

Le mot de vos Administrateurs CNL représentant les locataires

Nous avons le plaisir de vous adresser ce nouveau numéro de la « Lettre des Administrateurs ». Nous espérons que vous vous portez bien et que vous n'avez pas eu trop à souffrir de cette crise sanitaire dont nous attendons l'issue avec impatience. Nous craignons que les conséquences économiques et sociales d'après crise soient douloureuses notamment pour les familles les plus fragiles et nous attendons de l'Etat que la solidarité nationale soit exemplaire, la CNL y sera très attentive et n'hésitera pas à interpeller les pouvoirs publics.

Depuis le mois de janvier 2021, un nouveau directeur général est en fonction à Colombes Habitat Public. Monsieur Audubert a succédé à Monsieur Virol. Les premiers contacts que nous avons pu avoir avec lui nous paraissent intéressants. D'abord nous partageons une vision commune du logement social au service de ses usagers. Nous avons pu également échanger sur la situation de Colombes Habitat Public. Le diagnostic sur le fonctionnement actuel de l'Office est partagé. Il reste maintenant à apporter les modifications nécessaires et cela demandera du temps. Nous demeurerons extrêmement vigilants sur les changements qui sont appelés à intervenir dans les prochains mois et nous veillerons à ce que la qualité de service aux locataires soit améliorée.

Le dialogue social auquel nous attachons une grande importance semble être la marque du nouveau directeur général. Nous en mesurerons son efficacité au cours des prochains mois.

A la lecture de cette Lettre vous constaterez que des décisions importantes ont été prises au cours de ces derniers mois qui concernent l'avenir de notre Office. C'est d'abord le regroupement au sein de la SAC « CAP HABITAT », c'est l'adoption d'un Plan Stratégique de Patrimoine ambitieux qui couvre la période 2021-2029, c'est le lancement du programme ANRU2 pour le Petit Colombes qui avait été abandonné par l'ancienne municipalité et enfin la Convention d'Utilité Sociale qui engage Colombes Habitat Public vis-à-vis des pouvoirs publics pour les 6 prochaines années.

Tous ces chantiers auront des retombées sur le quotidien des locataires à court ou moyen terme. Soyez assurés que nous serons toujours des acteurs constructifs mais aussi très attentifs et que nous veillerons, à chaque étape de leur mise en œuvre, à ce que vos intérêts de locataires soient constamment la priorité.

La conjoncture actuelle n'est pas favorable au logement social et CHP n'échappe à la règle. Les amputations successives de l'Etat sur les finances des organismes HLM, réduisent les marges de manœuvre financières.

Nous condamnons fermement ce hold up car il n'y a pas d'autres termes et nous exigeons que les moyens soient donnés aux bailleurs sociaux afin qu'ils puissent assumer leurs missions au service de la population et notamment celle qui en a le plus besoin.

Avec l'assouplissement des mesures restrictives, nous allons pouvoir reprendre progressivement nos permanences dans les immeubles pour aller à la rencontre des locataires et dialoguer avec eux. Ce contact est pour nous indispensable afin de mener à bien notre travail mais vous avez toujours la possibilité de nous rencontrer lors de notre permanence du jeudi.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et sachez que nous restons à votre disposition.

Vos Administrateurs CNL
Jean-Claude AYOUL— Alice DHUR
Lionel GAMARD



Contactez vos Administrateurs CNL
à la permanence du Conseil Local CNL
1, rue de Strasbourg à COLOMBES
Tous les Jeudis de 17h30 à 19 heures
où par mail : cnlcolombes@free.fr



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 :

Un plan stratégique de patrimoine nécessaire pour rattraper le retard en matière de travaux d'investissement

Le nouveau plan stratégique de patrimoine de Colombes Habitat Public qui couvrira la période 2021 à 2029 a été présenté et adopté au conseil d'administration du mois d'avril 2021. Ce plan, qui détermine la politique patrimoniale de l'organisme sur le long terme, est doté d'un montant de 200 millions d'euros. Il prévoit la réhabilitation thermique de 22 résidences principalement celles dont le niveau d'attractivité est le plus faible. Les travaux consisteront essentiellement à éradiquer les « passoires énergétiques » pour améliorer le confort dans les logements que ce soit en hiver où de nombreux locataires se plaignent d'avoir froid mais aussi lors de fortes chaleurs.

La priorité sera donc donnée à l'investissement avec une enveloppe annuelle de 25 millions d'euros. A contrario les crédits affectés au gros entretien baisseront, l'Office préférant privilégier les travaux lourds qui sont plus efficaces. Ce plan intègre également le programme de rénovation urbaine du Petit Colombes dans sa partie Ouest dans le cadre de l'ANRU2 ainsi que l'acquisition de 38 logements sur le haut du Boulevard Charles de Gaulle.

Il était nécessaire de rattraper le retard de ces dernières années où pratiquement aucune réhabilitation n'était intervenue avec une baisse du programme consacré aux travaux.

Ce manque d'entretien du patrimoine avait d'ailleurs été pointé du doigt par l'ANCOLS, l'organisme qui contrôle la gestion des bailleurs sociaux.

Ce programme est ambitieux et nécessaire. Il sera financé en grande partie par le recours à l'emprunt. Nous veillerons à ce que le niveau d'endettement de l'Office soit économiquement supportable. Nous ne voudrions pas en effet avoir recours d'ici quelques années à la CGLLS (organisme qui aide les HLM en difficulté) avec des hausses de loyers supérieures à l'inflation comme nous l'avons déjà connu par deux fois. Des aides financières devront être trouvées et accordées pour éviter de tomber dans une telle situation et permettre la réalisation de ce programme.

Ce plan stratégique de patrimoine va dans le bon sens et indéniablement il améliorera les conditions de vie des locataires. Sa mise en œuvre s'étend pratiquement sur une décennie, il faudra donc s'armer de patience mais l'orientation prise est encourageante. Nous l'avons adopté en l'assortissant d'une réserve. Nous trouvons en effet que la baisse des crédits affectés au gros entretien de 40% dès 2022 est trop brutale, nous aurions préféré qu'elle soit lissée sur les 10 années du plan au fur et à mesure de la réalisation des réhabilitations. Notre remarque semble avoir été entendue puisqu'il nous a été indiqué que ce taux n'était pas figé.

Budget 2021 de CHP Une tendance encourageante

Le budget 2021 de Colombes Habitat Public a été présenté et adopté lors du Conseil d'Administration du mois de décembre dernier. Il se traduit par deux axes forts : le gel des loyers ainsi qu'une augmentation des crédits pour les travaux de plus de 2 millions d'euros. Alors que les moyens financiers consacrés aux travaux s'élevaient à 33 millions d'euros en 2015, ils étaient ramenés à 23 millions d'euros en 2020 soit une baisse de plus de 30% en 6 ans ! En 2019, les crédits programmés n'avaient même pas été engagés dans leur intégralité puisqu'il restait 6,5 millions € de non consommés. Ce retour à un budget travaux conséquent et à la hauteur des besoins ne pourra se faire que progressivement sur plusieurs années dans le cadre du plan stratégique de patrimoine. Il faut aussi tenir compte de paramètres nouveaux comme la ponction de l'Etat sur les finances de l'Office et donc sur les loyers des locataires au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité pour compenser la baisse de l'APL et dont le seul but est de réaliser des économies budgétaires. Ainsi en 2021 ce sera un manque à gagner de 2,3 millions d'euros pour l'Office et donc autant de travaux en moins sur le patrimoine. Malgré la crise sanitaire et le confinement qui ont vu les difficultés économiques des locataires s'aggraver, ce qui pèsera sur les finances de l'Office, le gouvernement n'a pas daigné appliquer un moratoire en 2021 sur ce prélèvement injuste ni même en réduire la portée malgré les multiples demandes des organismes HLM et de la CNL. Ce changement d'orientations du nouveau conseil d'administration et de la nouvelle direction de l'Office va dans le bon sens même s'il faudra encore aller beaucoup plus loin pour répondre aux attentes des locataires. C'est la raison pour laquelle nous avons approuvé ce budget.

Remplacement des gardiens absents Une présence humaine indispensable

Régulièrement lorsqu'un gardien est absent pour une longue période son remplacement n'est pas systématiquement assuré. Ces derniers temps des immeubles sont restés plusieurs mois sans gardien ce qui n'est pas sans poser des problèmes. On ne peut pas laisser de grands ensembles sans présence humaine durant une longue période. Le gardien est le premier contact des locataires avec l'Office, il en assure le lien. A la moindre interrogation, au moindre problème c'est à lui qu'ils s'adressent. Sa présence est donc indispensable. Nous avons suggéré que des gardiens volants puissent être affectés en agence pour parer à toute absence, ce qui se faisait il y a encore quelques années. Cela ne semble pas être l'option choisie par la direction de l'Office qui préfère créer une « réserve » de quelques gardiens qui pourraient être appelés en renfort en cas de besoin. Ils subiraient au préalable une formation à ce métier. D'ores et déjà un engagement a été pris par le nouveau Directeur Général. Pour toute absence supérieure à un mois, un remplacement sera systématiquement assuré. Avec nos Amicales CNL nous veillerons à ce que cet engagement soit tenu.

Dans le même esprit de maintenir un lien entre les locataires et le gardien, nous nous sommes montrés défavorables à un projet de l'Office de supprimer le paiement des loyers à la loge pour les personnes réglant par chèque en le remplaçant par son envoi au siège au moyen d'une enveloppe pré-affranchie.

Les Administrateurs CNL s'opposent au regroupement de Colombes Habitat Public avec d'autres organismes HLM

Le Conseil d'Administration de CHP du mois d'Avril dernier avait à son ordre du jour une délibération importante pour l'avenir de l'organisme. Il s'agissait de se prononcer sur le regroupement de Colombes Habitat Public avec d'autres organismes HLM au sein de la société de coordination « CAP HABITAT ».

Ce regroupement n'est pas le fait ni la volonté de Colombes Habitat Public mais bien une disposition issue de la loi ELAN sur le logement votée en novembre 2018 qui oblige les organismes HLM de moins de 12 000 logements à se regrouper, ce qui est le cas de notre Office municipal puisqu'il compte un peu moins de 9 000 logements.

Le regroupement se fera avec les organismes HLM de Gennevilliers, Nanterre, Malakoff, Ivry ainsi que IDF Habitat avec lesquels CHP partage des valeurs communes comme la défense du logement social, c'est un moindre mal.

La volonté du gouvernement, au travers de ces regroupements imposés à marche forcée, c'est de créer des grosses entités. Certes à court terme chaque organisme conservera son autonomie de gestion mais l'objectif recherché à moyen terme c'est bien la fusion.

Dans un premier temps il s'agira de mettre en commun les moyens humains et matériels mais la finalité de ce regroupement c'est bien de

créer une seule et même structure.

C'est la restructuration du logement social que vise le gouvernement et qui aura indéniablement des conséquences sur la vie quotidienne des locataires en terme de qualité de service mais aussi en terme d'offre puisque il ne sera pas interdit de vendre une partie du patrimoine de l'Office si sa situation économique l'exigeait, même si le conseil d'administration a confirmé son refus de vendre des logements. C'est la porte ouverte à la privatisation du logement social quoi qu'on en dise, c'est d'ailleurs toute la philosophie de la loi ELAN.

Après le rattachement à l'Établissement Public Territorial de la Boucle Nord des Hauts de Seine, ce regroupement est une seconde étape et marque progressivement une perte de souveraineté et d'identité de Colombes Habitat Public ce que nous ne pouvons accepter. CHP fait partie du patrimoine et de l'histoire de Colombes et il doit le rester ! Il ne doit pas tomber dans les mains de grands trusts qui nous imposeront leurs orientations.

Tout comme la CNL a combattu et continue de le faire cette néfaste loi ELAN pour les usagers du logement, les trois Administrateurs CNL ont voté contre cette délibération en motivant notre décision au travers d'une délibération faite en séance.

Une nouvelle approche de la Concertation Locative

Le premier Conseil de Concertation Locative en présence du nouveau Directeur Général de CHP s'est tenu fin avril. Plusieurs sujets importants d'ordre général ont été abordés comme les heures d'ouverture des loges, le remplacement de gardiens absents, les différents contentieux que nous avons sur les charges locatives.

Sur tous ces points, alors que précédemment nous nous heurtions à un mur, nous avons trouvé en face de nous un interlocuteur à l'écoute et ouvert à toutes discussions. Ainsi sur les principaux points litigieux concernant les charges locatives que sont le niveau de récupération de la rémunération des gardiens et le différentiel d'eau, des négociations devraient s'ouvrir prochainement. C'est déjà une avancée importante que nous saluons.

Reste maintenant certainement le plus difficile c'est de parvenir à un accord. La délégation CNL au Conseil de Concertation Locative a eu l'occasion de le dire, nous sommes dans un état d'esprit de vouloir avancer et de trouver une solution. Cela nécessitera forcément un compromis que nous sommes prêts à trouver. Dès lors que la volonté est présente chez chacune des parties, il y a aucune raison que nous n'y parvenions pas. Une nouvelle approche de la concertation locative semble s'amorcer à l'Office et nous voulons y prendre toute notre place.

Ouverture du siège, des agences et des loges

La CNL demande un retour aux horaires habituels

Depuis le mois de mars 2020 et la crise sanitaire que nous vivons, les horaires d'ouverture du siège des agences et des loges des gardiens ont dû être adaptés pour tenir compte des périodes de confinement. Alors que les loges étaient fermées au public et sur demande de la CNL elles ont été réouvertes fin 2020 de 16h30 à 17h30. Dans le même temps le siège et les agences n'accueillaient les locataires uniquement le matin. Ces modalités étaient toujours en vigueur au mois de mai. Lors du Conseil de Concertation Locative de la fin avril, les conditions sanitaires s'améliorant et les restrictions imposées par les pouvoirs publics étant progressivement levées, la délégation CNL a demandé que l'horaire de fermeture des loges à 18h30 soit de nouveau rétabli et que le siège et les agences soient ouverts l'après-midi. Ces restrictions d'horaires pénalisent durement les locataires qui travaillent et qui ne peuvent pas voir leur gardien puisqu'il finit à 17h30 ni se rendre au siège et aux agences qui sont fermées à 12h30. S'agissant des loges, le Directeur Général de l'Office a indiqué son souhait d'un retour aux horaires habituels le plus rapidement possible et concernant le siège et les agences cela est conditionné au maintien du télétravail. Pour la CNL l'assouplissement des contraintes actuelles doit permettre un retour rapide aux dispositions antérieures et nous y veillerons.

La CNL revendique aucune expulsion locative en 2021

Prolongée de deux mois, la trêve hivernale des expulsions a pris fin le 31 mai. Depuis le 1^{er} juin ces pratiques indignes d'une société moderne comme la France vont pouvoir reprendre. Compte tenu de la crise sanitaire qui nous touche depuis mars 2020 et la crise économique et sociale qui en découle, les dossiers en instance se sont accumulés et le nombre de familles aux portes de l'expulsion s'est accru.

Face à ce constat et afin de préserver les plus fragiles qui sont les premières victimes de cette crise, le Président de la CNL a écrit au Président de la République pour lui demander un moratoire des expulsions sur toute l'année 2021 rappelant que le logement est un bien de première nécessité. Dans ces temps difficiles le droit au logement doit être, plus que jamais, une réalité. Il serait indigne de jeter des familles déjà en grande difficulté à la rue.

La Ministre du logement a répondu par une fin de non-recevoir à cette demande indiquant que des consignes pour en limiter la portée avaient été données aux Préfets. On sait très bien que dans la réalité il en est autrement et cette épée de Damoclès va à nouveau frapper au-dessus de la tête des familles en grande précarité la plupart du temps avec des enfants.

Nous veillerons à Colombes Habitat Public qu'aucune expulsion n'intervienne pour les familles ayant une dette locative dont la situation financière est extrêmement préoccupante. Il ne faut surtout pas rester sans réagir si vous étiez dans ce cas. Des alternatives à l'expulsion existent si le problème est pris bien en amont. Les conseillères sociales de l'Office pourront vous aider dans les démarches. N'hésitez pas non plus à contacter vos Administrateurs CNL, nous vous donnerons des conseils utiles.

Malgré le confinement Les Amicales CNL sont restées actives

Les périodes de confinement et les restrictions qui nous ont été imposées ont bien évidemment eu des répercussions sur l'activité de nos Amicales de Locataires qui n'ont pu tenir des réunions avec leurs adhérents et les locataires et qui n'ont pu organiser des activités permettant de maintenir des liens sociaux qui sont tellement indispensables. Mais elles n'ont pas été totalement inactives. Ainsi elles ont toutes procédé au contrôle des charges de 2019 avec, dans la plupart des cas, des remboursements intéressants pour les locataires. Elles ont continué à intervenir auprès de l'Office chaque fois que des dysfonctionnements étaient constatés sur leur résidence sans oublier les actions solidaires qu'elles ont menées notamment durant le premier confinement qui était plus dur. Tout comme nous elles sont impatientes de reprendre l'ensemble de leurs activités normales dès que la situation sanitaire le permettra.

Votre résidence n'a pas d'Amicale CNL Et pourquoi ne pas en créer une ?

A Colombes Habitat Public, la CNL compte une cinquantaine d'Amicales de locataires qui lui sont affiliées. Deux nouvelles Amicales viennent de se créer en l'espace d'un mois durant le confinement !

Le besoin de se regrouper entre locataires pour mieux défendre leurs intérêts est de plus en plus souhaité, une prise de conscience est née. Il est certain qu'il est plus facile de défendre ses intérêts collectivement qu'individuellement. De plus l'Amicale de Locataires a des droits reconnus par la loi et le bailleur est tenu de la reconnaître comme interlocuteur.

En s'affiliant à la CNL, l'Amicale bénéficie de notre expérience et de notre aide, nous l'accompagnerons dans toutes ses démarches que ce soit le contrôle des charges ou les réunions avec le bailleur. Et puis une Amicale de locataires a aussi un rôle essentiel pour impulser la vie sociale dans l'immeuble en proposant différentes initiatives destinées à créer du lien, c'est tellement important notamment dans la période actuelle.

**Suivez l'actualité du logement
social et l'activité de vos Administrateurs CNL à Colombes Habitat
Public sur notre site Internet :
cnlcolombes92.fr**

VOS DROITS : VETUSTE—ETAT DES LIEUX
 Vos administrateurs CNL sont à l'origine d'un nouvel accord collectif sur la vétusté et les états des lieux à CHP conclu en septembre 2019. Il est applicable même en cours de bail s'il est nécessaire de changer un équipement du logement. Consultez cet accord sur notre site Internet : cnlcolombes92.fr