

## Le mot de vos Administrateurs CNL Une nouvelle ère s'ouvre à Colombes Habitat Public

C'est la première fois que nous nous adressons à vous depuis le début de la crise du COVID au printemps dernier. Nous espérons tout d'abord que vous et vos proches auront été épargnés par ce virus qui a déjà fait de nombreux dégâts qu'ils soient sanitaires mais aussi économiques et sociaux et ce sont les familles les plus fragiles, précarisées qui en subissent lourdement les conséquences. Notre rôle en tant que représentants des locataires à Colombes Habitat Public c'est de veiller à ce que l'Office accompagne ces familles durant toute cette période qui risque hélas de se prolonger de longues semaines si ce n'est de longs mois.

A l'issue des élections municipales du mois de juin dernier et l'arrivée d'une nouvelle majorité à la tête de la ville, le Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public a été entièrement renouvelé, excepté les représentants des locataires. Dans les prochaines semaines et notamment à l'occasion de l'examen du budget 2021 les nouvelles orientations que le Conseil d'Administration veut fixer à l'Office seront présentées. La priorité devra être apportée à l'entretien du patrimoine qui a été trop négligé ces dernières années avec un programme de travaux conséquent, les moyens devront être à la hauteur. Parallèlement et pour répondre aux nombreux Colombiens qui attendent un logement social et ceux qui souhaitent un échange pour un logement qui réponde à leur besoin, la construction sociale devra être relancée. D'ici la fin de l'année Colombes Habitat Public devra se regrouper avec un ou plusieurs autres organismes HLM conformément à la loi ELAN. Nous veillerons là-aussi à ce que ce regroupement imposé ne se fasse pas au détriment des locataires et que Colombes Habitat Public reste maître de sa politique patrimoniale.

Nous fondons aussi tous nos espoirs avec un renouveau de la concertation qui a été le parent pauvre de l'ancienne mandature.

Tout ceci dans un contexte qui n'est pas favorable au logement social avec les mesures gouvernementales qui s'acharnent sur les bailleurs sociaux. Notre modèle Français du logement social doit être préservé, or ce gouvernement a engagé sa destruction. Avec une CNL forte nous pouvons empêcher ce démantèlement.

Plus que jamais vous pouvez compter sur nous pour défendre vos intérêts en toute circonstance.

Portez-vous bien et prenez bien soin de vous !

Bonne lecture.

Vos Administrateurs CNL



Jean-Claude AYOUL Alice DHUR  
Lionel GAMARD

## Les LOYERS de CHP SERONT GELES en 2021 C'était une revendication de la CNL

Le conseil d'administration du 29 septembre avait à son ordre du jour la revalorisation des loyers pour 2021. Il a été proposé de ne pas revaloriser les loyers des logements et des parkings pour l'année prochaine.

Dans une déclaration faite en séance, les Administrateurs CNL se sont bien évidemment félicités de cette proposition qui a été adoptée à l'unanimité. C'était une revendication de la CNL qui prenait toute son importance dans le contexte de crise actuelle qui fragilise encore plus les familles notamment les plus modestes d'entre elles. Les Administrateurs CNL ont indiqué que ce gel était un signal fort à destination des familles et qu'il témoignait de la solidarité de l'Office à leur égard. Nous avons tenu à dénoncer une nouvelle fois le hold-up de l'Etat sur les seules ressources des HLM que consti-

tuent les loyers avec la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité pour compenser la baisse des loyers. Cette mesure injuste ainsi que la hausse de la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social vont coûter pas moins la bagatelle de 4 millions d'Euros à CHP en 2020. Ce hold-up car c'en est bien un va pénaliser les locataires car ce sera autant de moins d'investissements à réaliser sur le patrimoine. A cela il faut ajouter la réforme du calcul de l'APL qui va intervenir d'une façon brutale le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qui va toucher de nombreux locataires qui vont voir l'allocation baisser voire purement supprimer. Dans ce contexte le gel des loyers à CHP sera le bienvenu pour de nombreuses familles qui vont être confrontées à des difficultés économiques et sociales au cours de prochains mois.

## Colombes Habitat Public et l'après-COVID

**M**ême si l'épidémie est toujours présente et que le virus circule encore, l'après COVID ne sera plus comme avant. Les leçons de cette période très difficile que les locataires traversent depuis le mois de mars dernier devront être tirées. Il faut d'abord établir un diagnostic des difficultés auxquelles ils ont été confrontés. Ces difficultés sont de tous ordres : sanitaires, économiques et sociales. Les effets de cette crise sans précédent vont se faire ressentir et il y a fort à parier que les prochains mois vont être particulièrement douloureux pour un nombre important de familles notamment sur les aspects économiques et sociaux. Il est nécessaire d'anticiper et de mettre en place tous les amortisseurs possibles, c'est le rôle d'un organisme à vocation sociale comme Colombes Habitat Public. Les Administrateurs CNL ont demandé à plusieurs reprises la réunion d'un Conseil de Concertation Locative extraordinaire pour évoquer toutes ces questions de grande importance. Or cela a été une fin de non-recevoir de la part de la direction de l'Office qui n'en voyait pas la nécessité mais qui ne souhaitait peut-être pas aborder ces sujets avec les organisations de locataires. A la suite de notre demande reformulée lors d'un Conseil d'Administration fin septembre, le CCL s'est tenu fin octobre et ces questions ont été évoquées. Nous les analyserons en détail dans une prochaine « Lettre des Administrateurs CNL ».

### Une sous-consommation des crédits affectés aux travaux alors que les besoins sont immenses !

**L**ors de la présentation du rapport d'activité et des comptes financiers de l'année 2019, le montant affiché pour la réalisation des travaux s'est élevé à 18,5 millions d'euros alors que le budget voté était de 25 millions d'euros. Il y a donc eu une non-consommation des crédits pour un montant de 6,5 millions d'euros. Les Administrateurs CNL ont tenu à dénoncer cette sous-consommation alors que les besoins et les attentes des locataires sont importants. Cette situation est anormale et nous avons rappelé que lors de son dernier rapport en 2016 l'ANCOLS, l'organisme qui contrôle les HLM, avait souligné un manque d'entretien manifeste du patrimoine notamment sur le secteur du Petit-Colombes.

Non seulement les crédits votés n'ont pas été consommés dans leur globalité mais le budget consacré aux travaux a été en baisse constante au cours de ces 5 dernières années. Alors qu'il était de 33 millions d'euros en 2015, il n'était que de 25 millions d'euros en 2019 soit une baisse de 8 millions d'euros. La ponction de l'Etat sur les finances de CHP, toute aussi condamnable, n'explique pas tout. La précédente présidente de l'Office durant le mandat 2015-2020 a préféré privilégier les bons résultats financiers au détriment de la qualité du patrimoine qui ne cesse de se dégrader au fil des ans. Nous ne partageons pas cette vision des choses. Le rattrapage s'avère nécessaire et il conviendra de prioriser les interventions notamment en favorisant les réhabilitations avec une isolation thermique des bâtiments pour réduire les passoires énergétiques et améliorer le confort des locataires qui sont nombreux à se plaindre de ne pas avoir chaud chez eux. Ce travail sera entrepris mais il prendra plusieurs années tellement le retard est important.

### L'accord collectif sur la vétusté doit être respecté

**C**'est du locatif et entièrement à votre charge ! Cette réponse les locataires sont nombreux à l'avoir entendu lorsqu'ils ont signalé un dysfonctionnement sur un équipement de leur logement. Or la vétusté d'un élément, c'est-à-dire l'usure normale, est à la charge du bailleur même lorsqu'il s'agit d'une réparation locative. Cet aspect est trop souvent oublié par l'Office et on ne compte plus les réclamations faites auprès des Administrateurs CNL et des Amicales CNL. Un accord collectif sur la vétusté et les états des lieux a été actualisé et signé en septembre 2019 par les organisations de locataires dont la CNL et la direction de CHP. Cet accord s'applique même en cours de bail et il doit être respecté. Nous ne manquerons pas de le rappeler à l'Office et nous appelons les locataires à être vigilants et à solliciter la CNL s'ils avaient un doute.

### Contactez vos Administrateurs CNL

à la permanence du Conseil Local CNL  
1, rue de Strasbourg à COLOMBES  
Tous les Jeudis de 18 à 19 h.30  
ou par mail : [cnlcolombes@free.fr](mailto:cnlcolombes@free.fr)



## Le conseil d'administration renouvelé Une nouvelle gouvernance

La première séance d'installation du Conseil d'Administration s'est tenue le 10 septembre. A l'issue des élections municipales du mois de juin dernier, le Conseil d'Administration de CHP se devait d'être entièrement renouvelé, sauf les représentants des locataires, c'est ce qui a été fait. Une fois validés par l'Etablissement Public Territorial dont l'Office est maintenant rattaché, les nouveaux membres ont été installés. Le Conseil d'Administration est composé de 23 membres dont 4 représentants des locataires.

Le nouveau conseil a procédé à l'élection du Président de l'organisme. Patrick Chaimovitch maire de Colombes, seul candidat en lice a été élu.

Julien Beaussier, adjoint au maire en charge du logement et de l'habitat a été élu Vice-Président. Au cours de cette même séance il a également été procédé à l'élection des administrateurs qui siègeront dans les différentes commissions de l'Office.

### Les Administrateurs CNL présents dans toutes les commissions

Alors que la liste « CNL » avait obtenu 80% des suffrages aux dernières élections des représentants des locataires en décembre 2018, nous avons été évincés de toutes les commissions du Conseil d'Administration au profit de l'organisation adverse qui n'avait recueilli que 20% des voix. Nous avons dénoncé ce déni de démocratie de la part de la Présidente de l'époque, Madame Goueta. Cette injustice a été réparée et, à l'occasion de la séance d'installation, les membres du Conseil d'Administration ont élu les Administrateurs CNL dans les différentes commissions.

Ainsi c'est Lionel Gamard qui siègera à la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ; Jean-Claude Ayoul siègera à la Commission d'Appel d'Offres (CAO) et enfin Alice Dhur siègera à la Commission Sociale de Traitement des Impayés (COSTI).

Comme cela a toujours été notre ligne de conduite, nous veillerons à ce que les choix faits au sein de ces commissions aillent dans l'intérêt des locataires.

### Bulletin d'adhésion à la CNL

A découper et à retourner au Conseil Local de la CNL  
1, rue de Strasbourg – 92700 – COLOMBES  
Joindre un chèque de 28€ à l'ordre du Conseil Local  
CNL

Nom : .....  
Prénom : .....  
Adresse : .....  
email : .....  
tel éventuellement : .....  
Signature :

### Intervention des Administrateurs CNL au nouveau Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public Rouvrir le dialogue social !

A l'occasion de la première séance de ce nouveau conseil d'administration, nous avons tenu à faire passer le message suivant :

« C'est une nouvelle ère qui s'ouvre pour CHP à un moment où son avenir est incertain avec les formes gouvernementales en cours : tutelle de l'EPT ; mise en œuvre de la RLS consécutive à la baisse de l'APL; mise en œuvre des dispositions de la loi ELAN comme le rapprochement avec d'autres organismes, la nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS), et bien d'autres mesures en préparation qui vont impacter fortement l'organisme au cours des prochains mois. La CNL tient à redire qu'elle désapprouve ces réformes car elles visent à la fin du modèle Français du logement social ce que nous refusons et elles mettent les organismes HLM comme CHP en grande difficulté.

Nos attentes et celles des locataires sont nombreuses à commencer par la concertation qui n'a pas été à la hauteur d'un organisme à vocation sociale qu'est CHP. L'instance de pilotage qu'est le Conseil de Concertation Locative n'a pas joué son rôle. Il faut dire que nous étions prévenus puisque Mme Goueta, ancienne Présidente de l'Office, avait dit que la concertation n'était pas sa priorité. On peut dire que cet engagement a été tenu, c'est bien le seul ! Nous attachons une importance primordiale au dialogue social. A cet égard nous accueillons favorablement la nomination d'une conseillère municipale en charge des relations avec les Amicales de locataires, cela va dans le bon sens. De nombreux chantiers attendent l'organisme au cours des prochains mois, les Administrateurs CNL seront des partenaires constructifs et attentifs ! »

**Pour mieux défendre vos intérêts, créez votre Amicale CNL !**

## Le pillage de l'Etat sur les finances de Colombes Habitat Public pénalise les locataires

Depuis 3 ans maintenant le gouvernement en place n'a de cesse de s'en prendre aux finances des organismes HLM considérant qu'ils avaient des trésors de guerre ! Colombes Habitat Public n'a pas échappé à la règle. Ainsi dès 2018 pour compenser la baisse de l'APL, les organismes ont été obligés d'appliquer une réduction de loyer de solidarité (RLS) aux bénéficiaires de cette aide. En 2020 cette mesure devrait coûter la bagatelle de près de 2 millions d'euros à CHP sans oublier la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) qui elle devrait s'élever à 2,3 millions d'euros alors qu'elle était de 877 000 euros en 2017. Ces ponctions sur les finances de l'Office c'est autant de moins pour les investissements et notamment sur l'entretien du patrimoine. Dans le même temps ce gouvernement supprimait l'ISF, allégeait la taxe sur le capital, trouvez l'erreur !

## Les Administrateurs CNL demandent la réouverture du siège, des agences et des loges aux horaires habituels

Depuis le début du confinement au mois de mars dernier, les services d'accueil au public de Colombes Habitat Public n'étaient plus assurés. Lors du déconfinement ces services sont restés inaccessibles aux locataires sauf cas particuliers et sur rendez-vous avec un temps d'attente. Au mois de septembre aucun changement n'était intervenu alors que tous les services au public étaient réouverts. Au Conseil d'Administration du mois septembre nous sommes intervenus pour demander à l'Office que ces structures puissent de nouveau accueillir les personnes en respectant comme il se doit les gestes barrières pour protéger le personnel et les locataires. Si l'accueil aux agences et au siège est de nouveau possible, mais uniquement le matin, en revanche les loges ferment toujours à 17h30 ce qui n'est pas sans poser des problèmes aux locataires qui rentrent plus tard de leur travail et qui souhaitent rencontrer leur gardien.

La direction de l'Office nous a indiqué que les loges réouvriraient dès qu'elles seraient équipées de système de protection type plexis glace.

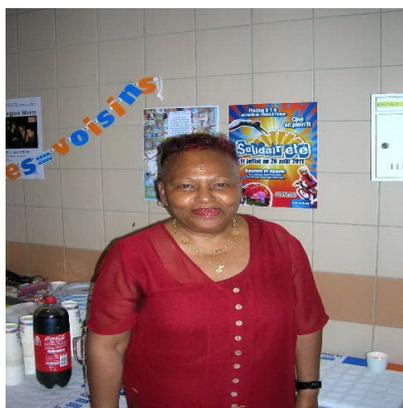
## COVID 19—CONFINEMENT

### Les actions solidaires des Amicales CNL de CHP

Les Amicales de locataires CNL ne sont pas restées inactives durant la période de confinement. Elles ont été nombreuses à prendre des initiatives pour proposer leurs services aux personnes âgées, malades, seules, démunies en prenant de leurs nouvelles et en leur apportant de l'aide pour faire leurs courses, acheter des médicaments, proposer des repas partagés à l'image de l'Amicale « Arc en Ciel » du 5/7 Orgemont sans oublier le soutien au personnel soignant et à tous ceux qui travaillaient durant cette période. C'est cela aussi les valeurs de la CNL, le partage, l'entraide, la solidarité !



## Disparition de Muguette HUC Une figure de la CNL de Colombes s'en est allée



C'est avec une grande tristesse que nous avons appris la disparition de Muguette HUC au cœur de l'été.

Muguette était Présidente de son Amicale de Locataires «Barbusse Bouin». Elle a été Administrateur locataires à CHP jusqu'en 2014 où elle avait à cœur de défendre leurs intérêts. Jamais avare de son temps, Muguette assistait de nombreuses Amicales CNL du centre ville dans leur travail. Elle a également été membre du bureau du Conseil Local et membre du Conseil Fédéral de la CNL 92. La maladie l'avait malheureusement obligée à prendre du recul. C'était une ardente défenseuse du logement social. Son sourire, sa bonne humeur en toutes circonstances nous manqueront.

Au revoir Muguette nous ne t'oublierons jamais !