



TOIT ET JOIE  
POSTE HABITAT

#141 Mars/Avril 2019

# trait - d'union

Le magazine des locataires

## MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE SERVICE : les leviers financiers actionnés



P2

1<sup>ère</sup> miellerie pédagogique  
et collaborative à Paris

P7

Toit et Joie vous accompagne  
dans votre parcours locatif

# Sommaire

- P.2 /** Miellerie collaborative et pédagogique à Paris
- P.3 /** Agriculture urbaine
- P.3 /** Art urbain
- P.4-5-6 /** Maintien de la qualité de service : les leviers financiers actionnés
- P.7 /** Toit et Joie vous accompagne dans votre parcours locatif
- P.8 /** Faire des économies grâce à l'écologie

TRAIT-D'UNION  
Le magazine des locataires  
SA HLM au capital de 9 040 000 €  
82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15  
Tél.: 01 40 43 59 00  
Fax: 01 40 43 59 96  
esh@toitetjoie.com  
www.postehabitat.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  
Illustrations : Freepik  
Impression : Accenttonic, 14 000 ex.  
ISSN : 1967-5909



## INAUGURATION DE LA PREMIÈRE MIELLERIE COLLABORATIVE ET PÉDAGOGIQUE À PARIS

La première miellerie collaborative et pédagogique a été installée dans le parc Hlm de Toit et Joie, rue Pajol dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, avec l'association Abeille et Joie.

Paris comptant de plus en plus de ruches, les apiculteurs ont un vrai besoin de disposer d'un lieu dédié à la fabrication de leur miel. Ce lieu est ouvert à tous les apiculteurs pour qu'ils puissent fabriquer leur miel dans un **espace collaboratif** et partager leur passion et leur expérience.

Cette miellerie sera aussi un lieu d'échanges où les apiculteurs pourront expliquer aux locataires, habitants, associations et écoles environnantes, les **enjeux de la production de miel urbain**.

Des événements ponctuels permettront d'initier les visiteurs au processus de fabrication du miel en milieu urbain.



Pour son inauguration était présent **Eric Lejoindre**, le maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement, **Philippe Durand**, l'adjoint au maire chargé des espaces verts et de la nature en ville, **Volkan Tanaci**, apiculteur urbain et fondateur de **CITYBZZ**, et les équipes de Toit et Joie dont **Jonathan Heldenberghe**, gardien de la résidence.

*Vous souhaitez prendre part à un atelier d'initiation à la fabrication du miel ou même découvrir le local ? N'hésitez pas à contacter Volkan Tanaci sur : [abeilleetjoie@gmail.com](mailto:abeilleetjoie@gmail.com)*



## LANCEMENT D'UN GRAND PROJET D'AGRICULTURE URBAINE !

Toit et Joie - Poste Habitat et l'association Veni Verdi ont entamé un partenariat. Ce projet d'agriculture urbaine sociale et participative débute en 2019 sur 4 résidences : Clichy-sous-Bois (93), Fresnes (94), Andilly et Villiers-le-Bel (95) pour une durée de 3 ans. L'objectif à terme est de développer un modèle pérenne qui puisse s'adapter dans de nombreuses résidences et chez d'autres bailleurs sociaux.

Grâce à une démarche participative, Veni Verdi va mobiliser les locataires et le personnel de proximité à la requalification des espaces verts extérieurs en pieds d'immeubles Hlm.

Il s'agit de démontrer que les espaces verts peuvent devenir des zones :

- **nourricières**, pouvant à terme être à l'origine d'une micro-économie locale,
- **citoyennes**, favorisant les interactions entre les habitants, le personnel sur site, les associations et les collectivités locales,



- **sociales**, grâce à une occupation positive de l'espace et une sensibilisation à l'écologie urbaine, l'objectif est de favoriser la création de lien des résidents avec leur cadre de vie et leur entourage,
- **écologiques**, en partageant une approche régénératrice de la biodiversité et une prise en considération de la nature, d'une alimentation saine, d'une meilleure gestion des déchets...
- **professionnelles**, grâce à un développement de compétences, tant pour les résidents, que pour les gardiens.

**Le projet est lancé et les premiers ateliers ont déjà eu lieu ! Au programme : rencontre avec les habitants, recueil de leurs attentes et précision du projet sur chaque résidence. Des plantations très diverses sont possibles : plantes aromatiques, fruits, légumes, arbustes, fleurs...**

## ART URBAIN : INAUGURATION D'UNE FRESQUE À SEVRAN

Le samedi 23 octobre 2018, a eu lieu l'inauguration de la fresque réalisée par l'artiste Res One à Sevrans.

Au programme pour les personnes présentes :

- Initiation au graffiti
- Photomaton rigolo
- Distribution de barbes à papa, gâteaux et boissons

A cette occasion, la fanfare « La Band'Originale (Fanfaronne de cinémusique) » a proposé un concert.



L'artiste David Res One, Stéphane Blanchet, maire de Sevrans, Franck Misson, directeur de la maison de quartier Marcel Paul, et Arthur Richard, responsable politique de la ville à Toit et Joie, ont tous les quatre pris la parole lors de ce moment convivial.

David ResOne a depuis réalisé une seconde fresque, toujours sur les murs de la résidence Toit et Joie de Sevrans Beaudottes. Située à l'entrée de l'école maternelle Françoise Dolto, cette œuvre évoque un univers enfantin et ludique.

Contexte politique et financier défavorable au logement social :

# TOIT ET JOIE MAINTIENT SA QUALITÉ DE SERVICE

## HISTORIQUE

### • Été 2017 : annonce du projet de réforme

À ce stade, l'objectif du gouvernement est de réduire de 1,5 milliard € les dépenses d'APL de l'État. Pour que cette baisse n'ait aucun impact pour les locataires du parc social, le gouvernement souhaite que cette réduction de l'APL soit compensée par une baisse des loyers du logement social, appelée **RLS** (réduction de loyer solidarité).

Conséquence directe d'une telle mesure : une baisse des capacités en autofinancement des organismes Hlm.

**Dès lors, comment continuer à construire, à réhabiliter et à apporter un service de qualité ?**

### • Jusqu'en décembre 2017 : débat et contestation

Toit et Joie - Poste Habitat a participé activement à ce mouvement de contestation : mailing à l'ensemble d'entre vous, affichages dans tous les halls, mobilisation des collaborateurs...



Manifestation du 17/10/2017 aux Invalides

### • Solution de compromis

La solution de compromis arrêtée par le gouvernement permet de ramener l'économie réalisée par l'État en 2018 et en 2019, à 800 millions €. Ce n'est qu'à partir de 2020 que cette économie atteindra les 1,5 milliard € initialement annoncés.

Malgré ce compromis, les organismes Hlm se retrouvent dans l'obligation de faire évoluer leur stratégie de développement, pour faire face à la perte de ressources générée et anticiper son augmentation à partir de 2020.

## IMPACT DIRECT SUR TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT (en perte de ressources)

**2018 et 2019 : 2,7 millions € par an**  
**à partir de 2020 : 5 millions € par an**

### Informations complémentaires

Pour compenser son manque à gagner en 2018 et en 2019, l'État a augmenté la TVA sur les investissements à 10% (contre 5% auparavant), ce qui lui permet d'augmenter ses recettes de TVA d'environ 700 millions €.

Par ailleurs, plusieurs mesures compensatoires en faveur des organismes Hlm ont été mises en place :

- le gouvernement permet aux organismes d'accéder à des sources de financement à taux d'intérêt réduit,
  - les organismes Hlm ont la possibilité de rallonger le délai de remboursement (de 5 ou 10 ans) d'une partie de leur dette auprès de la CDC (Caisse des dépôts et consignations).
- *Toit et Joie - Poste Habitat a obtenu le réaménagement de 140 millions € de prêts. L'avantage ? Plus d'échéances de remboursement, mais aux montants moindres, ce qui permet un allègement de la dette annuelle.*

**La question suivante se pose : est-il collectivement pertinent de financer durablement une perte de recettes, par de l'emprunt ?**

## UN ENGAGEMENT FORT DE TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

Début 2018, nous avons publié un grand dossier récapitulatif sur le sujet dans ce journal.

Un engagement fort a été pris à cette occasion : celui de **maintenir notre qualité de service**, qu'il s'agisse de la politique d'entretien et de rénovation de nos résidences, ou bien des services particuliers dont vous bénéficiez (voir page 6).

Pour permettre le respect d'un tel engagement, tout en continuant à augmenter notre patrimoine et à innover, **plusieurs leviers financiers ont été identifiés et actionnés**. Nous vous les présentons ici.



## LES LEVIERS FINANCIERS ACTIONNÉS

### • Démarrage de la vente Hlm

#### La vente Hlm ?

Pour pouvoir vendre un logement social, le bailleur doit être propriétaire du logement depuis plus de 10 ans (sauf circonstances particulières). Le logement doit respecter des normes d'habitabilité et de salubrité fixées par décret, ainsi que respecter une performance énergétique minimale.

- Lorsqu'un logement social est mis en vente dans ce cadre, le ménage qui occupe le logement est prioritaire pour son acquisition, sous réserve qu'il occupe le logement depuis plus de 2 ans.
- Si le logement est inoccupé, il est proposé en priorité aux locataires résidant dans le même département que celui où est situé le logement mis en vente.

Historiquement, la politique de développement de Toit et Joie - Poste Habitat n'incluait pas du tout de vente Hlm. L'objectif était de conserver notre patrimoine (sauf cas très particuliers) mais surtout de voir le nombre de logements constituant notre patrimoine global, augmenter.

Nous allons démarrer cette activité avec pertinence, en prenant notre temps et en veillant à acquérir l'expertise nécessaire.

Nous nous sommes fixés pour objectif de vendre **deux premiers logements en 2019**, puis de monter progressivement en puissance pour arriver à **20 ventes Hlm en 2022** et ensuite conserver ce rythme les années suivantes.

En atteignant cet objectif consistant à réaliser 20 ventes Hlm chaque année dès 2022, **nos ressources augmenteront de 2 millions € par an**.

### • Renforcement de notre politique de développement de l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété a une place importante dans l'histoire de Toit et Joie, ainsi que dans celle du groupe Poste Habitat. Offrir la possibilité à nos locataires résidant dans un logement social traditionnel, d'accéder à la propriété dans des conditions avantageuses et sécurisantes a toujours été très important.

L'accession sociale à la propriété a par ailleurs une symbolique forte, car elle incarne **l'aboutissement du parcours résidentiel d'un ménage**.

Au-delà de sa symbolique, l'accession sociale à la propriété est une activité qui permet aux organismes Hlm de **générer des ressources non négligeables**.

La politique de développement de cette activité est donc renforcée et nous sommes déterminés à augmenter rapidement le volume de logements en accession sociale à la propriété, que nous produisons chaque année.

### OBJECTIFS

**2019 : 90 nouveaux logements**

**2020 : pas de livraison prévue**

**2021-2023 : entre 45 et 55 nouveaux logements par an**  
**à partir de 2024 : 70 nouveaux logements par an**



Pose de première pierre à Gonesse, le 7 novembre 2018, en présence de Jean-Pierre Blazy, maire de Gonesse, de Sylvie François, présidente de Toit et Joie - Poste Habitat, et d'une future habitante qui accède à la propriété ! À terme, 41 logements en accession sociale à la propriété en PSLA, parmi lesquels 37 ont déjà trouvé acquéreur.

### • Réflexion en cours : développement de notre activité de syndicat sur nos lots en copropriété

Nous réfléchissons actuellement à la possibilité de développer cette activité, sans jamais oublier la nature première de notre mission et l'esprit avec lequel nous la menons depuis plus de 50 ans !

### • Réduction de la vacance et recouvrement des impayés de loyer

Un logement qui est libéré et qui n'est pas rapidement reloué engendre naturellement une perte financière pour le bailleur. De même, les impayés de loyer ont un impact direct sur le fonctionnement d'un organisme Hlm. Suite à un travail important d'optimisation de gestion, la **vacance** a été **fortement réduite ces dernières années**. Nous avons également progressé dans le travail de **recouvrement des impayés**. Malgré ces améliorations, nous cherchons de nouvelles pistes d'optimisation afin de **continuer à nous améliorer !**

## DES SERVICES PARTICULIERS, QUI FONT LA DIFFÉRENCE

### • Le personnel de proximité : pierre angulaire de notre organisation

L'organisation de Toit et Joie repose grandement sur le personnel de proximité, avec notamment la **présence d'un gardien** (logé) sur la quasi-totalité des résidences. Toit et Joie ne disposant pas d'antennes, votre gardien(ne) est votre premier interlocuteur sur un grand nombre de sujets et son rôle est très important.

Au-delà de cette question, nous sommes convaincus de **l'importance du contact humain** au quotidien et à l'heure où les hommes sont progressivement remplacés par des machines, nous sommes déterminés à ne pas remettre en cause cette politique historique.



### • Des projets d'habitat innovants

Attentif aux évolutions de son époque, Toit et Joie - Poste Habitat crée des projets d'habitats innovants répondant à des **besoins aussi pluriels que spécifiques** : résidences avec des espaces collectifs partagés, habitats pour des jeunes professionnels en devenir, résidences sociales à l'attention de publics en difficulté, résidences étudiantes, logements en accession sociale à la propriété...

En plus de pouvoir accueillir des personnes avec des besoins très différents, cela nous permet de favoriser le parcours résidentiel au sein de notre patrimoine, de ménages dont les besoins ont évolué avec le temps.

### • Pôle social

Le pôle social, créé par Toit et Joie dès 2011, a pour vocation d'aller au-devant de situations impliquant des locataires en difficulté. Les raisons d'intervention sont nombreuses : fragilités diverses, troubles du comportement, troubles d'occupation des logements, situations d'isolement...

En résumé, le **suivi social** d'un ménage, c'est son accompagnement par un membre du pôle social, sur des problématiques susceptibles de fragiliser l'entrée et / ou le maintien dans le logement.

#### CHIFFRES

**473** ménages suivis en **2017**  
(**3,4 %** des ménages résidant sur notre patrimoine)

### • Développement culturel

Une nouvelle direction dédiée à la culture et à la communication a été créée en 2017. C'est la première fois qu'un organisme Hlm fait un tel pari, celui de faire entrer la culture au cœur de son organisation et de son action quotidienne. De nombreuses actions ont été menées depuis : mise en place de présences artistiques sur les résidences, création de «Au-delà des toits», le premier festival Hlm des arts vivants en pieds d'immeuble...

Après sa 1<sup>ère</sup> édition en 2018, le festival reviendra cet été et a vocation à s'étendre à de nombreuses résidences au fil des années.



## TOIT ET JOIE VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PARCOURS LOCATIF

Une famille qui s'agrandit, un logement devenu trop grand, un changement de lieu de travail... Nombreuses sont les raisons qui peuvent vous amener à souhaiter déménager.

Dès que cela est possible, Toit et Joie - Poste Habitat permet aux ménages résidant sur son patrimoine, d'accéder à un nouveau logement Toit et Joie, lorsque leur logement actuel ne convient plus à leur situation.

En 2018, près de 150 d'entre vous ont bénéficié d'un changement de logement !

Une coordinatrice dédiée aux mutations instruit l'ensemble des demandes de changement de logement.



### Vous souhaitez changer de logement ?

#### 1) Il est nécessaire d'avoir un numéro unique de demande de logement social (indispensable !)

Pour ce faire, rien de plus simple, rendez-vous sur le site [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) pour faire votre demande en ligne.

Plus besoin de vous déplacer, vous obtiendrez votre numéro unique sous 48h par SMS.

#### 2) Adressez-nous un courrier expliquant votre situation (accompagné de votre numéro unique de demande de logement social). Pour un meilleur traitement et suivi, toute demande de mutation n'est traitée que par courrier et non par téléphone.

**Courrier à adresser à l'attention d'Audrey BONFILS, coordinatrice des mutations.**

Vous recevrez ensuite un courrier de confirmation de la bonne prise en compte de votre demande.

#### Conseils :

- Elargir ses critères géographiques, c'est augmenter les opportunités de relogement !
- Si vous êtes postier, faites-vous connaître en parallèle auprès du Service Logement de La Poste.

### Vous avez déjà demandé un changement de logement ?

Vous souhaitez apporter de nouveaux éléments à votre dossier ? Savoir où en est le traitement de votre demande ?

Adressez un courrier à l'attention d'Audrey BONFILS, coordinatrice des mutations.



# FAIRE DES ÉCONOMIES GRÂCE À L'ÉCOLOGIE ? C'EST VRAIMENT POSSIBLE !

Nous vous présentons régulièrement dans ce journal des bons réflexes et autres petits gestes écologiques. Souvent, réaliser ces gestes ou suivre les bonnes pratiques présentées, permet de réaliser quelques économies en plus de contribuer à la sauvegarde de notre chère planète. **Mais on n'imagine pas à quel point le montant économisé peut parfois être important !**



**Attention, les économies réalisables présentées ici correspondent à une estimation de l'économie maximale qu'il est possible de réaliser, en adoptant telle ou telle pratique.**

## BOIRE L'EAU DU ROBINET

Utiliser une gourde en déplacement, et une carafe filtrante à la maison.

**Economie réalisable :**

**140 €** par an et par personne  
(sur la base d'une consommation journalière d'1,5 litre d'eau minérale)

## JETER MOINS DE NOURRITURE

Ranger de manière ordonnée ses courses permet de voir en un coup d'œil ce que l'on doit racheter... Eviter de racheter des choses inutiles permet de moins jeter... C'est un cercle vertueux ! Sans oublier qu'il existe de surprenants plats à réaliser avec des restes qui auraient fini à la poubelle.

**Economie réalisable :**

**200 €** par an et par personne

## MANGER MIEUX...

Cuisiner local, de saison, diminuer les plats préparés ou les snacks...

## ET CONSOMMER PLUS INTELLIGENT !

Favoriser les produits à grande contenance, réutilisables ou utilisant des éco recharges. Limiter les emballages.

**Economie réalisable :**

Entre **200 €** et **500 €** par an et par personne  
(en fonction notamment de la taille du ménage)

## RECOURIR AU PRÊT ET ACHETER D'OCCASION

Se faire prêter un outil par un proche ou un voisin permet souvent d'éviter un achat coûteux, qui ne sert parfois qu'une ou deux fois ! Si ce n'est pas possible, n'oubliez pas de regarder sur le marché de l'occasion. Pour de très nombreux appareils (ex : bricolage), vous trouverez des produits quasi neufs à des tarifs avantageux. Les ressourceries ou encore les vide greniers proposent aussi souvent de bonnes affaires.

**Economie réalisable :**

**500 €** en moyenne par an et par ménage

## Réalisez encore plus d'économies en utilisant :

- des économiseurs d'eau : **100 €\***
- des prises multiprises électriques avec interrupteur : **10 €\***
- un cabas (au lieu d'acheter des sacs jetables) : **5 €\***
- des torchons ou serviettes microfibre (au lieu de Sopalin ou lingettes) : **24 €\***

\* économie possible, par an et par personne

**Source :** <https://www.monatelier-ecofrugal.fr/guide/>

Téléchargez le livre eco-frugal recensant de très nombreux moyens de faire de économies grâce à l'écologie.