

Lettre des Administrateurs CNL représentant les locataires à Colombes Habitat Public



Conseil Local des Amicales de Locataires CNL
1, rue de Strasbourg 92700—COLOMBES
Tel. 01.47.84.70.60
email : cnlcolombes@free.fr
www.cnlcolombes92.fr

Numéro 27

JUIN 2022

Le mot de vos Administrateurs CNL représentant les locataires

C'est avec plaisir que nous vous présentons ce nouveau numéro de la « Lettre des Administrateurs CNL à Colombes Habitat Public ». Comme nous le faisons régulièrement depuis notre élection fin 2018, cette lettre a pour but de vous rendre compte de notre travail et de vous faire part de nos prises de position dans les différentes instances de l'Office notamment le Conseil d'Administration et le Conseil de Concertation Locative.

Vous le constaterez à la lecture de cette lettre, l'actualité a été riche au sein de l'Office durant ces derniers mois et nous avons été en permanence sur le front dans tous les domaines.

La conjoncture économique qui a profondément changé avec la fin du confinement et la reprise mondiale qui s'en est suivie a impacté considérablement le budget des familles avec le retour de l'inflation. Ce phénomène s'est encore amplifié avec la guerre en Ukraine. Ce sont malheureusement et une fois encore les familles les plus modestes qui sont le plus touchées par cette crise que nous traversons et qui risque de durer encore de longs mois. Le quinquennat qui s'est achevé aura été désastreux pour le logement social et ses usagers. Le nouveau gouvernement devra prendre des mesures fortes pour venir en aide à ces familles afin qu'elles ne tombent pas dans la pauvreté et le désarroi.

Les indicateurs montrent que la dette locative n'aurait pas augmenté autant que l'on pouvait le craindre. Malgré les difficultés financières et la hausse de la quittance, les locataires font tout leur possible pour régler normalement leur loyer. C'est tout à leur honneur mais c'est au détriment d'autres sacrifices qu'elles consentent et parfois c'est même en se limitant sur la nourriture, ce qui est insupportable et incompréhensible au 21^{ème} siècle.

Lors de nos permanences dans les immeubles ou à notre local les locataires sont nombreux à nous faire part des problèmes auxquels ils sont confrontés avec l'Office et le manque de réactivité de sa part, parfois même l'absence de réponse ce qui n'est pas acceptable. Ce constat se confirme au travers des différentes enquêtes de satisfaction où le traitement des demandes techniques des locataires est le point faible de l'Office.

Jusqu'au terme de notre mandat, qui prendra fin le 29 novembre prochain avec l'élection des représentants des locataires, soyez assurés que nous poursuivrons inlassablement notre travail pour la défense des intérêts des locataires de Colombes Habitat Public aidés en cela par toutes les Amicales de Locataires CNL présentes sur le patrimoine qui sont un relais essentiel pour nous et qui font un travail remarquable.

Nous vous souhaitons un bel été et de bonnes vacances si vous avez la chance de pouvoir partir car nous savons que pour bon nombre d'entre vous cela ne sera hélas pas le cas. Permettez nous d'avoir une pensée pour eux.

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
(sauf juillet et aout)
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 :

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

Hausse des provisions « chauffage » et « eau chaude » Ça fait très mal !

La mauvaise surprise est arrivée sur la quittance du mois de décembre et une seconde fois sur la quittance du mois de mars dernier avec la revalorisation substantielle de la provision du poste « chauffage » pour les immeubles chauffés collectivement. Cette hausse était devenue malheureusement inévitable en raison de la flambée du prix du gaz qui a commencé à la mi-2021 avec la reprise économique et une forte demande. A l'époque il n'y avait pas la guerre en Ukraine qui a aggravé la situation. A CHP nous sommes protégés car le prix du gaz acheté a été conclu pour une période allant d'octobre 2021 jusqu'en octobre 2023 à un tarif de 50€ TTC le Mwh alors que sur le marché il était déjà à plus de 60€ TTC le Mwh et qu'aujourd'hui il est aux alentours de 150€ le Mwh frisant même parfois les 200€. Mais pour les locataires de l'Office cela fait quand même une augmentation de plus de 100% puisque début 2020 on payait le Mwh de gaz aux alentours 20€. Sur proposition de la délégation CNL au Conseil de Concertation Locative, il a été décidé d'augmenter les provisions en 3 fois en les étalant et non en une seule fois ce qui aurait été beaucoup plus douloureux.

Certes c'est problématique pour bon nombre de locataires d'autant plus que l'APL n'a pas été revalorisée pour autant et que le modeste chèque énergie de 100€, dont tout le monde n'a pas bénéficié, ne suffira pas à combler cette forte hausse. A cela il y a lieu d'ajouter le réchauffage de l'eau qui a, lui aussi, plus que doublé. Ce sont plusieurs centaines de locataires qui ont vu leur provision augmenter.

CHP ne pourra malheureusement pas bénéficier du « bouclier tarifaire gaz » instauré pour les organismes HLM car le prix du gaz que nous payons est inférieur à celui du tarif réglementé à fin octobre 2021 qui était de 65€ le Mwh. La délégation CNL a manifesté sa préoccupation et a demandé à l'Office d'accompagner les locataires en grande difficulté en mettant en place un dispositif particulier notamment en leur proposant un étalement des paiements. D'ores et déjà on constate que le nombre de plans d'apurement a augmenté en décembre 2021 et qu'il s'est de nouveau accru après la seconde augmentation de la provision chauffage au mois de mars 2022.

Des charges locatives élevées à CHP La CNL veut agir !

Il n'y a pas que la CNL qui le dit, dans son rapport qu'elle a rendu fin 2021 l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), qui est le gendarme du logement social et qui a analysé la gestion de l'Office en sur la période 2015 à 2019, a relevé que pour un nombre non négligeable de résidences les charges locatives étaient élevées.

Ce constat, la CNL avec ses Amicales le partage totalement. Les charges locatives ont augmenté au cours de ces dernières années d'un niveau bien supérieur à l'inflation, les locataires ont pu le constater et ils sont nombreux à nous le dire. Il arrive même maintenant, dans certains cas, que cela représente l'équivalent d'un deuxième loyer ! Avec l'augmentation faramineuse du prix du gaz ces derniers mois qui va hélas se poursuivre et qui impacte le chauffage et l'eau chaude, il devient urgent de réagir pour préserver le peu qui reste du pouvoir d'achat des familles. C'est pourquoi la délégation CNL au Conseil de Concertation Locative et les Administrateurs CNL ont proposé la création d'un « Observatoire des Charges Locatives » dont la finalité est d'avoir une vision globale des dépenses sur les résidences et d'envisager les pistes d'économies possible car il y en a. On ne peut pas se limiter au simple constat et en rester là, on doit agir et la CNL avec ses Amicales est déterminée à y parvenir.

Le racket de l'Etat sur les finances de Colombes Habitat Public et donc les loyers des locataires s'est poursuivi en 2021

Instaurée en 2018 pour compenser la baisse de l'APL et réduire le déficit budgétaire de la nation, la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) a pour but de garantir aux locataires allocataires de l'APL une quittance constante. Mais cette baisse de loyer ce sont des rentrées financières en moins pour l'Office et donc une capacité d'intervention en matière de travaux diminuée d'autant. CHP est d'autant plus pénalisé qu'il pratique une politique sociale en logeant des familles modestes et donc la RLS est plus importante car environ 40% des locataires sont bénéficiaires de l'APL. Ainsi en 2021, la RLS aura entraîné un manque à gagner pour l'Office de plus de 2 millions d'euros. Depuis 2018, Colombes Habitat Public se sera vu ponctionner 10 millions d'euros au titre de la RLS, cette somme aurait pu financer l'intégralité de la réhabilitation d'une résidence ! Ce racket, car cela en est bien un, doit se terminer en principe en 2022. A ce stade aucune décision n'est encore prise pour les prochaines années et elle devrait l'être à l'automne prochain dans le cadre du projet de loi de finances pour 2023. D'ores et déjà la CNL se mobilise et se mobilisera lors du congrès des HLM fin septembre afin qu'il soit mis fin à cette scandaleuse ponction sur les loyers des locataires.

La CNL se prépare activement pour l'élection des représentants des Locataires

L'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public aura lieu le 29 novembre prochain. Ce scrutin est national et a lieu dans tous les organismes HLM tous les quatre ans.

Cette élection est d'une grande importance pour les locataires qu'il ne faut pas sous-estimer. En effet c'est le Conseil d'Administration qui prend les orientations et les grandes décisions qui vont concerner le quotidien des locataires, il est donc important que leurs revendications soient portées et défendues par leurs représentants.

Les Amicales de locataires CNL de Colombes Habitat Public étaient donc réunies le 21 mai dernier pour préparer cette échéance et à l'unanimité elles ont validé la liste de candidats que la CNL présentera pour ce scrutin. Tous les candidats ont des responsabilités au sein de leur Amicale de Locataires à CHP et connaissent bien les problèmes auxquels les locataires sont confrontés puisqu'ils les vivent eux-mêmes.

Lors de cette réunion un tour d'horizon des sujets conflictuels du moment avec CHP a été fait et ils sont nombreux, les Amicales CNL assez mécontentes ne baissent pas les bras pour autant et sont déterminées à les faire aboutir. Un soutien franc et massif à la liste CNL lors de l'élection de novembre prochain sera un atout indéniable.



Groupe de travail sur le différentiel d'eau

Lors des contrôles de charges, les Amicales CNL ont pu constater qu'un différentiel d'eau était imputé sur les charges communes. Ce différentiel provient essentiellement du décalage dans les périodes de relevés entre le compteur général et les compteurs individuels. La CNL conteste l'imputation de ce différentiel sur les charges communes car cela revient à faire payer deux fois cette eau aux locataires. En effet, l'eau est consommée uniquement par les locataires. Or maintenant que tous les logements de l'Office sont équipés de compteurs d'eau avec télé-relève, chacun paie sa propre consommation. Certes il peut y avoir un décalage d'une année sur l'autre mais en tout état de cause les locataires supportent l'intégralité de l'eau sur leurs charges individuelles. Il est donc anormal d'imputer un différentiel sur les charges communes, excepté l'eau pour l'entretien des parties communes.

A notre demande un groupe de travail a été créé pour essayer d'avancer sur ce problème et de trouver une solution. Une première réunion a déjà eu lieu fin mai au cours de laquelle la CNL a fait part de sa position et a proposé d'imputer ce différentiel sur un compte d'attente. Une seconde réunion doit intervenir avant les vacances d'été mais nous doutons de la volonté de l'Office d'avancer sur ce sujet car il nous a déjà été dit « *qu'on ne pouvait rien faire* » ! La CNL ne compte pas en rester là et elle agira avec ses Amicales pour parvenir à un compromis car il n'est pas acceptable que cette situation perdure, les charges locatives sont déjà suffisamment élevées pour les alourdir encore !

Le dialogue social avec les représentants des locataires Une pratique qui doit s'améliorer

Début 2021, avec l'arrivée d'une nouvelle direction à CHP, nous fondions nos espoirs sur un renouveau du dialogue social au sein de l'Office qui avait été défaillant les années précédentes.

Plus d'un an après nos espoirs sont quelque peu atténués par la réalité. L'instance de concertation qu'est le Conseil de Concertation Locative certes se réunit dorénavant 3 fois par an au lieu de 2 mais on ne peut pas dire que l'on ait beaucoup avancé sur plusieurs sujets qui posent problème. Le point essentiel qui cristallise les mécontentements porte sur les charges locatives et notamment l'eau commune et le gardiennage. Sur ce dernier poste, il s'agit du niveau de récupération de la dépense sur les locataires lorsque les conditions ne sont pas remplies conformément à la réglementation que l'Office interprète à sa manière. Lors du Conseil de Concertation Locative du mois de mai, alors que nous étions prêts à un compromis, ce fut une fin de non-recevoir et la porte s'est même refermée par le Directeur Général. D'autres événements au cours de ces derniers mois sont venus mettre à mal la concertation locative. Nous ne pouvons pas, bien évidemment, admettre une telle situation et nous ne comptons pas en rester là. Recevoir les représentants des locataires c'est bien mais vouloir avancer avec eux c'est autre chose. Le dialogue social dans un Office tel que Colombes Habitat Public devrait être une des priorités de sa direction, nous ne l'avons pas ressenti à ce stade. La délégation CNL au CCL évoquera de nouveau cette question et avec nos Amicales CNL nous n'excluons pas une initiative commune si la situation ne s'améliorait pas.

Les initiatives de nos Amicales CNL

Petit à petit après deux ans d'inactivité liée à la crise sanitaire, nos Amicales de Locataires reprennent leurs activités destinées à développer le lien social et le vivre ensemble. C'est d'autant plus indispensable que durant ces deux ans chacun est resté chez soi sans vie sociale. Le retour à une vie normale en était d'autant plus attendu !

Grand succès du premier Vide Grenier Organisé par l'Amicale de la Tour Z

Ce fut un travail de préparation énorme pour l'Amicale de la Tour Z mais quel succès cette première édition du vide grenier le 14 mai dernier !

Le beau temps aidant ainsi que le nombre important d'exposants ont drainé une vaste foule de visiteurs. A cela il faut ajouter les différentes animations proposées.

Après un confinement de 2 ans, cette initiative destinée à maintenir une vie sociale dans le quartier des Fossés Jean était la bienvenue et a été fortement appréciée.

Félicitations à toute l'équipe de l'Amicale CNL de la Tour Z pour la réussite de cette journée. Une première qui en appelle d'autres pour les prochaines années !



Des résultats encore bénéfiques pour les locataires lors des contrôles de charges 2020

Exercice annuel d'une grande importance que prennent très au sérieux les Amicales de Locataires CNL, le contrôle des charges de l'année 2020 qui vient de s'achever aura été une nouvelle fois productif.

Ainsi à titre d'exemple l'Amicale Vanille Fraise au Petit Colombes a récupéré 13.818€ en plus sur le poste eau à la suite d'une anomalie qu'elle avait décelée sur les charges de 2016. Il aura fallu la ténacité de l'Amicale pour parvenir à ce résultat bénéfique pour les locataires. Il en est de même pour l'Amicale du 128 Stalingrad dont la perspicacité a permis un remboursement supplémentaire de près de 6 000€ également sur le poste « eau ».

Ce sont deux exemples parmi tant d'autres, plusieurs de nos Amicales CNL ont obtenu des remboursements supplémentaires à l'issue du contrôle de charges. C'est autant de plus restitué aux locataires et par les temps qui courent c'est bienvenu. Certes il y a encore de nombreux points litigieux non réglés mais les Amicales ne baissent pas les bras pour autant. Si votre résidence ne possède pas une Amicale ces résultats devraient vous amener à réfléchir et à en créer une ! Le Conseil Local de la CNL reste à votre disposition si vous le souhaitez !

Vide Grenier Jean-Jaurès Une réussite qui ne se dément pas



Le dimanche 22 mai c'était au tour de l'Amicale Jean Jaurès d'organiser son traditionnel et maintenant incontournable vide grenier de la gare du Stade.

Après deux ans d'interruption ce rendez-vous a renoué avec le succès si l'on en juge par la forte fréquentation et l'attente qu'il suscite. Cet évènement annuel anime ce quartier qui est un petit village vivant et plein de richesses humaines.



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.

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 que lui donne 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.

Comment créer une Amicale de Locataires CNL à CHP ? Rien de plus simple, venez-nous en parler un jeudi lors de notre permanence hebdomadaire, nous vous donnerons toutes les explications et nous vous aiderons dans cette démarche.