chez l'un de vos voisins : complétez un constat amiable de dégât des eaux entre vous, puis transmettez une copie du document à IDF Habitat pour qu'il soit validé par nos services avant d'être envoyé à votre assurance.

Dans le même temps, **alertez IDF Habitat** par l'intermédiaire de votre gardien, ou à défaut notre centre d'appel au 01 49 83 61 00 (service d'astreinte SOFRATEL en dehors des heures d'ouverture, le weekend et les jours fériés).

L'assurance multirisques habitation une obligation !

En tant que locataire, vous êtes obligé de souscrire une assurance multirisque habitation. Cette assurance couvre les risques locatifs : incendies, dégâts des eaux, explosion. En cas de sinistre, vous pouvez être responsable des dommages causés à votre voisin ou à l'immeuble. Si vous êtes assuré, votre assurance prendra en charge les dégâts.

Attention : une attestation d'assurance n'est valable qu'un an. Tous les ans à fin d'échéance, vous devez adresser votre attestation d'assurance multirisque habitation à IDF Habitat par mail sur l'adresse contact@idfhabitat.fr ou par courrier.

5 jours ouvrés pour déclarer votre sinistre à votre assurance

ET MAINTENANT, LA PRISE EN CHARGE...

Votre assurance reste votre interlocuteur privilégié pour suivre votre dossier. Les modalités d'indemnisation dépendent de votre compagnie d'assurance, de la complexité du sinistre, de son montant et de la durée envisagée pour le régler. Certains dégâts des eaux nécessitent en effet une recherche des causes de la fuite et le passage d'un expert.

En fonction, vous devrez justifier des dommages subis donc conservez bien les objets dégradés lors du sinistre, et rassemblez tout ce qui peut les identifier (factures, bons de garantie...).

Par ailleurs, si votre assurance vous verse une indemnisation pour réaliser les travaux de remise en état

du logement des suites d'un dégât des eaux, il est attendu que ces derniers soient réalisés. Sans quoi, sur départ de votre logement, les travaux de remise en état non réalisés vous seraient facturés.

Vous pouvez retrouver l'ensemble de ces conseils dans notre guide pratique sur la gestion d'un dégât des eaux disponible auprès de votre gardien et sur notre site internet www.idfhabitat.fr



Quelques conseils pour votre robinetterie :



* Maintenez en bon état les joints sanitaires autour des lavabos, baignoires et éviers afin d'éviter les infiltrations d'eau



* Ne jetez jamais d'objets susceptibles de boucher les canalisations et de provoquer des dégagements toxiques (lingettes, cotons, protections intimes, acides etc...).



* Manipuler de temps à autre les robinets et vannes d'arrêt des appareils à effet d'eau (robinet machine à laver, vanne du compteur d'eau...).



* Utilisez des astuces de grand-mère pour nettoyer votre robinetterie : contre le calcaire, vous pouvez opter pour du citron, du vinaigre blanc ménager ou du bicarbonate de soude.

ÉLECTION LOCATAIRES: à vous de voter !

Comme près de 5 millions de locataires Hlm, vous aller élire les 3 représentants des locataires qui siègeront au conseil d'administration d'IDF Habitat pendant 4 ans. L'enjeu est de taille car vous allez choisir ceux qui défendront vos intérêts auprès d'IDF Habitat. Voici les éléments à connaître pour voter en toute sérénité :

JE PEUX VOTER SI...

- * Je suis locataire d'IDF Habitat avec un contrat de location pour un logement conclu avant le 26 octobre 2022
- * Je suis occupant et mon contrat de location a été résilié pour défaut de paiement et que je n'ai pas/plus de dette à l'égard d'IDF Habitat au plus tard le 26 octobre 2022, ou que je respecte un plan d'apurement établi en accord avec IDF Habitat
- * J'ai conclu officiellement un contrat de sous-location avec un organisme d'insertion lui-même habilité par IDF Habitat

JE PEUX VOTER DU

18 NOVEMBRE AU 5 DÉCEMBRE 2022



JE PEUX CHOISIR LE MODE DE VOTE QUI ME CORRESPOND LE MIEUX



Par correspondance



Par internet

<https://idfhabitat.paragon-election.com>

JE SUIS CONCERNÉ PAR CES ÉLECTIONS...

- * **Parce que les représentants de locataires défendent mes intérêts auprès d'IDF Habitat**, notamment lors des conseil d'administration. Ils participent aux grandes décisions qui impactent mon quotidien : programme de travaux, maîtrise des charges, entretien des résidences, évolution des loyers etc.
- * **Parce que je vote pour des représentants qui sont comme moi locataires d'IDF Habitat** : ils connaissent la réalité du terrain et partagent les mêmes intérêts que moi
- * **Parce qu'en votant je m'exprime** : je peux choisir parmi les programmes des candidats celui qui correspond le mieux à mes attentes et à mes besoins
- * **Parce qu'en votant j'agis également avec les associations de locataires pour la défense du logement social**



LES LISTES PRÉSENTÉES

LISTE PRÉSENTÉE PAR LA CLCV (Consommation Logement, Cadre de Vie)

- 1 Monsieur François FERRERA (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 2 Madame Anastasia BOFDIL (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 3 Monsieur Frédéric OMAR (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 4 Madame Marie-France METIVIER (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 5 Monsieur Robert MARCHANT (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 6 Madame Riziel NAMOUNE (94290 – Villeneuve-le-Roi)

LISTE PRÉSENTÉE PAR LA CGL (Confédération Générale du Logement)

- 1 Monsieur Otman JABBOUR (92220 – Bagneux)
- 2 Madame Olivia CHARPENTIER (94150 – Queue-en-Brie)
- 3 Monsieur Franck ROLLOT (92220 – Bagneux)
- 4 Madame Catherine KLIR (92220 – Bagneux)
- 5 Monsieur Christian RACINE (92220 – Bagneux)
- 6 Madame Véronique MAESTRE-HURLIN (92220 – Bagneux)

LISTE PRÉSENTÉE PAR LA CNL (Confédération Nationale du Logement)

- 1 Monsieur Hervé CORZANI (91700 – Fleury-Mérogis)
- 2 Madame Régine CERAN (94500 – Champigny-sur-Marne)
- 3 Monsieur Christophe ANGLARD (92220 – Bagneux)
- 4 Madame Carine LAGRANGE YOUCEF (94120 – Fontenay-sous-Bois)
- 5 Monsieur Christian GUILHEN-PUYLAGARDE (94800 – Villejuif)
- 6 Madame Adèle SAHIE (94500 – Champigny-sur-Marne)

J'ai perdu/jeté le matériel de vote. Que faire ?

2 solutions :

- 1**
 - Rendez-vous sur la page d'accueil du site de vote IDF HABITAT et cliquez sur le lien "Vous avez perdu vos codes" (le lien vers le site de vote est également indiqué sur le site internet d'IDF Habitat)
 - Authentifiez-vous en complétant les 4 champs demandés et saisissez votre adresse email
 - Vous recevez alors vos identifiants
- 2**
 - Contactez le service support 7j/7 et 24h/24
 - Authentifiez-vous auprès de l'opérateur qui vous posera les 4 questions
 - Communiquez votre adresse email
 - Vous recevez alors vos identifiants



SERVICE SUPPORT
09 72 30 55 63



Serrurerie Générale Rénovation

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



SERRURERIE

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



AMÉNAGEMENTS D'ESPACES

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



CRÉATIONS & RÉNOVATIONS

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

27, rue Kléber

93100 Montreuil-sous-Bois

Tél. 01 48 51 75 92 - Fax : 01 48 51 53 66

www.sgrmontreuil.fr

ESPACE PUBLICITAIRE DISPONIBLE

Affichez votre entreprise ici !

Plus d'informations :

Elodie Carrée

Responsable communication

Tél : 01 49 83 61 05

e.carree@idfhabitat.fr



Fondée en 1991 par Patrick Pierlot, Aurion est notamment reconnue pour son expertise des marchés à bons de commande en plomberie, couverture et génie climatique et sur les renovations de moyenne et grosse importances en région Île-de-France grâce au savoir-faire et aux compétences de nos équipes, impliquées et à l'écoute, nous construisons une offre adoptée à chacun de nos clients.

Notre culture : réaliser les projets de nos clients avec proximité, réactivité, technicité et efficacité.

50 collaborateurs

CA 10 millions €



QUALIFICATIONS - CERTIFICATIONS

Qualibat 3101/3122/3142/3162/3181/5113/5313/5413

Attestation de capacité Qualifelec 21.21

Raccordement de Génie Climatique N°71178

Attestation fluides Cat.1 Qualiclimatroid N°20433



VOS QUESTIONS nos réponses

Je souhaite mettre en place le prélèvement automatique de mon loyer. Comment en bénéficier ?

C'est simple et rapide !

- Télécharger un mandat de prélèvement SEPA disponible sur notre site internet www.idfhabitat.fr dans la rubrique « Infos locataires », puis « Loyers et charges locatives »
- Remplissez le mandat, signez et datez-le
- Renvoyez-le accompagné de votre RIB par courrier à IDF Habitat

Mon voisin met la musique à fond et c'est très dérangent. Que puis-je faire ?

On le sait : le bruit est l'une des principales causes de nuisance de la vie en communauté. Dans un premier temps, essayez d'engager une discussion calme et courtoise avec votre voisin pour l'informer des désagréments que vous subissez.

les faits (jours, date, heure, et le nom du locataire incriminé). Attention, aucune intervention ne pourra être menée sans écrit de votre part. IDF Habitat adressera un rappel au règlement au locataire concerné.

En cas de tapage, vous avez la possibilité de contacter la police au 17 pour un constat des faits.

Si l'auteur du bruit ne veut rien entendre, adressez un courrier à IDF Habitat en précisant



J'ai constaté plein de déchets dans les espaces extérieurs...

Signalez-le à votre gardien qui prendra les mesures nécessaires. En l'absence de gardien au sein de votre résidence, contactez notre centre d'appel au 01 49 83 61 00 ou adressez-nous un courrier ou un mail.

La propreté des espaces extérieurs, mais également celle des parties communes, est l'affaire de tous. Votre gardien ou les agents d'entretien veillent à assurer un ménage de qualité. De votre côté, il vous appartient d'adopter les bons comportements pour garder votre cadre de vie agréable : ne jetez rien par les fenêtres, ne stockez rien sur votre pallier, et déposer vos sacs poubelles bien fermés dans les containers en respectant le tri sélectif.

Je souhaite partir de mon logement. Quelles sont les démarches à effectuer ?

Vous devez adresser à IDF Habitat un courrier avec accusé de réception et signé par l'ensemble des signataires du bail, en précisant votre délai de préavis souhaité : 3 ou 1 mois suivant les cas. Vous avez également la possibilité de remettre ce courrier en main propre aux accueils de notre siège et antennes. Attention, si vous disposez d'une cave ou d'une place de parking, n'oubliez pas d'indiquer dans votre courrier le numéro de la cave ou de l'emplacement de stationnement loué.

Avant de quitter votre logement, vous devrez réaliser avec les équipes d'IDF Habitat **un état des lieux de sortie**, comme vous l'avez fait à votre entrée. Si l'état



des lieux d'entrée et de sortie sont conformes, vous pourrez récupérer votre dépôt de garantie dans un délai d'un mois. Si des réparations sont nécessaires, leur coût sera déduit de cette caution et le délai est plus long, 2 mois. Le décompte réalisé lors de votre sortie du logement comprend également un état des dépenses de charges réellement dues.

Nous vous conseillons de **consulter sur notre site internet ou auprès de votre gardien le Guide d'entretien du logement pour connaître les réparations à votre charge**, à la charge d'IDF Habitat et celles comprises dans le cadre d'un contrat d'entretien (rubrique Infos locataire > guides pratiques)

Mon voisin promène son pitbull (catégorie 1 et 2 : chiens dangereux) sans laisse et sans muselière. J'ai peur pour mes enfants. Que faire ?

Le dialogue est le meilleur atout. Discutez calmement avec votre voisin en lui expliquant votre peur et en lui rappelant la réglementation : les chiens de catégories 1 et 2 doivent être tenus en laisse par une personne majeure et muselés à l'extérieur comme dans les parties communes.

Si la personne persiste à laisser son chien en liberté et sans muselière, vous devez alors adresser à IDF Habitat un courrier relatant les faits et compléter le CERFA n° 1152702 disponible sur notre site internet dans « Infos locataires », puis « Document utiles ». Le document est également disponible sur le site du service public.

Mon badge vigik est cassé. Que dois-je faire ?

Si votre badge ne fonctionne plus, il est peut-être tout simplement démagnétisé. Retournez-le-nous en indiquant vos références logements, votre nom et prénom. Nos services vont le réinitialiser. S'il ne fonctionne toujours pas, alors nous vous en transmettrons un nouveau.

IDF Habitat investit au quotidien pour entretenir son patrimoine et améliorer votre cadre de vie. Zoom sur certains chantiers....

Champigny-sur-Marne (94)

Résidence du Plateau



Remplacement des ascenseurs actuellement en cours- 2 appareils déjà livrés aux 1 et 2 allée Maurice Thorez
Coût estimé : 1,8 M€ TTC

Résidence 48-50 bis avenue Roger Salengro

Lancement de l'opération de remplacement des ascenseurs
Coût estimé : 399 157 €TTC

Le point sur l'incendie de la résidence Salengro...

Les travaux dans les cages d'escalier et parties communes sont achevés depuis le 1er septembre et les habitants ont pu regagner leurs logements. Fin juillet 2021, un incendie avait en effet causé de nombreux dégâts, notamment dans la cage d'escalier du 7e étage de la résidence.

Résidence Diderot



Réfection de l'étanchéité et végétalisation
Coût estimé : 1,2 M€ TTC

Villejuif (94)

Résidence Ariane



Ravalement des façades en cours
Coût estimé : 569 500 €TTC

Fontenay-sous-Bois (94)

Résidence Louis Aurioux



Remplacement des menuiseries extérieures : travaux en cours
Coût estimé : 603 605 €TTC

Bagneux (92)

Résidence Clos Lapaume



Réfection des étanchéités toitures
Remplacement des portes palières
Réhabilitation électrique dans les logements et les parties communes
Coût estimé : 1 221 729 €TTC

Romainville (93)

Résidence Romainville



A venir : Réfection des peintures des parties communes et remplacement des sols sur les paliers
A venir : le remplacement des contrôles d'accès
Coût estimé : 173 000 €TTC



Parce qu'il est essentiel d'être à votre écoute, une réunion a été organisée mi-novembre pour faire participer les habitants de "Romainville" aux choix des couleurs pour la réfection des parties communes de leur résidence

Construction, réhabilitation... Les chantiers en cours

179 logements neufs en cours de construction



Résidence "Général De Gaulle" - Nexity
Champigny-sur-Marne (94)
36 logements
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2023



Résidence "Général De Gaulle" - Keiden
Champigny-sur-Marne (94)
48 logements
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2023



Résidence "Frère Petit"
Champigny-sur-Marne (94)

Opération démolition-reconstruction de 19 logements
Démolition effectuée en 2020
Travaux de construction en cours de réalisation
Livraison prévisionnelle : mi-2023



Résidence "Le Carmaux"
Bouygues Immo
Champigny-sur-Marne (94)
106 logements
1^{re} tranche : 57 logements
Livraison prévisionnelle : mars 2023



Résidence "Rue René"
Champigny-sur-Marne (94)
38 logements
Livraison prévisionnelle : janvier 2023

59 logements en cours de réhabilitation



Résidences Rue de Patay, Georges Sand et Talamoni à Champigny sur Marne
24 logements
Désignation de l'entreprise maître d'œuvre



Résidence Rue de Verdun à Fontenay sous Bois
35 logements
En cours d'appel d'offre pour désigner le maître d'oeuvre

Clap de fin pour la réhabilitation de la Tour 1 à Bagneux (92) - Cuverons

Après 3 ans de travaux et de nombreuses péripéties, la réhabilitation de la Tour 1 est enfin achevée. Rarement un chantier n'a connu autant mésaventures. Des mésaventures indépendantes d'IDF Habitat. Il y eu tout d'abord les arrêts dus au confinement lié à l'épidémie de COVID, puis la liquidation judiciaire de l'entreprise de ravalement, et enfin des problématiques d'approvisionnement de matériel pour le bardage du prestataire. Bref, les habitants ont dû s'armer de patience, tout comme notre monteur d'opération. Mais le résultat est là ! La résidence a retrouvé une seconde jeunesse.

Grâce au ravalement des façades

et aux différents travaux sur l'enveloppe du bâtiment, l'image de la résidence a bien changé et offre désormais une identité plus contemporaine en accord avec les nouvelles constructions avoisinantes.

De nombreux travaux dans les logements ont été réalisés : mise aux normes actuelles de l'électricité, réfection de la salle de bain, pose d'un nouveau meuble sous évier, chauffe bain... Un local vélo sécurisé au niveau des es a été créé, ainsi que des bornes enterrées pour le tri sélectif des déchets.

Du point de vue de l'efficacité énergétique, la réhabilitation a permis le passage d'une étiquette D à C, permettant aux habitants d'optimiser leurs consommations et donc leurs charges locatives.



Avant / Après

RÉSIDENCE CANOPIA

141 logements du studio au 4 pièces

Commercialisation de la 1^{re} tranche

57 lots vendus en VEFA**

- TVA 5.5%* -

Résidence située
13-21 rue du 8 mai 1945
94460 Valenton

**Vente en Etat Futur d'Achèvement

Energie :

- *Bâtiment RT 2012
- *Chauffage collectif , raccordement au réseau de chaleur urbain
- *Production d'eau chaude collective semi-instantané, raccordement au réseau de chaleur urbain

Divers :

- *Stationnement privatif en sous-sol
- *Ascenseur
- *Local vélo
- *Résidence clôturée avec contrôle d'accès, visiophone



ESPACE DE VENTE

Renseignements, réservation et vente directement auprès de nos Conseillers

Angle de la Rue du 8 Mai 1945
et de l'avenue Guy Moquet -
94460 Valenton

arcadevyvpromotion.com

0 800 27 22 33

(7jours / 7 appel gratuit)

06 69 38 59 33



RESIDENCE RUISSEAU

Montreuil (93)

12 logements - Attention plus
plus 3 disponibles

- Proche du métro Mairie de Montreuil
- Résidence en habitat participatif : vous rencontrez et intégrez le groupe déjà existant pour être associé à la vie de la résidence
- Parking ou cave

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

CMK : ☎ : 06 79 79 79 08



*TVA 5,5 % : Sous réserve du respect des conditions de l'article 278 sexies 11° du code général des impôts, de l'article L411-2 du CCH et de l'article 29.III.B de la loi de finance du 29/12/2013. Applicable dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale neuve, dans la limite d'un plafond de prix d'achat et de revenus - PTZ réservé aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve située dans certaines zones éligibles. Les conditions d'accès du PTZ sont fixées par l'article L31-10-1 et suivant du CCH - Achat conditionné à l'obtention d'un prêt, tout prêt doit être remboursé, vérifiez vos capacités de financement.

RESIDENCE ONYX Bagneux (92)

34 appartements du 2 au 5 pièces (lots disponibles du 2 au 4 pièces)

- Chaudière collective au gaz avec thermostat d'ambiance individuel
- Parking sécurisé souterrain
- Ascenseurs
- Balcon ou terrasse
- Espaces partagés



Commercialisation en Bail Réel Solidaire

Résidence située
42, avenue Albert Petit
92220 Bagneux

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

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

Pour en savoir plus: www.coopimmo.fr

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

LE BRS DISSOCIE



LE TERRAIN

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



LA MAISON / L'APPARTEMENT

Vous achetez grâce à un emprunt bancaire

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

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

Coopimmo,

référéncée auprès de Grand Paris Aménagement

Le 17 octobre dernier, Grand Paris Aménagement a rendu public les conclusions et résultats de l'Appel à Manifestation d'intérêt de référencement de ses futurs partenaires opérateurs immobiliers pour participer à la construction d'une ville sobre, inclusive, productive et résiliente. Coopimmo a été référencée pour 2023 et 2024 dans 5 catégories :

Excellente candidature :
* Santé et bien être

- * Pouvoir d'achat et nouveaux montages immobiliers
- * Innovation
- * Commercialisation

Très bonne candidature :

- * Adaptation au climat 2050

Ces référencements soulignent l'engagement fort de Coopimmo dans la construction de programme d'accession sociale de grande qualité en Ile de France.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

à Champigny-sur-Marne (94)

CARRÉ COLOMBE
25 appartements du 3 au 5 pièces

i

INFORMATIONS
ET RÉSERVATIONS

QUADRAL
Mme. BENLAGHA
06 40 59 52 95

GARANTIE
Rachat &
Revente

TVA
5,5%

PTZ



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

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