



TOIT ET JOIE  
POSTE HABITAT

#155 Septembre/Octobre 2022

# trait - d'union

Le magazine des locataires

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

## UNE MISSION ESSENTIELLE

P2

Élection des représentants des locataires 2022 : toutes les infos utiles

P6

Été culturel :  
retour en images

## Sommaire

**P.2-3 /** Élection des représentants des locataires 2022

**P.4-5 /** Entretien du patrimoine, une mission essentielle

**P.6-7 /** Été culturel : retour en images

# ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES 2022 :

## toutes les infos utiles

**Le mandat de vos 3 représentants actuels s'achève cette année. Vous serez donc appelés à élire vos nouveaux représentants fin novembre. Le résultat des votes est prévu le 7 décembre 2022. Vos futurs représentants siégeront au conseil d'administration de Toit et Joie - Poste Habitat pour les 4 prochaines années.**



Les représentants partagent le quotidien des locataires pour lesquels ils agissent. Ils vivent dans une résidence gérée par le même bailleur, ils connaissent donc la réalité du terrain et partagent les mêmes intérêts : travaux, qualité des logements, entretien des parties communes, gestion de la résidence, avenir du quartier, maîtrise des charges...

Les décisions votées en conseil d'administration impactent votre quotidien. Bien choisir ses représentants, c'est agir concrètement pour une amélioration de celui-ci.

TRAIT-D'UNION  
Le magazine des locataires  
SA HLM au capital de 12 040 000 €  
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  
www.mon-compte.toitetjoie.com  
www.sceneculturellehlm.com  
**Directeur de la publication :**  
Michèle Attar  
**Responsable de rédaction :**  
Ludovic Paul-Sainte Marie  
**Rédaction :**  
Ludovic Paul-Sainte Marie,  
Mélody Tonolli, Illana Zenou  
**Conception :** alchimie médias  
**Réalisation :** LeGrand8  
**Photos :** groupe Poste Habitat,  
Raphael Fournier (P6),  
Louise Allavoine (P6)  
et Fabrice Gaboriau (P6)  
**Impression :** Accenttonic, 15 000 ex.  
ISSN : 1967-5909

### QUI PEUT VOTER ?

Pour voter, vous devez être locataire d'un logement Toit et Joie depuis au moins 6 semaines, à la date du scrutin.

Retrouvez les modalités de vote dans la prochaine édition.

### QUI PEUT SE PRÉSENTER ?

Tous les locataires d'un logement depuis au moins 6 semaines avant l'élection (personnes titulaires d'un contrat de location auprès de Toit et Joie - Poste Habitat à la date du 26/10/2022 et à l'exception des personnes membres du personnel de la société), qui ont plus de 18 ans et qui sont à jour dans le paiement de leur loyer et de leurs charges, ou ayant un plan d'apurement respecté, peuvent se présenter.

Les candidats doivent être présentés par une association œuvrant dans le domaine du logement. Cela signifie qu'elle doit être membre de la Commission Nationale de Concertation (CNC), du Conseil National de l'Habitat (CNH) ou du Conseil National de la Consommation (CNC) pour présenter une liste.

**Les listes de candidats comportent chacune six noms et aucun nom ne peut figurer sur 2 listes. Elles doivent parvenir à la société au plus tard le 12 octobre 2022 et seront ensuite affichées dans chaque hall d'immeuble.**

### QUEL RÔLE POUR VOS REPRÉSENTANTS ?

- En siégeant au **conseil d'administration** de Toit et Joie - Poste Habitat, vos représentants possèdent une voix délibérative. À ce titre, ils votent notamment le **budget**, participent au débat et au vote sur les **augmentations de loyer** éventuelles et décident des opérations de **construction** et de **réhabilitation**.
- Ils se mobilisent également sur la **maîtrise des charges** afin de s'assurer de leur juste niveau et de leur bonne répartition. À l'occasion d'une régularisation, ils peuvent aussi être amenés à demander à ce que leur soient fournis des éléments d'information complémentaires.
- En participant aux **commissions d'attribution des logements**, vos représentants veillent, au même titre que les autres membres de la commission, à ce que les logements disponibles soient attribués en toute transparence et dans le respect des critères fixés en conseil d'administration. Avec les autres membres de la commission, ils s'assurent aussi de la pertinence de chaque attribution, l'objectif étant que chaque logement attribué réponde parfaitement aux besoins et à la situation du ménage retenu (localisation, typologie, montant du loyer, plafond de ressources...).
- Ils participent au **conseil central de concertation locative** qui a lieu 2 fois par an. Un temps d'échange et d'information sur des problématiques concrètes : sécurité, qualité de service et traitement de la demande, communication, travaux, réhabilitations et entretiens des résidences, projets associatifs...

#### Besoin de plus d'informations ?

Le protocole d'accord préélectoral est accessible sur : [mon-compte.toitetjoie.com](http://mon-compte.toitetjoie.com)

# Entretien du patrimoine, une mission essentielle

**La mission d'un organisme HLM est double : construire de nouveaux logements et entretenir le patrimoine existant, pour maintenir une qualité de service exigeante. Un budget annuel est dédié à l'entretien de chaque résidence.**

Parmi les missions de Toit et Joie - Poste Habitat au quotidien, l'entretien du patrimoine est une priorité pour garantir un niveau de confort constant aux locataires dans leur logement et les espaces communs. Au-delà des importantes réhabilitations, de nombreux travaux de remise en état (entretien courant et importantes réparations ou améliorations) sont réalisés tout au long de l'année.

## Entretien courant

Avec le temps, un logement tout comme les parties communes d'une résidence peuvent présenter des signes d'usure ou des dysfonctionnements sur certains équipements, rendant nécessaire des travaux de remise en état. Le gardien, en lien avec vous, peut venir constater les interventions nécessaires. Si la réparation n'est pas d'ordre locative<sup>1</sup>, c'est-à-dire à votre charge, le gardien pourra faire appel à une entreprise sous contrat d'entretien, ou bien contacter le siège pour demander la programmation d'une intervention dans le logement.

## Travaux de maintenance

La programmation des travaux les plus importants (réfection des parties communes, remplacement des volets...) est décidée chaque début d'année au sein de la direction du patrimoine, en lien avec le gestionnaire technique de patrimoine et le gardien en charge de la résidence.

Des travaux de maintenance sont également effectués lorsque les logements sont libérés.

**CHIFFRES 2021**

**12,1 M€**  
investis par Toit et Joie - Poste habitat  
dans la maintenance de son patrimoine :  
travaux de maintenance et entretien courant  
(+ 11 % par rapport à 2020)

...

Montant moyen annuel de dépenses  
de maintenance par logement :

**797 €**

...

Dépense moyenne pour remettre en état  
un logement libéré :

**2 524 €**



## Réhabilitations

Face aux enjeux environnementaux et de lutte contre la précarité énergétique, Toit et Joie - Poste Habitat a fait le choix d'investir fortement dans la réhabilitation<sup>2</sup> de son patrimoine, notamment sur le volet thermique afin d'améliorer le confort des locataires et la maîtrise du coût des charges.

Vivre dans un logement mieux isolé et plus économe contribue à une meilleure santé et qualité de vie, tout en renforçant la performance des bâtiments et en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Avec l'accord de Paris à l'occasion de la COP 21, l'État et les acteurs de la construction se sont engagés avec une ambition sans précédent pour produire des bâtiments à énergie positive et bas carbone. Toit et Joie - Poste Habitat s'inscrit dans cette volonté, avec une programmation ambitieuse des réhabilitations de son patrimoine, permettant une anticipation de la réglementation à venir. La location des logements qualifiés de « passoires thermiques » sera en effet bientôt interdite<sup>3</sup>.

Ainsi, les études préalables aux réhabilitations de toutes les résidences présentant une étiquette énergie F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique) ont déjà été lancées. Le DPE ayant fait l'objet d'une réforme en 2021, susceptible de changer son résultat et donc son étiquette, des vérifications sont en cours pour plusieurs résidences et de nouvelles études seront lancées en cas de déclassement d'étiquettes énergie.

La réhabilitation du patrimoine existant se poursuit donc, tant sur les sujets énergétiques que sur la requalification globale et architecturale des résidences.

(1) Plus d'informations sur [mon-compte.toitetjoie.com](http://mon-compte.toitetjoie.com)  
 (2) Une réhabilitation implique la réalisation de nombreuses interventions, ce qui la distingue des travaux de maintenance.  
 (3) Baux en cours non concernés par cette interdiction ; relocation des logements libérés interdite dès 2023 ; mise en location de nouveaux logements interdite à partir de 2025.



**CHIFFRES 2021**

**1/4** du patrimoine  
est concerné par des travaux  
de réhabilitation,  
en cours ou programmés.

...

Plus de **100 M€**  
ont été soit engagés, soit lancés  
en travaux de réhabilitation  
en 2021.

...

Près de **40 %**  
de l'activité de la maîtrise d'ouvrage  
est consacrée aux réhabilitations.

# Été culturel : retour en images

Entre la 5<sup>ème</sup> édition du festival Au-delà des toits et la seconde d’Au fil des mots, la programmation pensée avec le CNL (centre national du livre) dans le cadre du festival Partir en Livre, une vingtaine d’évènements vous étaient proposés cet été.

## AU-DELÀ DES TOITS

Pour sa 5<sup>ème</sup> édition, le Festival Au-delà des toits a pris place dans les résidences du 1<sup>er</sup> au 25 juin 2022, avec 15 rendez-vous sur 12 communes.

Au-delà des toits, moment festif et culturel, met en avant les résidences artistiques menées avec les locataires et propose à toutes et tous de participer à des temps de convivialité, de partage et de découverte de différents champs artistiques : cinéma, théâtre, photographie, arts numériques, musiques rap, latino et classique, cirque ou encore danse hip-hop.



Les Clayes-sous-Bois



Evry-Courcouronnes



Bagneux



Champigny-sur-Marne



L'Hajj-les-Roses



Saint-Denis



Garges-lès-Gonnesse



Fontenay-aux-Roses



Sartrouville



Trappes



Les Ulis

## AU FIL DES MOTS

Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, Toit et Joie - Poste Habitat a organisé, en partenariat avec le Centre National du Livre (CNL), l'évènement « Au fil des mots » dans le cadre du festival Partir en Livre.

Avec l'autrice illustratrice Emmanuelle Halgand, un programme de rencontres, de lectures et d'ateliers a été proposé aux locataires et habitant.es des résidences Toit et Joie - Poste Habitat d'Evry-Courcouronnes (Square Varlin) et de Saint-Michel-sur-Orge, aux pieds de leurs immeubles, les 8, 9, 11 et 12 juillet 2022.



Evry-Courcouronnes



Saint-Michel-sur-Orge

Merci à nos partenaires : La DRAC Île-de-France et le ministère de la Culture, le CNL, les villes.

Merci aux artistes et compagnies, ainsi qu'aux équipes de Toit et Joie - Poste Habitat mobilisées autour de ces évènements et notamment les gardien.nes des résidences.

*C'est l'heure  
de la rentrée !*

## RÉSIDENCES ARTISTIQUES

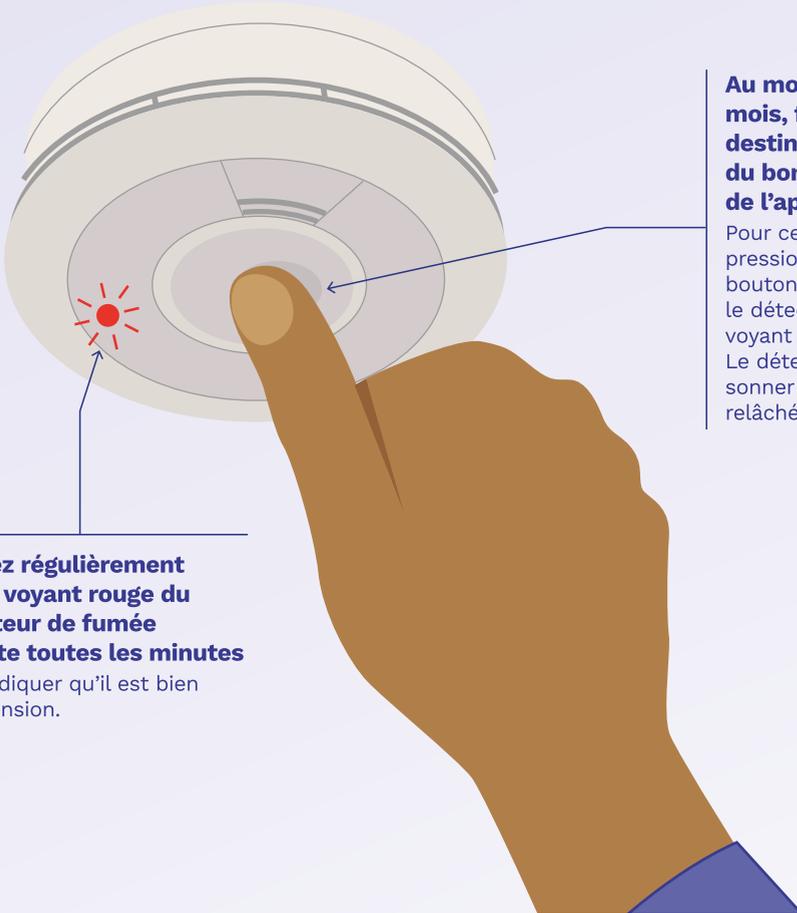
Après une saison estivale riche en création, en rencontres et en moments festifs, la culture fait sa rentrée chez Toit et Joie - Poste Habitat avec le lancement de nouveaux projets, au plus près de vous.

Celui qui va démarrer prochainement à Argenteuil, en partenariat avec le CNL, verra Gilles Rochier, auteur de bande dessinée, s'installer sur la résidence à partir de novembre. Plusieurs ateliers participatifs seront proposés et cela donnera lieu à la naissance d'une BD originale. Sortie programmée en 2023.



GRUPE  
POSTE HABITAT

# ENTRETIEN DU DAAF



**Vérifiez régulièrement  
que le voyant rouge du  
détecteur de fumée  
clignote toutes les minutes**  
pour indiquer qu'il est bien  
sous tension.

**Au moins une fois par  
mois, faites un test  
destiné à vous assurer  
du bon fonctionnement  
de l'appareil.**

Pour ce faire, exercez une  
pression prolongée sur le  
bouton « test » jusqu'à ce que  
le détecteur sonne et que le  
voyant rouge clignote.  
Le détecteur arrêtera de  
sonner lorsque vous aurez  
relâché le bouton.

**LE DÉTECTEUR DE FUMÉE QUI ÉQUIPE VOTRE  
APPARTEMENT EST UN DISPOSITIF DE SÉCURITÉ À  
L'IMPORTANCE TOUTE PARTICULIÈRE, TANT IL PEUT  
SAUVER DES VIES EN CAS D'INCENDIE.**

**IL EST DE VOTRE RESPONSABILITÉ DE VÉRIFIER À FRÉQUENCE  
RÉGULIÈRE QU'IL FONCTIONNE CORRECTEMENT.**