



## Toit et Joie et le groupe Poste Habitat mobilisés contre la loi de finances 2018 et la diminution de l'APL !

Comme vous le savez, le Gouvernement a récemment annoncé une diminution de 1,5 milliard d'euros des APL réservés aux locataires Hlm. Aujourd'hui, un locataire Hlm sur deux bénéficie des APL pour faciliter son accès au logement. Le Gouvernement prévoit que la baisse de ces aides devra être compensée par les organismes Hlm. Dans ces conditions, nous serons privés de 75 % de nos ressources propres et nous connaissons de fortes difficultés, les mesures compensatoires annoncées par le Gouvernement n'étant pas à la mesure de la perte de ressources engendrée.

C'est une menace très sérieuse qui pèse sur le logement social et ses locataires : moins

d'entretien dans les résidences, moins de réhabilitations de résidences, moins de services rendus aux locataires, moins d'accompagnement pour les personnes modestes et fragiles... Les organismes Hlm risquent d'être réduits à une fonction de loueurs de logements, cette réforme oubliant la dimension sociale de notre mission et ses enjeux : transition énergétique, environnement écologique et social, vivre ensemble...

Plus largement, la réforme met un coup d'arrêt à la construction de logements sociaux pour les personnes qui en ont le plus besoin, alors que l'on sait le nombre important de demandeurs qui attendent un logement social.

**Soucieux que leur activité professionnelle conserve tout son sens et souhaitant continuer à apporter les mêmes services à nos locataires, de nombreux collaborateurs de Toit et Joie se sont rendus à la manifestation**

**qui a eu lieu le mardi 17 octobre 2017, sur l'Esplanade des Invalides, aux abords de l'Assemblée nationale, à Paris.**

Des pancartes et des banderoles ont été créées pour l'occasion, avec des slogans tels que : « *Logement social en danger, Toit et Joie dit non !* », « *Non au démantèlement du logement social !* », etc.

Toit et Joie est déterminée à poursuivre ce combat et sera présente aux manifestations à venir.







ÎLE-DE-FRANCE

## EXPÉRIMENTATION « INTERLIGNES » : PREMIER RETOUR SUR EXPÉRIENCE

Lancé par Toit et Joie en mai 2017, en partenariat avec l'association Aurore, le dispositif « Interlignes » prévoit d'aller au-devant des locataires en difficulté avec la langue française (illettrisme, analphabétisme...) en vue de leur apporter une aide.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

En France, 2,5 millions de personnes sont en situation d'illettrisme et environ 1 million sont analphabètes. L'illettrisme ne doit pas être confondu avec l'analphabétisme. Contrairement à certaines idées reçues, les personnes illettrées sont des personnes qui ont été scolarisées, au moins jusqu'à l'âge de 16 ans. Il est aussi intéressant d'observer que plus de 50 % de ces personnes travaillent, et que plus de 70 % de ces personnes ne parlaient que le Français à la maison étant jeunes.

À une époque où le numérique se développe à grande vitesse et où on interagit de moins en moins souvent avec des êtres humains, les situations difficiles se multiplient pour ces personnes.

En situation de handicap par rapport à la lecture, il est fréquent que ces personnes n'accèdent pas à certains droits sociaux fondamentaux. Elles rencontrent par ailleurs d'importantes difficultés dans leur vie quotidienne et professionnelle, qu'il s'agisse par exemple de s'impliquer dans la vie scolaire de leurs enfants ou encore de comprendre des documents administratifs

ou médicaux. Au-delà de ces questions, ces personnes n'accèdent souvent que très difficilement à des choses pourtant essentielles comme la culture.

### L'EXPÉRIMENTATION INTERLIGNES :

En choisissant de se confronter à cette problématique majeure, Toit et Joie poursuit sa dynamique d'innovation sociale, en partenariat avec l'association Aurore. Le pôle social de Toit et Joie et en particulier Elise Leleu, assistante sociale, porte le projet.

La formatrice de l'association Aurore intervient directement auprès des locataires.



Dans un premier temps et pour se faire connaître, elle va à la rencontre des locataires en organisant des permanences pendant lesquelles les habitants peuvent venir spontanément. Une fois la relation créée, un suivi est réalisé pendant trois mois. Durant cette période, un bilan des acquis de la personne est effectué et un plan de formation correspondant à ses besoins est établi. Si ce plan convient à la personne, l'intervention d'Aurore est normalement terminée et l'organisme de formation choisi prend le relais. Ce dispositif fonctionne aujourd'hui sur les départements 93 et 75, mais a vocation à s'étendre sur d'autres territoires.

### ET LES GARDIENS DANS TOUT ÇA ?

Bien que le sujet puisse se révéler très délicat à aborder avec un locataire, les gardiens travaillant sur les résidences concernées sont très impliqués. Qu'il s'agisse de relayer la tenue de la permanence, ou de favoriser la rencontre avec la formatrice, leur intervention est souvent décisive.

« Pour moi « INTERLIGNES » est indispensable. Le dispositif répond à un besoin beaucoup plus important qu'on imagine. En discutant avec les gens, je vois tout de suite s'ils ont un problème avec la langue française. J'ai déjà pu identifier des habitants susceptibles d'être aidés et je parviens assez facilement à aborder le sujet avec eux. Ce qui est bien, c'est que la réactivité des équipes est immédiate. Moins les délais sont longs pour le 1<sup>er</sup> rendez-vous, mieux c'est. La confidentialité est aussi très respectée. C'est un problème difficile car j'ai l'impression que ça peut concerner tout type de personnes, mais cela vaut le coup de s'investir et de se former. La vie n'est plus la même lorsque l'on maîtrise la langue. J'espère qu'INTERLIGNES va continuer, c'est un véritable projet d'utilité publique. »

Monsieur Guendouz  
KACHOUR,  
gardien à Clichy-Sous-Bois

### PARTENARIAT AVEC L'ANLCI (agence nationale de lutte contre l'illettrisme)

- Interlignes a reçu la labélisation de l'ANLCI, qui reconnaît ainsi Toit et Joie comme une entreprise engagée en faveur de la lutte contre l'illettrisme.
- Dominique Macchi, responsable du pôle social de Toit et Joie, a été invité par l'ANLCI à participer à la 4<sup>ème</sup> édition des journées nationales d'action contre l'illettrisme, qui a eu lieu du 8 au 15 septembre 2017.
- Un événement interne a par ailleurs été organisé à Toit et Joie, destiné à sensibiliser les collaborateurs à cette problématique et pendant laquelle Éric Nedelec, coordonnateur national de l'ANLCI est intervenu.

Plus d'informations sur l'illettrisme : <http://www.anlci.gov.fr/>

“ Agir ensemble  
contre  
l'illettrisme ”  
[www.anlci.gov.fr](http://www.anlci.gov.fr)



ÎLE-DE-FRANCE

## INAUGURATION DE LA RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE TOIT ET JOIE DE FRESNES

Le mercredi 20 septembre a eu lieu l'inauguration marquant la fin des travaux de réhabilitation de la résidence Toit et Joie située à Fresnes.

L'évènement s'est tenu en présence de Marie Chavanon, maire de Fresnes, de Sylvie François, présidente de Toit et Joie, des équipes en charge du projet et aussi de nombreux habitants.

Ce chantier majeur pour la société ayant connu d'importantes difficultés, Toit et Joie a voulu remercier toutes les parties prenantes au projet ainsi que les habitants de la résidence, en organisant un événement original.

Pour l'occasion, une exposition retraçant l'histoire de la résidence et de sa réhabilitation a investi le hall principal de l'immeuble et un grand buffet a été installé en extérieur.

Le beau temps était de la partie et un résident artiste musicien est venu jouer des airs de jazz. Sa musique discrète mais de qualité a contribué à créer une ambiance chaleureuse. Toit et Joie se félicite d'avoir mené ce projet à son terme et d'avoir réussi à conserver toute l'ambition du projet initial.

À l'issue de cette réhabilitation, huit logements offrant une très belle vue ont été créés au dernier étage de l'immeuble, le nombre de places de stationnement a augmenté de 10%, l'accès à la résidence a été sécurisé...

Un autre fait marquant de ce chantier est d'avoir rendu l'accès possible aux personnes



à mobilité réduite, depuis la rue jusqu'au logement : accès depuis la rue, chemin extérieur sans la moindre marche, accès au hall et à l'ascenseur principal, accès au logement. Neuf logements existants ont enfin été entièrement refaits et sont aujourd'hui adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Toit et Joie remercie les habitants pour leur patience et la confiance qu'ils nous ont accordée malgré les difficultés, les différentes entreprises ayant travaillé sur ce chantier, particulièrement la société Lorillard qui a parfaitement repris et achevé les travaux de façade suite à la résiliation du précédent marché de travaux.



## NOS QUESTIONS À... SÉBASTIEN KUPERBERG, RESPONSABLE DE L'OFFRE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ, POUR LE GROUPE POSTE HABITAT.

Après la livraison de l'opération de Bron (69) l'année dernière, la seconde opération en accession sociale à la propriété du groupe Poste Habitat, située à La Courneuve, a été livrée il y a quelques mois. Nous avons souhaité interroger Sébastien Kuperberg pour faire le point sur cette activité.

### Depuis combien de temps l'activité d'accession sociale existe-t-elle au sein du groupe Poste Habitat ?

J'ai rejoint le groupe Poste Habitat il y a presque 4 ans pour développer l'offre d'accession sociale à la propriété des sociétés du groupe. Ce dispositif permet à des ménages aux revenus modestes, ne disposant pas d'un apport personnel, d'acheter un logement neuf dans des conditions sécurisées. Les offres sur lesquelles nous travaillons concernent exclusivement du logement neuf.



Sébastien  
KUPERBERG



### Quel est le positionnement de l'accession sociale par rapport aux autres moyens d'accès au logement et quel avenir lui prêtez-vous ?

La réponse locative sociale apposée à la seule accession privée et aux produits d'investissements (loi Pinel) n'est plus suffisante. L'accession sociale à la propriété permet donc aux collectivités locales d'élargir leur éventail de réponses pouvant être apportées aux besoins en logement de leurs administrés. Elle leur permet de s'adresser à une population qui aspire à accéder mais qui n'a pas les ressources suffisantes pour le faire dans la promotion privée. L'accession sociale à la propriété a donc un bel avenir pour peu qu'elle soit portée par les collectivités locales, les aménageurs et les opérateurs.

### Pourquoi un bailleur social décide-t-il d'investir dans cette offre ?

Poste Habitat a décidé de s'engager pour différentes raisons. Tout d'abord pour favoriser le parcours résidentiel et donc la rotation au sein de notre parc. Ensuite, pour répondre aux besoins des collectivités locales qui attendent des bailleurs des réponses toujours plus précises et diversifiées à leurs problématiques. Cela nous permet aussi de disposer de nouveaux moyens d'investissement grâce aux marges dégagées. Dans les zones prisées, comme l'Île-de-France, l'accession sociale rend possible l'accès à la propriété des plus modestes (TVA à taux réduit, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans) tout en sécurisant leur parcours en tant qu'acquéreur (garantie de rachat et de relogement...).

### Existe-t-il un « profil type » de personnes accédant à la propriété par ce biais ?

L'étude réalisée par l'AORIF (Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France) révèle que l'âge moyen des acquéreurs est de 37 ans. Pour un tiers, il s'agit de personnes seules sans enfants et pour un autre tiers, de couples avec enfants. 76 % d'entre eux accèdent à la propriété pour la première fois de leur vie et 38 % sont issus du parc Hlm. Enfin, il est intéressant de noter que sur tous les contrats que Toit et Joie a signés depuis le début de son activité d'accession, près de 50 % des acquéreurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.

“ J'ai connu le dispositif d'accession sociale à la propriété en cherchant un logement à La Courneuve. Je faisais appel à des promoteurs privés. Puis j'ai vu qu'un immeuble se construisait dans le périmètre où je souhaitais acheter. Il y avait des panneaux publicitaires et j'ai appelé. C'est comme cela que j'ai connu Poste Habitat et l'accession sociale. Au début, j'ai trouvé le système contraignant : on devient propriétaire au bout d'un certain nombre d'années (3 ans), le montant des revenus pour y prétendre est très encadré... Mais le gros point positif est que je peux changer d'avis. En quelque sorte, je teste mon futur achat immobilier. La société qui me vend le bien a une certaine notoriété, c'est sécurisant. ”

Monsieur Moussa OUTALEB,  
locataire accédant à la Courneuve (93)

#### LA LETTRE DES PARTENAIRES du groupe Poste Habitat

TOIT et JOIE - SA HLM au capital de 3 040 000 € - 82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex 15  
Tél. : 01 40 43 59 00 - Fax : 01 40 43 59 96 - [esh@toitetjoie.com](mailto:esh@toitetjoie.com) - [www.toitetjoie.com](http://www.toitetjoie.com)

Membre de

HABITAT  
RÉUN La force  
du logement  
social

Directeur de la publication : Michèle Attar - Responsable de  
rédaction : Ludovic Paul-Sainte Marie - Rédaction : Ludovic Paul-  
Sainte Marie, Tiphaine Cochet - Crédit photos : Axel Heise, Toit et Joie,  
Groupe La Poste - Impression : Accenttonic, 1200 ex. - Conception :  
alchimie médias - Réalisation : LeGrand8 - ISSN : 1967-5909

