

trait – d'union

Le magazine des locataires

Dossier :

LA CONCERTATION LOCATIVE



Sommaire

P.2 / Vœux

P.2 / CAF

P.3 / La visite-conseil

P.4-5 / La concertation locative

P.6 / Usage de faux documents : tolérance zéro

P.7 / Bien réagir en cas d'incendie

VŒUX 2021

Je crois que nous serons tous heureux de voir l'année 2020, qui nous a apporté cette pandémie inattendue et d'une grande ampleur, s'achever.

Notre entreprise a su composer avec les difficultés, s'adapter. Tous les collaborateurs se sont mobilisés pour maintenir notre qualité de service autant que faire se peut.

Je pense particulièrement au personnel de proximité : tous les gardiens mais également les employés d'immeuble qui ont poursuivi leur travail, relatif à l'entretien des résidences notamment.

Notre entreprise a payé un lourd tribut, deux d'entre nous ayant été emportés après avoir contracté le COVID-19.

Je tiens aussi à vous remercier, vous qui avez subi comme nous tous le confinement et les restrictions imposées par la situation et qui avez su vous adapter. Il était en effet indispensable que nous fassions tous ensemble preuve de civisme et de solidarité. Il est dorénavant important de nous adapter dans la durée, car nous ne sommes pas sûrs de pouvoir revivre « normalement » dès 2021.

Je suis toutefois optimiste en pensant que nous avons fait le plus dur. Je sais l'expérience que nous avons acquise, la prudence que nous avons intégrée dans notre façon de vivre et je sais que nous saurons poursuivre dans la durée.

Il est cependant à craindre que la crise économique qui accompagne la pandémie dégrade la situation de certains ménages. Nous sommes plus que jamais disponibles et à vos côtés pour vous accompagner et trouver la solution face à une éventuelle difficulté.

Je vous souhaite pour l'année à venir, malgré ce virus qui nous rend la vie compliquée, d'être heureux dans votre vie personnelle et professionnelle. ■



Michèle Attar,
Directeur général

CAF : ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

À partir de janvier 2021, ce sont désormais vos revenus des 12 derniers mois qui permettent de calculer votre aide au logement, et non plus ceux d'il y a 2 ans. Et pour mieux s'adapter à votre situation, votre droit sera actualisé tous les 3 mois.

En pratique :

- Votre aide au logement de janvier, février et mars 2021 sera calculée avec vos revenus de décembre 2019 à novembre 2020.
- Votre aide au logement d'avril, mai et juin 2021 sera calculée avec vos revenus de mars 2020 à février 2021.

Source : www.caf.fr

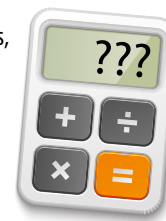
Si vous avez une question relative à ce changement ou au versement de votre APL, nous vous conseillons de contacter votre Caisse d'allocations familiales. D'une manière générale, n'oubliez pas de leur signaler tout changement de situation.



LA VISITE-CONSEIL

Si vous décidez à l'avenir de quitter votre logement, une visite-conseil de celui-ci 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 réalisiez aucun des travaux conseillés lors de cette visite.



L'intérêt pour vous est total. De très nombreuses petites réparations peuvent tout à fait être effectuées 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 d'effectuer vous-même. A défaut, ils seront réalisés par nos soins et vous seront facturés.



Les travaux de rebouchage des trous, de dépose de plaques de polystyrène ou de crépi. Attention, si vous les faites vous-même, ces travaux doivent être réalisés dans les règles de l'art.



Le débarras de la cave



Le lessivage et le dépoussiérage des sols



Le remplacement des joints sanitaires défectueux



Le nettoyage du box ou de l'emplacement de stationnement



Le remplacement des sanitaires cassés et des vitres brisées



Sachez que la liste ci-dessus 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.

LA CONCERTATION LOCATIVE

Vous faire part en toute transparence de nos réflexions, vous y inclure, prendre en compte vos avis et vos souhaits au moment d'effectuer des arbitrages, bien communiquer, dialoguer ou encore soutenir la naissance de projets à même de favoriser le lien social : la concertation locative, c'est tout cela à la fois !



2 niveaux de concertation : central et local

Le 25 juin 2019, les administrateurs de Toit et Joie et les 4 associations nationales de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation (en matière locative) et présentes sur le patrimoine de Toit et Joie, ont signé le plan de concertation locative pour la période 2019-2022. Comme auparavant, il prévoit que la concertation avec vos représentants s'effectue à **deux niveaux, central et local**.

✓ Deux fois par an, le **conseil central de concertation locative** réunit des représentants de Toit et Joie et 10 représentants des locataires, affiliés ou adhérents d'associations nationales. Tous les **sujets d'ordre général** touchant aux conditions de vie sur l'ensemble des résidences composant le patrimoine de la société peuvent être abordés à cette occasion : plan d'entretien, investissements, budget, charges etc.

✓ En complément, des **conseils locaux** sont organisés chaque année au mois de juin (un pour chaque secteur géographique). L'objectif est d'aborder d'une manière plus concrète les sujets liés au **fonctionnement des résidences** : travaux à réaliser, propreté, sécurité et tranquillité résidentielle.



Retour sur le conseil central de novembre 2020

Le dernier conseil central en date a eu lieu le vendredi 20 novembre 2020. Parmi les principaux sujets discutés, celui de l'installation éventuelle de **bornes électriques** dans les parkings de nos résidences, a été abordé. Cela pourrait répondre à un besoin : une expérimentation sur quelques résidences sera prochainement lancée.

Arthur Richard, responsable politique de la ville et sûreté, a fait un point relatif au **projet d'assermentation du personnel de Toit et Joie** : « Certaines "petites" incivilités, qui ne peuvent logiquement pas incarner une priorité pour la police dans certaines communes, rendent le travail de notre personnel de proximité comme la vie des habitants sur certains sites, très difficiles. Nous avons donc initié un projet d'assermentation de nos gardiens d'immeuble, qui leur permettra de verbaliser un locataire pris sur le fait en train de commettre une incivilité. ».

Il convient de préciser que les gardiens assermentés interviendront pour des sujets qui ne sont pas de la responsabilité de la police et ne relèvent pas du pénal. Des candidats ont été sélectionnés sur la base du volontariat et formés pour assurer cette mission nouvelle : formation juridique, mais aussi des formations de mise en œuvre et de posture.

Un **grand panorama** des projets en cours a également été proposé : nouvelles résidences ayant ouvert leurs portes en 2020, futures résidences, réhabilitations programmées etc. L'importance de la concertation locative, au moment de réaliser des travaux d'envergure, a été rappelée et nécessite un travail de perfectionnement, tant les écueils et les attentes des locataires sont importants.

LES PROJETS ASSOCIATIFS SOUTENUS POUR 2021

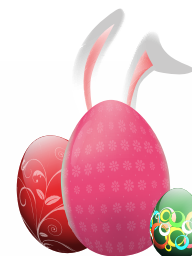
Tous les ans, un comité se réunit en parallèle du conseil central de fin d'année, afin de désigner les projets portés par les habitants qui recevront un soutien financier de la part de Toit et Joie.

Composé de collaborateurs de Toit et Joie et de représentants des locataires, ce comité étudie TOUS les projets soumis. Le seul critère ? Chaque projet doit avoir un impact sur la vie des habitants de la résidence.

Sept projets ont été soumis au comité. Ayant tous reçu un avis favorable, ils bénéficieront d'un soutien financier de Toit et Joie (enveloppe globale de 12 028 €, soit en moyenne 1718 € par projet).

Les projets 2021 :

Paris, boulevard Brune : **CHASSE AUX ŒUFS ET FÊTE DE FIN D'ANNÉE**



Bagneux (rue de Turin) : **JARDIN PARTAGÉ**

Le projet consistera à installer des jardins partagés dans des jardinières existantes sur la résidence, et actuellement non utilisées.

Bagneux (allée Anatole France) : **ANIMATIONS DIVERSES**

Le projet consistera en l'organisation de différentes animations : une chasse aux œufs, une animation musicale, Halloween et une fête de fin d'année.



Andilly : **JARDINS PARTAGÉS**

Ce projet sera encadré par l'association Veni Verdi qui intervient déjà pour plusieurs jardins partagés sur notre patrimoine. La mise en place de deux récupérateurs d'eau de pluie est prévue, ainsi que celle d'un composteur.



Gonesse : **ANIMATIONS MULTIPLES**

Ce projet donnera lieu à l'organisation de plusieurs sorties et animations : une sortie au jardin pédagogique, une sortie au cinéma, une journée citoyenneté et une chasse aux œufs à l'occasion de Pâques.



Saint-Denis : **BRADERIE FESTIVE ET SOLIDAIRE**

Pensé dans un esprit de solidarité et pour recréer du lien social entre les habitants, mais aussi avec les commerçants environnants ou encore la ludothèque, ce projet consistera à organiser une grande braderie festive au printemps, dans un lieu public avec beaucoup de passage et des publics divers. Occuper l'espace public dans ce cadre, c'est aussi un moyen de lutter contre les incivilités et les trafics.

Vigneux : **JEUX D'INTÉRIEUR ET D'EXTÉRIEUR**

Ce projet donnera lieu à l'acquisition de jeux de société et autres matériels : Cluedo, peintures, crayons de couleurs... pour organiser des jeux en intérieur. D'autres matériels seront destinés à l'activité physique en extérieur : tennis, badminton, football...



USAGE DE FAUX DOCUMENTS : **TOLÉRANCE ZÉRO**

Face à l'utilisation frauduleuse de faux documents, Toit et Joie - Poste Habitat a une politique de tolérance zéro et porte systématiquement plainte contre la personne concernée.

De quoi parle-t-on ?

La fabrication et l'utilisation de faux documents sont des délits. On parle de faux et d'usage de faux lorsque l'auteur des faits sait pertinemment que le document est un faux. Le document peut avoir pour but d'obtenir un droit ou de prouver certains faits ayant des conséquences juridiques (ex : prouver ses revenus...).

Le délit de faux correspond à l'un des faits suivants :

- ✓ fabriquer un document entièrement faux (ex : une fausse fiche de paye, un faux passeport...),
- ✓ modifier frauduleusement un document réel (ex : modifier son salaire sur sa fiche de paye),
- ✓ imiter une signature.

ATTENTION

Toit et Joie - Poste Habitat a une politique de **tolérance zéro** vis-à-vis de ce type de pratiques et demande systématiquement l'**annulation du bail** pour dol (article 1109 du Code civil). Si la manœuvre frauduleuse est avérée, le **locataire peut être expulsé**.

D'autre part, Toit et Joie porte systématiquement **plainte pour faux et usage de faux** (article 441-1 à 441-12 du Code pénal). La sanction peut aller jusqu'à **3 ans de prison et 45 000 euros d'amende**.

Si le faux document est un document délivré habituellement par une administration (carte d'identité, carte vitale...), les peines s'élèvent à 5 ans de prison et de **75 000 € d'amende**.

JET DE CIGARETTE : **ATTENTION DANGER !**

Jeter sa cigarette par la fenêtre : un petit geste effectué sans y penser qui peut s'avérer dramatique.

Au-delà de la question du respect de l'environnement, du personnel et des voisins chez qui les mégots peuvent atterrir, le risque est malheureusement de créer un incendie.

Même jeté au loin, le mégot peut dévier de sa trajectoire avec le vent, venir atterrir sur un balcon, ou rentrer dans un appartement par une fenêtre !

Un mégot mal éteint peut aussi se rallumer en chemin...

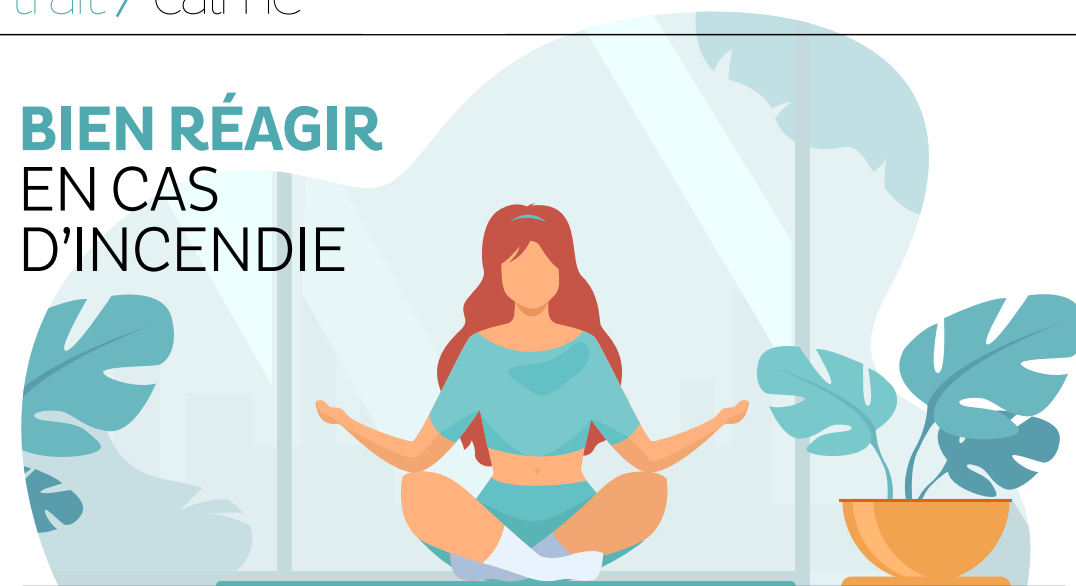
De nombreux objets prennent feu facilement :

- balais en paille stocké sur un balcon,
- linge,
- journal,
- nappe,
- draps.

Le mégot peut aussi atterrir sur un passant ou un enfant qui joue en bas de l'immeuble et risquer de le blesser. Soyez vigilants !



BIEN RÉAGIR EN CAS D'INCENDIE



Le feu se déclare chez vous

- Si vous ne pouvez pas maîtriser le feu, **quittez votre logement** en veillant à refermer la porte d'entrée, afin de limiter la propagation des flammes. Afin de permettre aux pompiers d'accéder à votre logement, ne fermez en revanche pas la porte à clé. *Dans la mesure du possible, fermez toutes les portes et fenêtres de votre appartement. En effet, le feu se nourrissant d'oxygène, plus l'air circule plus cela alimente le feu.*
- **Sortez de l'immeuble.** Attention, ne prenez jamais l'ascenseur qui pourrait tomber en panne à cause de l'incendie.
- **Prévenez les pompiers** en composant le 18 ou le 112, dès que possible.

En cas d'incendie hors de chez vous

- N'oubliez jamais que votre logement est conçu pour vous protéger d'un incendie extérieur. Il faut donc **rester chez vous et appeler les pompiers** au 18 (ou 112). En effet, le principal risque lié aux incendies est l'intoxication au monoxyde de carbone, contenu en grande quantité dans les fumées. *Ne vous exposez pas !*
- Calfeutrez la porte d'entrée de votre logement à l'aide de linges humides. Fermez votre porte mais ne la verrouillez pas avec votre clé. En cas d'urgence, il faut en effet que les pompiers puissent accéder sans difficultés à votre logement. Dans la mesure du possible, calfeutrez aussi les bouches d'aération (bouches VMC), susceptibles de laisser passer les fumées.

- S'il y a beaucoup de fumée chez vous, **rendez-vous dans la pièce la moins enfumée**, respirez de l'air frais à une fenêtre non exposée aux fumées ou respirez à travers un linge humide qui filtrera les fumées, tout en restant proche du sol.
- Si possible, **manifestez votre présence** et attendez l'arrivée des pompiers.



Nous vous rappelons que vous êtes **responsable d'entretenir votre (ou vos) détecteur autonome avertisseur de fumée** et de vérifier régulièrement qu'il fonctionne. Pour ce faire, il suffit de presser le bouton situé sur l'appareil. S'il fonctionne correctement, il sonnera quelques instants. S'il ne fonctionne plus, vous devez changer sa pile.



