



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

135 Janvier/Février 2018

trait - d'union

Le magazine des locataires



LES RÉFORMES DU GOUVERNEMENT



P2

LE NOUVEAU LOGO
DE TOIT ET JOIE

P8

LES ÉCO-GESTES DU QUOTIDIEN...
DANS MA CUISINE

Sommaire

- P.2 /** Les vœux de Michèle Attar
- P.2-3 /** Le nouveau logo de Toit et Joie
- P.3 /** Les projets associatifs 2018
- P.4-5-6 /** Les réformes du gouvernement / entretien avec Frédéric Paul
- P.7 /** La visite-conseil
- P.8 /** Les éco-gestes du quotidien... dans ma cuisine

Les vœux de Michèle Attar

Directeur général de Toit et Joie

Nous vous informions dans la dernière édition, du mouvement de protestation contre la réforme du gouvernement auquel les collaborateurs de Toit et Joie se sont associés en nombre. Nous vous avons aussi encouragé à participer à cette contestation en allant manifester devant la mairie de votre commune, et je tiens à remercier tous ceux d'entre vous qui ont répondu à cet appel.

La période de protestation est finie puisque suite à la récente décision du conseil constitutionnel, la loi de finances 2018 a été publiée. Même si les mesures sont moins fortes que celles initialement prévues, elles restent très lourdes pour le mouvement Hlm. Tout cela est récapitulé dans le dossier central de ce magazine.

Comme l'ensemble des organismes Hlm, Toit et Joie va devoir faire évoluer sa stratégie de développement en tenant compte de la perte de ressources à venir. Mais ce qui vous intéresse légitimement le plus, c'est la question de savoir si notre qualité de service va baisser.

Non, je m'y engage. Même si Toit et Joie ne sera pas en mesure de répondre à tous les nouveaux besoins auxquels elle aurait pu, et voulu répondre, le service apporté à l'ensemble de nos clients qui résident déjà sur notre patrimoine restera le même et ne baissera pas en qualité. Qu'il s'agisse des services particuliers dont vous bénéficiez (ex : présence d'un gardien sur la quasi-totalité des résidences, existence d'un pôle social...), ou de la politique d'entretien et de rénovation de nos résidences, aucune économie ne sera réalisée.

Je tiens enfin à vous dire que tous les collaborateurs de Toit et Joie, qu'ils travaillent au siège de la société ou près de vous, sont déterminés à continuer à exercer leur métier avec le même état d'esprit et sans perdre de vue la finalité de notre mission.

Au nom de Toit et Joie et de l'ensemble des sociétés du groupe Poste Habitat, je vous souhaite une belle et heureuse année 2018. ■

LES PROJETS ASSOCIATIFS 2018

Tous les projets présentés devant le comité de sélection pour 2018 ont été retenus.

NOUVEAUX PROJETS

Fête pour les 50 ans de l'immeuble...

situé allée Anatole France à Bagneux. Après l'immeuble de l'avenue Stalingrad, c'est au tour de l'immeuble voisin et plus jeune de quelques mois, de fêter son anniversaire ! Vu l'ambiance qu'ont su créer leurs voisins (voir édition de Juillet / Août 2017), cela va être difficile de faire mieux !

Chasse aux œufs

organisée pour les enfants, à l'occasion de Pâques, dans notre résidence située au parc d'Orgemont, à Gonesse (95).



SOUTIENS À DES ACTIONS CULTURELLES ET CITOYENNES EN COURS

Un cocktail pour temps festif sera organisé au moment de l'inauguration d'une fresque mobile à Maurepas (quartier de la rue de la Saône). À Maurepas, un collectif a donné naissance à un conseil citoyen intergénérationnel. Ce conseil citoyen mobilise plus de 15 associations et tous les bailleurs sociaux du quartier. Dans le but d'offrir de la visibilité à ce conseil citoyen et à son action, un festival sera prochainement organisé. Destiné à valoriser le quartier, ses habitants, leur engagement et celui des acteurs sociaux et culturels du territoire, il rassemblera et présentera plusieurs projets en cours d'élaboration (deux expositions visuelles et sonores, une fresque mobile, un parcours sonore...).



Un buffet sera organisé aux abords de nos résidences de Saint-Denis, pour favoriser un moment d'échange convivial. L'amicale de locataires "Au Bord du Tram" se mobilise pour la réappropriation des pieds d'immeubles par les habitants. Cet environnement fortement marqué par le deal et les incivilités est devenu très difficile à supporter pour les habitants. Cette amicale multiplie les actions de concertation et prévoit de produire une restitution destinée à présenter, à tous, les meilleures idées issues de ces divers échanges. Afin de soutenir cette démarche et cette action, un buffet et des éléments de scénographies seront financés.



Goûter - Restitution « poésie et slam »

À Sartrouville (78), les habitants, l'équipe de la Maison des Jeunes et de la culture, et le Théâtre de Sartrouville se mobilisent pour organiser un cycle d'initiation à la poésie et au slam. Pour soutenir et valoriser ce projet, en partenariat avec Pierre et Lumières, qui gère une résidence voisine, une restitution en plein air sera organisée à l'occasion d'un goûter à destination de tous les habitants.

Goûters « Théâtre et Cirque »

Un projet atypique devrait voir le jour à Villeneuve Saint Georges (94). L'idée : installer un chapiteau temporaire (ou une structure démontable) sur la pelouse de notre résidence de la rue Thimonnier. Durant la période d'été, des ateliers d'initiation aux pratiques du théâtre et du cirque seraient proposés aux enfants et adolescents. A l'issue de cette période d'apprentissage, une ou deux représentations devraient venir conclure cette expérience. Ce sera l'occasion de partager un goûter avec les familles.



LE NOUVEAU LOGO DE TOIT ET JOIE

Nous avons le plaisir de vous présenter le nouveau logo de Toit et Joie.



Aboutissement d'une longue réflexion, ce nouveau logo avait pour objectif de concilier plusieurs objectifs : conserver le nom Toit et Joie, accorder une place centrale à La Poste et offrir une image cohérente et lisible avec celles des autres sociétés Poste Habitat, situées en province.



Vous allez progressivement voir l'ancien logo disparaître, et être remplacé par le nouveau dans les nombreux supports où il apparaît (courriers, quittances de loyer, décomptes individuels, affichages...).

TRAIT-D'UNION
Le magazine des locataires
SA HLM au capital de 6 040 000 €
82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15
Tél.: 01 40 43 59 00
Fax: 01 40 43 59 96
esh@toitetjoie.com
www.toitetjoie.com
Directeur de la publication:
Michèle Attar
Responsable de rédaction:
Ludovic Paul-Sainte Marie
Rédaction:
Ludovic Paul-Sainte Marie,
Marie-France Lucchini, Claire Bordas
Conception: alchimie médias
Réalisation: LeGrand8
Photos: Toit et Joie, USH
Illustrations: Viviblondie, Freepik
Impression: Accenttonic, 14 000 ex.
ISSN: 1967-5909

DOSSIER : LES RÉFORMES DU GOUVERNEMENT



OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Les principales mesures du budget 2018 ont été validées par le Conseil constitutionnel dans une décision du jeudi 28 décembre. La loi de finances 2018 a donc été promulguée et publiée.

Elle contient des mesures visant à réduire les dépenses d'APL de l'État. En ce qui concerne les logements sociaux, la baisse des APL sera intégralement compensée par une baisse des loyers. L'impact sera donc neutre pour les locataires d'un logement social.

Le saviez-vous ?

Il existe trois types d'aides personnelles au logement : l'APL (aide personnalisée au logement) qui concerne les logements conventionnés, l'ALF (allocation de logement familiale) et l'ALS (allocation de logement sociale) qui concernent le logement privé.

Le total des aides personnelles au logement (APL + ALS + ALF) versées par l'État en 2017 s'élève à **18,1 milliards €** (hors frais de gestion).

L'APL représente en réalité moins de la moitié de cette somme (**8,4 milliards €**), ou aucune mesure similaire n'a été prise pour le logement privé.

En 2018, l'État réalisera 800 millions € d'économie suite à cette réforme.

UNE PROTESTATION QUI N'A PAS ÉTÉ VAINES

Le mouvement de protestation ainsi que les négociations menées par l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations d'organismes d'HLM avec le gouvernement, ont permis de réduire ce qui était prévu au départ. Le gouvernement prévoyait en effet de réaliser 1,5 milliards € d'économie par an dès 2018. Finalement, ce montant est ramené à 0,8 milliard € en 2018 et n'augmentera pas en 2019. Il est toutefois prévu par l'État qu'il atteigne 1,5 milliards €, en 2020.

UNE RÉFORME QUI RESTE TRÈS CONTESTÉE

Les organismes HLM seront fortement pénalisés parce que la baisse de loyer, destinée à couvrir la baisse de l'APL, s'impute directement sur leur capacité d'autofinancement, et donc sur leur capacité à produire.

L'ensemble des organisations d'élus et de professionnels du bâtiment, le mouvement HLM et l'ensemble des organisations de collectivités territoriales ont alerté les pouvoirs publics sur cette mesure qui aura des conséquences inévitables sur les investissements futurs des organismes.

Il s'agit d'une réforme brutale et dont les conséquences ont été mal ou peu évaluées. Elle affaiblit des acteurs qui sont de grands investisseurs du pays.

18 milliards d'investissement par an, qui génèrent 180 000 emplois directs.

Il s'agit par ailleurs d'une réforme injuste, car elle frappe plus durement les organismes qui ont une politique très sociale.

Ces organismes font le choix de produire plus de logements sociaux de catégorie PLUS et PLAI que de logements de catégorie PLS. Ils accueillent donc de nombreux locataires qui perçoivent l'APL et font souvent le choix de fixer le loyer au prix le plus bas possible.

Des correctifs destinés à mutualiser la perte de ressources entre les organismes ont cependant été apportés dans la loi.

Contrairement à certaines idées reçues, de nombreuses personnes ont un niveau de ressources ne leur donnant pas droit à l'APL, mais qui leur permet d'accéder à un logement social. Environ 50% des locataires d'un logement social perçoivent l'APL.

QUELLES CONSÉQUENCES POUR VOUS ?

La loi de finances ayant été votée, il convient dorénavant de se tourner vers l'avenir, de s'adapter et d'avancer. **Notre qualité de service ne baissera pas.** Qu'il s'agisse des services particuliers dont vous bénéficiez (ex : présence d'un gardien sur la quasi-totalité des résidences, existence d'un pôle social...), ou de la politique d'entretien et de rénovation de nos résidences, aucune économie ne sera réalisée.

ENTRETIEN AVEC



FRÉDÉRIC PAUL,

DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH).

Pouvez effectuer un rapide bilan, suite à cette longue période de négociation avec le gouvernement ?

Il faut regretter que ces mesures aient été conçues, imaginées et décidées avec une certaine improvisation, et qu'elles n'aient donné lieu à une concertation qui n'a porté que sur des éléments financiers, et qui a été menée uniquement avec les organisations du mouvement HLM. Les collectivités territoriales et le monde associatif n'y ont pas été associés. Par ailleurs, cette réforme ne faisait pas partie du programme du candidat Emmanuel Macron.

Il faut saluer l'importante mobilisation des acteurs du secteur ainsi que du monde associatif, et prendre en compte le chemin parcouru car nous sommes loin de ce qui était initialement prévu. Maintenant, il va bien évidemment falloir que le mouvement HLM s'adapte à ces mesures qui ont été décidées et votées par le Parlement. Je sais que les organismes ont la volonté et que leurs équipes disposent de la capacité d'innovation nécessaire à cela.



Vous êtes donc confiant pour l'avenir ?

Disons que je suis relativement confiant pour l'avenir proche, mais que je reste inquiet à long terme. Au moment où les situations de pauvreté et de précarité continuent de s'accroître, au moment où le fossé entre les plus riches et les plus pauvres continue de se creuser, il est légitime de se demander combien de temps le logement social arrivera à continuer à jouer son rôle d'amortisseur social et de dispositif de réponse à ces situations, si on continue à l'affaiblir.

Nous détaillons dans ce dossier, pourquoi ces mesures sont regrettables. Qu'est ce qui est le plus important à mettre en avant selon vous ?

Je pense à trois choses. Le plus évident est le constat que dorénavant, toute entrée d'un locataire bénéficiaire de l'APL, est de nature à contribuer à la détérioration de la situation de l'organisme.

Je voudrais aussi dire que cela fait peser un risque sur l'ensemble des territoires, dans leur diversité (zones détendues), où demeurent cependant des besoins d'habitat importants. Ces territoires risquent d'en pâtir. On pourrait élargir ce débat à celui portant sur l'égalité des droits d'accès aux services publics, et aux phénomènes de désertification que l'on observe actuellement sur certains territoires. La question qui est maintenant devant nous est celle de l'évolution du tissu et du maillage des 700 organismes et de leurs différentes familles.

Enfin, bien qu'on puisse comprendre la volonté du gouvernement d'assainir les comptes publics et de réduire la dépense publique, on s'étonnera cependant de voir que le logement social est désigné comme bouc émissaire des déficits publics en matière de logement. Cette mesure est profondément injuste parce qu'elle porte uniquement sur le parc HLM et pas sur le parc privé. Les loyers des logements HLM étant plafonnés, l'APL n'est pas inflationniste dans le parc HLM. Les loyers des logements du parc privé n'étant pas plafonnés, on peut légitimement penser que les aides personnelles au logement, qui sont censées réduire le taux d'effort du locataire, encouragent les propriétaires à fixer un loyer élevé. La question est en tout cas posée.

Les organismes vont devoir se réorganiser, s'adapter pour faire face à ces mesures. Quelles priorités doivent être données, quels principes doivent être respectés ?

L'important est de veiller à la préservation des fondamentaux du modèle du logement social. Ces fondamentaux sont :

- le statut du patrimoine en tant que bien commun de la Nation. Il est primordial que cela soit maintenu.
- le principe de la non-lucrativité qui implique le réinvestissement des fonds propres dans la maintenance et la réhabilitation des résidences, et les constructions neuves.
- la garantie de l'accès des différents territoires, et des organismes des différentes familles, aux diverses sources de financement.
- la question de la gouvernance, c'est à dire le rôle des collectivités territoriales, et plus généralement de l'ensemble des parties prenantes à la question du logement (associations, acteurs sociaux économiques des territoires).

Un dernier mot à ajouter ?

Je ne vous apprendrai rien en vous disant que le président de la République et son gouvernement sont convaincus par les bienfaits du libéralisme. Mais le gouvernement développe également une idée selon laquelle le marché est capable d'apporter l'essentiel de la réponse à la question du logement. Ce raisonnement libéral permettrait en théorie de réduire la dépense publique. Mais dès lors, il est légitime de se demander pourquoi le marché du logement a besoin d'être aidé (ex : le dispositif PINEL).

Cela traduit une méconnaissance ou en tout cas une absence d'analyse de la nature du bien que constitue le logement. Or, la confrontation d'un bien de première nécessité au marché, amènera à des situations de pénurie et à une explosion des prix si on laisse faire la loi de l'offre et de la demande en marché tendu.

La réalité est que le logement est un bien de première nécessité. On peut choisir de ne pas posséder une voiture, on ne peut pas choisir de ne pas se loger. Réduisons la place du logement social, accroissons la réponse par le marché, il y aura encore plus de Sdf, encore plus de mal logés.



LA VISITE-CONSEIL

Si vous décidez à l'avenir de quitter votre logement, une visite-conseil du logement sera organisée. Le but de la visite-conseil est de vous informer, en amont de l'état des lieux de sortie, des travaux de remise en état qui vous seront facturés, et de vous permettre d'anticiper en réalisant certains travaux vous-même.

Une fois la visite-conseil effectuée avec vous, votre gardien(ne) procède à un calcul et inscrit sur la « Fiche visite-conseil » l'économie à réaliser. Ce montant correspond à une estimation des réparations locatives qui vous seraient facturées à l'issue de votre état des lieux de sortie, si vous ne réalisez aucun des travaux conseillés lors de cette visite.

L'intérêt pour vous est total. De très nombreuses petites réparations peuvent tout à fait être réalisées par vos soins, et vous permettre de faire une économie. En effet, le montant qui vous sera facturé pour une réparation à l'issue de l'état des lieux de sortie dépasse la plupart du temps ce que cela vous aurait coûté si vous vous en étiez occupé vous-même. Cela s'explique par le fait que les entreprises intervenant à notre demande nous facturent logiquement, entre autres, les fournitures ainsi que le déplacement.

RÉPARATIONS À VOTRE CHARGE, DANS TOUS LES CAS :

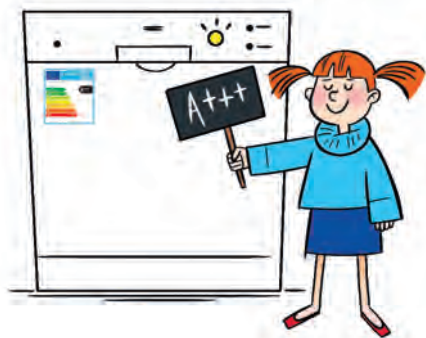
Les exemples de réparations énumérées ici correspondent aux travaux que nous vous conseillons de réaliser vous-même, sous peine de vous être facturés au moment de l'état des lieux de sortie.

- le lessivage et le dépoussiérage des sols
- les travaux de rebouchage des trous, et de pose de plaques de polystyrène ou de crépi. Attention à quand même réaliser ces travaux dans les règles de l'art !
- le remplacement des sanitaires cassés et des vitres brisées
- le remplacement des joints sanitaires défectueux
- le débarras de la cave
- le nettoyage du box ou de l'emplacement de stationnement

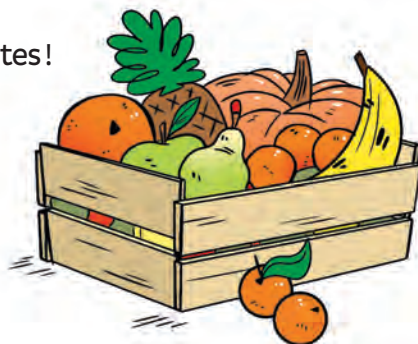
Sachez que cette liste n'est pas exhaustive et que votre gardien(ne) pourra également vous alerter sur des usures inhabituelles des équipements de votre logement et qui pourraient éventuellement vous être facturées.

LES ÉCO-GESTES DU QUOTIDIEN...

Changer ses habitudes pour un mode de vie plus sain, durable et surtout plus économique avec les éco-gestes !



... DANS MA CUISINE!



1 Veiller à son matériel de cuisine

Lors de l'achat d'un appareil électroménager, il faut tout d'abord bien regarder l'étiquette énergie, un appareil A+++ consommera ainsi beaucoup moins d'énergie. Ne pas oublier par la suite de l'entretenir, bien nettoyer son matériel permet également de faire des économies ! Lorsqu'il y a 2 à 3 mm de couche de givre dans votre congélateur, il consomme jusqu'à 30% d'énergie en plus...

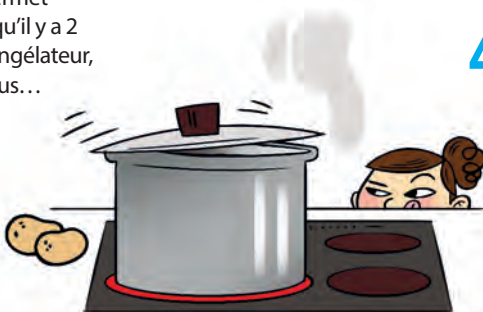


2 Remplacer les produits jetables par des produits durables

Limiter au maximum les produits jetables (sopalin, bouteilles d'eau, vaisselle en plastique...) vous permettra de faire des économies et de gagner du temps. Vous pouvez ainsi vous munir de produits « zéro-déchet » : serviettes en tissu, torchons, bocaux en verre, et un pain de savon solide. Lors de vos achats, vous pouvez aussi limiter les emballages et privilégier les contenants recyclables : verre et métal.

3 Choisir son alimentation

Les repas tout prêts et les fast-foods sont toujours plus chers qu'une bonne cuisine préparée maison. En achetant des produits frais en circuits courts (marché, achat en vrac...), des légumes et fruits de saison et en réduisant votre consommation de viande, vous allégerez vos dépenses et mangerez plus sainement. Par faute de temps, vous pouvez cuisiner plusieurs repas et congeler vos préparations !



4 Cuisiner tout en économisant

Sachez que lorsque vous couvrez vos casseroles, la cuisson est plus rapide et cela vous permet de consommer 4 fois moins d'énergie !

5 Réduire et recycler ses déchets

Si vous avez un doute sur ce que vous devez mettre dans l'une de vos trois poubelles de tri (le verre, les produits recyclés et les autres déchets), le site www.consignesdetri.fr vous guidera. Vous pouvez limiter vos déchets et le gaspillage alimentaire, en préparant bien vos menus à l'avance, rangeant régulièrement votre frigo et en achetant vos produits frais en quantité adaptée.

