

La CNL remporte haut la main l'élection des Représentants des Locataires à CHP Merci pour votre confiance !

Avec 84% des suffrages exprimés, la CNL arrive largement en tête et obtient les 3 premiers sièges sur les 4 à pourvoir. Nous loupons de très peu le 4^{ème} siège.

Nous améliorons notre score par rapport à 2018 puisqu'il progresse de 4 points.

Nous tenons à remercier chaleureusement tous les locataires qui nous ont témoigné leur soutien à l'occasion de ce scrutin et nous ferons le maximum pour être dignes de cette confiance.

Ce résultat a également été obtenu grâce au travail de toutes les Amicales de Locataires CNL présentes sur le patrimoine. A longueur d'année elles se démènent pour défendre les intérêts des locataires de leur résidence. C'est également une adhésion aux prises de position et aux propositions de la CNL pour une autre politique du logement que celle appliquée depuis plusieurs années et pour la défense du logement social, cette belle institution que nous devons absolument préserver et qui est la cible de toutes les attaques ces dernières années.

Ce bon résultat est le fruit d'un travail collectif et nous y tenons tout particulièrement.

Forts de ce résultat, nous poursuivrons ce travail au sein de CHP au cours de ces 4 prochaines années et ce ne sont pas les sujets qui manquent.

Beaucoup de choses doivent s'améliorer à l'Office à commencer par le service rendu aux locataires. Vous êtes nombreux à nous faire part des difficultés auxquelles vous êtes confrontés. Nous en sommes conscients puisque, locataires comme vous, nous les subissons également.

Nous ne voulons pas uniquement contester et critiquer, nous le faisons lorsque cela est nécessaire, nous voulons aussi être constructifs en faisant des propositions pour améliorer vos conditions de vie.

Pour ce faire, le dialogue social avec les organisations de locataires est primordial et il devra s'améliorer pour parvenir à des compromis acceptables. En ce qui nous concerne, nous y sommes disposés.

Vous constaterez, au travers de cette lettre, que nous abordons pas mal de sujets relatifs aux charges locatives et donc à la défense de votre pouvoir d'achat qui est une de nos priorités en même temps que le service rendu aux locataires. C'est sur ces deux axes essentiels que s'orientera le mandat que vous nous avez confié.

Grâce à votre soutien que vous venez de nous renouveler, nous sommes déterminés à aller de l'avant.

Vous pouvez compter sur nous comme nous savons pouvoir compter sur vous. Merci encore pour votre confiance en la CNL.

Vos trois Administrateurs CNL
Lionel GAMARD Alice DHUR Brice JARRET



Une participation en baisse

Si on peut se féliciter du bon résultat de la CNL, en revanche nous regrettons la faible mobilisation des locataires pour ce scrutin. En effet à CHP la participation approche les 20% alors qu'elle avoisinait les 23% lors de la précédente élection en 2018. Certes on pourrait s'en satisfaire puisqu'au niveau national la participation sera de 14% mais ce manque d'intérêt pour ce genre d'élection a de quoi nous inquiéter et doit nous interroger. Les locataires ne perçoivent peut-être pas la nécessité d'avoir des représentants dans les conseils d'administration des organismes HLM. Ce serait un tort, car c'est au sein de ces instances que sont prises les grandes décisions qui les concernent au quotidien comme la hausse des loyers, les programmes de travaux, de réhabilitation, de constructions neuves, les services rendus et les charges il est donc important et primor-

dial que les attentes des locataires et leurs revendications soient prises en compte et c'est le rôle de leurs représentants élus de les porter. Mais il faut dire que rien n'a été fait pour populariser cette élection. Pas plus le gouvernement qui a refusé d'engager une campagne nationale télévisuelle, ni même l'Union Sociale de l'Habitat qui n'a pas mobilisé de moyens pour réaliser une vraie campagne électorale digne de ce nom. La CNL a fait campagne avec ses faibles moyens aidée par ses Amicales de Locataires, nombreuses au sein de CHP, ce qui explique que la participation soit supérieure à celle du niveau national mais pas à la hauteur de nos espérances. Cela ne nous empêchera pas de continuer notre inlassable travail pour la défense des intérêts des locataires de CHP et du logement social.

Les Administrateurs CNL présents dans les principales commissions

Le Conseil d'Administration de CHP comporte 4 commissions de travail dans lesquelles il y a un représentant des locataires membre de droit. La CNL étant arrivée largement en tête du scrutin de novembre 2022 c'est donc en toute logique qu'un de ses Administrateurs ait été élu dans l'une des commissions.

Ainsi à la Commission d'Attribution des Logements (CALEOL) et au Bureau du Conseil d'Administration, c'est Lionel Gamard qui siègera. A la Commission « Appel d'Offres » c'est Brice Jarret qui siègera et enfin à la Commission Sociale de Traitement des Impayés (COSTI), c'est Alice Dhur qui siègera. Ces commissions sont extrêmement importantes et vous pouvez être assurés que les Administrateurs CNL représenteront dignement et efficacement les locataires.

Les locataires sacrifient des dépenses pour payer leur loyer

Notre grande surprise, le niveau des impayés de loyer à l'Office à la fin 2022 n'aura pas connu d'évolution significative malgré les craintes que nous pouvions avoir avec les hausses successives intervenues sur les charges et notamment sur le poste « chauffage ». La situation sera peut-être différente dans les prochains mois. Les revenus n'ayant pas augmenté à hauteur de l'inflation et malgré les différents chèques attribués qui sont d'une efficacité toute relative, les locataires se sacrifient sur d'autres postes essentiels à la vie comme l'alimentation et la santé pour s'acquitter de leur quittance. Plusieurs enquêtes le démontrent et nous le constatons régulièrement dans nos contacts avec eux. La forte affluence constatée dans les banques alimentaires est un indicateur pertinent. La crainte d'une expulsion fait peur et dans le contexte actuel de crise ces méthodes n'ont malheureusement pas cessé. La fin de la trêve hivernale dès le 1^{er} avril fait craindre le pire c'est la raison pour laquelle la CNL demande un moratoire de ces pratiques inhumaines. Si vous êtes confrontés à des difficultés, ne restez pas sans réagir, contactez votre agence de proximité et des mesures pour vous venir en aide vous seront proposées. N'hésitez pas à nous rencontrer lors de notre permanence du jeudi, nous pourrons vous conseiller.

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



Budget 2023 de CHP Dans un contexte inflationniste

Le Conseil d'Administration du mois de décembre, le premier de notre mandature, avait à son ordre du jour l'examen et l'adoption du budget de l'Office pour 2023. Ce budget a été construit dans un contexte particulier avec le retour de l'inflation et une hausse des énergies qui vont impacter lourdement le pouvoir d'achat des locataires, cela a déjà été le cas en 2022 et cela s'amplifiera en 2023. Notre préoccupation porte notamment sur les charges locatives dont l'augmentation est évaluée à 22%. Comme il fallait s'y attendre c'est le poste chauffage qui augmente le plus avec une hausse estimée à 52% c'est notamment l'envolée du prix du gaz qui en est la cause principale. Il faut savoir qu'actuellement nous sommes sécurisés avec un prix du Mwh de gaz à 50€ jusqu'au mois de septembre prochain. Un nouvel appel d'offres aura lieu cet été et nous ne savons pas encore à quel prix l'Office achètera le gaz, cette incertitude est pesante. Afin d'obtenir des tarifs plus intéressants, nous avons suggéré que l'achat du gaz puisse se faire dans le cadre de la SAC « CAP Habitat » dont CHP est membre avec 5 autres organismes HLM et dont le but est de mutualiser les moyens pour réduire les coûts. Ce budget marque le lancement des opérations de réhabilitation prévues dans le Plan Stratégique de Patrimoine et de ce fait les dépenses d'investissement sont en augmentation ce qui est une bonne chose. En revanche nous avons regretté la baisse de 9% du budget « gros entretien » alors que les besoins sont importants compte tenu du retard pris les années passées et du vieillissement du patrimoine. L'Etat continue de ponctionner les organismes HLM au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité pour compenser la baisse de l'APL. En 2023 cela coûtera la bagatelle de plus de 2 millions d'euros à l'Office. Ce sera autant de moins qui aurait pu être consacré aux travaux. Nous dénonçons ce pillage scandaleux de l'Etat sur les loyers des locataires qui constituent les seules ressources des organismes. La hausse du livret A à 3% va impacter considérablement les finances de l'Office en alourdissant les remboursements d'emprunt. Sans remettre en cause la hausse du taux du livret populaire, le Gouvernement aurait dû prendre des mesures compensatoires en faveur des organismes de logements sociaux car cet alourdissement va peser sur leurs finances et réduire leur capacité d'investissement. Ce budget ayant été construit avec une hausse des loyers de 3,5%, pour laquelle nous avons voté contre, nous ne l'avons pas approuvé mais nous nous sommes abstenus pour ne pas remettre en cause le programme de travaux. Nous avons fait part de notre crainte sur une hausse inévitable de la dette locative dans les prochains mois car un nombre non négligeable de locataires n'arrivera plus à supporter le poids de leur quittance, l'APL ne jouant plus son rôle de solvabiliser les familles. Plus que jamais le gouvernement serait bien avisé à rendre aux bénéficiaires les 5€ qu'il leur avait pris en 2017.

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 :

Différentiel d'eau Enfin une solution

Depuis de nombreuses années, un différentiel d'eau entre les compteurs généraux et les compteurs individuels des locataires apparaissait et était imputé sur les charges communes. A de très rares exceptions, ce différentiel était en défaveur des locataires. La CNL et ses Amicales n'ont cessé de contester cette pratique qui revenait à faire payer deux fois les locataires cette différence dont la cause essentielle était due au décalage de date dans les relevés entre les compteurs généraux et les compteurs individuels. Malgré les démonstrations de la CNL, Colombes Habitat Public ne l'a jamais admis. A l'initiative de la CNL et de ses Administrateurs un groupe de travail a été constitué début 2022 pour trouver une solution à ce problème. Un accord a été trouvé pour comptabiliser, à partir des charges de 2022, les consommations d'eau de tous les compteurs en année civile. Les simulations faites sur plusieurs résidences aboutissent à une baisse significative du différentiel. Il en demeurera toujours un pour tenir compte de l'eau utilisée pour l'entretien des parties communes. Il reste que la première année d'application de cette nouvelle méthode, en 2022, la consommation des compteurs généraux sera de 14 mois contre 12 mois pour les compteurs individuels et donc le différentiel sera aussi élevé. La CNL a demandé un lissage sur plusieurs années lorsque les sommes seront importantes afin de ne pas impacter la régularisation des charges de l'année 2022 qui va déjà être alourdie en raison de l'inflation galopante que nous connaissons.

Création d'un groupe de travail

à la recherche d'économie sur les charges

Dans son dernier rapport, l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) constatait qu'un nombre non négligeable de résidences de CHP supportait des charges élevées. Ce constat, la CNL le partage puisqu'elle le fait depuis plusieurs années, nos Amicales de Locataires CNL le remarquent tous les ans au moment où elles vont contrôler les charges. A plusieurs reprises, lors des Conseils de Concertation Locative, la délégation CNL avait demandé la création d'un Observatoire des charges locatives, qui est un outil permettant d'avoir une vision complète sur les charges et de faire des propositions d'économies, sans que nous n'ayons obtenu de réponse. Lors du Conseil d'Administration du mois de décembre 2022, les Administrateurs CNL ont renouvelé cette demande qui a été acceptée par le Président de l'Office. Ce ne sera pas un observatoire à proprement parlé mais un groupe de travail composé de représentants des locataires. La première réunion doit se tenir avant l'été. Dans le contexte inflationniste actuel où les charges locatives augmentent considérablement, cette démarche est indispensable. La délégation CNL y prendra toute sa part et nous vous en rendrons compte régulièrement. Notre objectif est d'aboutir très vite à des mesures concrètes qui allégeront le poids de la quitte.

Les Amicales de Locataires CNL acteurs du bien vivre ensemble



La fin de l'année fut l'occasion pour nos Amicales d'organiser plusieurs animations à destination des enfants de nos immeubles !

Suivez l'actualité du logement social et l'activité de vos Administrateurs CNL à Colombes Habitat Public sur notre site Internet : cnicolombes92.fr

SAMEDI 13 MAI 2023

L'AMICALE DES LOCATAIRES DE LA TOUR Z

organise son 2ème



VIDE GRENIERS

Espace Jacques Chirac, place
Joséphine Baker

Installation des exposants de 8h à 9h

Prix de la place 8 € le mètre linéaire

Buvette et grillades sur place

OUVERTURE AU PUBLIC DE 9H A 18H

Inscriptions avant le : 07/05/2023

par courrier à : Amicale tour z - boîte aux lettres n° 00

23/25 rue Jules Michelet - 92700 Colombes

Joindre un chèque à l'ordre de « Amicale des locataires de la tour z »

ATTENTION RESERVATION MINIMUM : 2 Mètres

Renseignements au 06.33 .08.90.69 OU AU 06.43.02.65.07

Brocantes

Vide
Greniers

de
printemps



organisés

par nos

Amicales de
Locataires

CNL

28
MAI 2023



BROCANTE
gare du stade

Renseignement et inscription

Tel: 07 66 41 80 04

Email: associationquartiergaredustade@hotmail.fr

DE 8H00 a 18H00

PLACE FACEL VEGA COLOMBES

SNACK ET BUVETTE SUR PLACE

