

Le mot de vos Administrateurs CNL

Fidèles à notre engagement lors de notre élection il y a maintenant deux ans, nous vous rendons compte régulièrement de notre activité et de nos prises de position au sein des différentes instances de Colombes Habitat Public où les représentants des Locataires siègent. Au travers de cette lettre vous découvrirez les sujets sur lesquels nous sommes intervenus ces derniers mois et qui vous concernent plus particulièrement. Le contexte économique actuel n'est pas favorable aux organismes de logements sociaux. Le nouveau gouvernement continue les politiques précédentes de désengagement et d'attaque du logement social et de ses usagers. Ainsi la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui est un racket sur les loyers des locataires pour combler le déficit budgétaire est maintenu. Ce sont des millions d'Euros que le CHP doit reverser à l'Etat chaque année et qui ne vont pas aux travaux d'entretien dont nos immeubles ont pourtant tant besoin. Le manque de logements sociaux a aussi de lourdes conséquences. Le nombre de villes du département qui ne respectent pas la loi SRU est important. Avec 35% de logements sociaux, Colombes peut s'enorgueillir de respecter la loi. Au niveau national on compte désormais 2,7 millions de candidats à un logement social, jamais ce chiffre n'aura été aussi élevé. A Colombes leur nombre augmente sans cesse. Les demandes d'échange pourtant justifiées peuvent difficilement être satisfaites. Il faut impérativement répondre à cette attente en relançant la construction sociale. Or ce n'est pas le chemin pris depuis 2017 où la courbe de construction de logements sociaux n'a cessé de baisser. Avec les coupes sombres que le gouvernement dans le cadre du budget 2025 celui de l'Office, qui sera adopté en décembre, sera très contraint. Nous veillerons à ce que les intérêts des locataires soient préservés. Vous pouvez être assurés que ce sera notre boussole. Merci encore de votre soutien que vous êtes nombreux à nous témoigner lors de nos rencontres. Sachez que nous restons à votre disposition. Nous vous souhaitons de joyeuses fêtes de fin d'année.



Christelle CAQUINEAU Alice DHUR Lionel GAMARD

Les Administrateurs CNL s'opposent à la revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2025

Traditionnellement le Conseil d'Administration du mois d'octobre se prononce sur la revalorisation des loyers qui interviendra le 1^{er} janvier de l'année suivante.

Pour 2025, la direction de l'Office a proposé une revalorisation des loyers logements et parkings de 3,26% ce qui correspond à l'Indice de Référence des Loyers du 2^{ème} trimestre 2024. Pour les locataires du Petit Colombes, la hausse a été ramenée à 2,26% pour tenir compte des désagréments liés aux réhabilitations et de l'absence de travaux au cours de ces dernières années.

Les Administrateurs CNL se sont prononcés contre cette revalorisation rappelant qu'elle fait suite à celles de 2023 et 2024 qui étaient de 3,5% chacune. Ainsi en l'espace de 3 ans les loyers auront augmenté de plus de 10%. Mais à cela il faut ajouter la hausse considérable des charges locatives du fait de l'inflation et de ce contrat d'achat du gaz mal négocié qui pèsent sur la quittance.

L'alourdissement de la quittance pénalise et fragilise de plus en plus les locataires et notamment les plus modestes d'entre eux dont le pouvoir d'achat a été considérablement amputé ces derniers mois et ce ne sont pas les mesures d'austérité annoncées par le gouvernement dans le budget 2025 qui vont arranger leur situation bien au contraire.

Nous continuons de dénoncer le hod-up de l'Etat sur les finances des organismes HLM et donc sur les loyers des locataires au travers de la RLS qui ampute considérablement leur capacité d'investissement et d'entretien de leur patrimoine. Ainsi pour Colombes Habitat Public cette ponction s'élève aux environs de 15 Millions d'Euros depuis 2018 c'est autant qui n'aura pas été consacré à des travaux d'amélioration attendus par les locataires.

La prévision d'inflation pour 2025 se situe autour de 2% et les loyers vont d'augmenter de 3,26%, chercher l'erreur ! A nouveau le pouvoir d'achat des locataires va être considérablement amputé. C'est la raison pour laquelle les trois Administrateurs CNL ne pouvaient accepter cette hausse et ont voté contre.

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

Contrat d'achat du Gaz Les suites de la pétition de la CNL

La pétition organisée par la CNL contestant le nouveau prix du gaz élevé que les locataires doivent subir jusqu'en 2025 en raison d'un nouveau contrat mal négocié et qui a recueilli 2 310 signatures aura eu un écho retentissant. Remise lors du Conseil d'Administration de CHP du mois d'avril, une réponse nous a été apportée lors de la séance du mois de juin. Nous sommes malheureusement piégés et poings liés avec ce contrat jusqu'en septembre 2025. Une résiliation anticipée entraînerait des pénalités d'un montant exorbitant atteignant des millions d'euros et difficilement supportable. La pétition aura permis une prise de conscience de l'Office du mécon-

tentement des locataires et à l'occasion de la négociation du nouveau contrat qui prendra effet en octobre 2025, un groupe de travail sera mis en place auquel les représentants des locataires seront associés. Nous serons extrêmement vigilants et attentifs à ce que les intérêts des locataires soient mieux pris en compte. Nous exigerons notamment que Colombes Habitat Public reprenne la main sur l'achat du gaz et ne laisse plus faire les chauffagistes dont la défense du pouvoir d'achat des locataires est loin d'être leur préoccupation. Il est regrettable dans cette affaire que les intérêts des locataires n'aient pas prévalu.

Ajustement des provisions d'eau chaude

Les locataires doivent avoir toutes les données

Au cœur de l'été, plusieurs locataires ont reçu un courrier de l'Office leur annonçant que leur provision d'eau chaude était insuffisante et qu'il convenait de la revaloriser pour éviter d'avoir des sommes importantes à rembourser au moment de la régularisation. Cela est dû à l'augmentation du prix du mètre cube d'eau chaude consécutive à la hausse du prix du gaz. Sur le principe la CNL y était favorable afin que les locataires ne se retrouvent pas avec un solde débiteur très important lors des régularisations de charges. Mais il aurait été souhaitable que l'Office communique aux locataires concernés toutes les données qui ont contribué à leur proposer la nouvelle provision au lieu de leur indiquer un nouveau montant dont on ne sait comment il a été calculé. Les Locataires ont le droit à la transparence sur les charges et la loi en fait l'obligation aux bailleurs. Les Locataires qui souhaiteraient obtenir ces informations qui leur sont dues peuvent contacter le service de la gestion locative de Colombes Habitat Public.

Traitement des punaises de lit La responsabilité du locataire doit être prouvée

Fléau de ce début du 21^{ème} siècle, l'apparition de punaises de lit est une situation difficile à vivre psychologiquement tant que cela entraîne des conséquences sur la santé, sur l'hygiène mais aussi matérielles et donc financières importantes. En effet, le traitement pour éradiquer ce phénomène est coûteux sans compter les frais pour remplacer la literie, le linge et parfois même le mobilier.

Dans une note de service récente, Colombes Habitat Public vient de préciser les modalités de prise en charge financière de la désinfection d'un logement atteint par les punaises de lit. Pour les nouveaux locataires, l'Office prend en charge le traitement durant les 2 premières années d'occupation.

Au-delà de 2 ans le traitement est entièrement à la charge du Locataire car l'Office considère que la présence des punaises de lit est du seul fait du locataire sans en apporter la preuve concrète. Les punaises peuvent très bien provenir d'un appartement voisin ou des parties communes.

Or, pour faire supporter au locataire les frais de désinfection de l'appartement, le bailleur doit prouver que l'infestation par les punaises de lit, en cours de bail, est due à un manque d'entretien du locataire. Cette position est issue d'une jurisprudence constante des tribunaux que tout bailleur doit respecter quel qu'il soit. Colombes Habitat Public devra donc appliquer cette règle et démontrer au locataire qu'il est responsable de l'infestation avant de lui faire supporter les frais de désinfection du logement.

S'agissant de la vie quotidienne du locataire, nous regrettons que cette question, au-demeurant très importante, n'ait pas été abordée lors d'une réunion du Conseil de Concertation Locative.

Une nouvelle Administratrice CNL représentant les Locataires

A la suite de la démission de Brice Jarret cet été, le Conseil d'Administration du mois d'octobre a installé Christelle CAQUINEAU, la suivante de liste, comme Administratrice CNL représentant les Locataires.

Christelle CAQUINEAU est Présidente de l'Amicale des Locataires du 1/3/7 Bournard et défend ardemment les intérêts de son immeuble. Elle aura à cœur aux côtés de Lionel Gamard et d'Alice Dhur de défendre ceux de tous les Locataires de Colombes Habitat Public.



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 :

Pose de jalousies collectives On avance à petits pas

Avec le réchauffement climatique et la multiplication des canicules, la pose de jalousies dans les appartements est devenue une préoccupation légitime des locataires.

Dans les réhabilitations en cours, il est prévu systématiquement la pose de ces équipements dans toutes les pièces justement pour tenir compte du changement climatique. C'est une bonne chose et nous soutenons cette décision. Malgré un programme de réhabilitation ambitieux, tous les immeubles de CHP ne seront pas réhabilités et par conséquent ne se verront pas doter de jalousies.

Nous avons demandé que cette faculté puisse être accordée aux locataires qui en feraient la demande en pouvant bénéficier de tarifs intéressants grâce à une commande groupée. Ce fut un refus de l'Office dans un premier temps après être revenu dessus.

Le principe d'un accord est donc acquis. Il restait donc l'aspect financier car cela représente tout de même un coût pour les locataires. A ce stade il n'est pas prévu de participation financière de la part de l'Office mais nous essayons de le convaincre du contraire car c'est une amélioration de son patrimoine et en plus en partant les locataires n'emporteront pas les installations. De plus nous souhaiterions que des délais de paiement soient accordés aux locataires qui en feraient la demande. Ces questions seront renvoyées à un prochain conseil d'administration et les Administrateurs CNL ont demandé qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour. Nous souhaitons que la possibilité de pose de jalousies pour les locataires qui le souhaiteraient puisse être effective dès l'été 2025.

Accord collectif sur la vétusté CHP s'engage à le respecter La CNL sera très vigilante

Lors du Conseil d'Administration du mois d'avril 2024, les Administrateurs CNL avaient dénoncé le fait que Colombes Habitat Public n'appliquait plus l'accord collectif sur la vétusté et donc ne respectait pas sa signature encore moins la réglementation en la matière, plusieurs cas concrets nous avaient été rapportés par des locataires. Pour nous ce non-respect des engagements marquait une rupture de confiance et portait atteinte à nos relations. Au cours de ce même conseil le Directeur Général a indiqué que l'Office respecterait sa signature et que l'accord collectif sur la vétusté serait bien appliqué tout comme la prise en charge du remplacement des serrures devenues vétustes dans le cadre de l'obligation pour le bailleur d'assurer le « clos et le couvert ».

La CNL prend acte de cet engagement et sera très vigilante à ce que cet accord soit scrupuleusement respecté. N'hésitez pas à nous signaler la moindre difficulté. Il y a certainement des améliorations à y apporter et nous ferons dans les prochains mois des propositions en ce sens. Pour prendre connaissance de cet accord collectif sur la vétusté à CHP signé par la CNL, rendez-vous sur notre site internet ou bien encore scanner directement le QR Code ci-dessous avec votre téléphone portable.



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



Enquête de satisfaction 2024 La tendance toujours à la baisse

Réalisée au printemps 2024 auprès d'un panel de 800 locataires de Colombes Habitat Public, l'enquête de satisfaction est un indicateur essentiel sur ce que pensent les locataires des services rendus par l'organisme. Le niveau de satisfaction globale perd 3 points par rapport à 2023 pour atteindre 78%. Depuis 2020 la courbe est descendante. Cette année-là, la satisfaction était de 86%. Ainsi en 4 ans, il y aura eu une perte de 8 points. Le traitement des demandes techniques, malgré une amélioration par rapport à 2023, demeure mauvais avec seulement 52% de locataires satisfaits. Mais l'indicateur le plus inquiétant est celui du traitement des demandes non techniques qui perd 11 points par rapport à 2023 pour se situer à 26% ce qui est très mauvais. Le traitement des demandes, qu'elles soient techniques ou pas, demeure le point faible de l'Office. Malgré les engagements pris, l'amélioration n'est pas au rendez-vous et l'insatisfaction demeure. Les Amicales CNL ne cessent de le dire lors des réunions avec l'Office et ces chiffres confortent notre position s'il en était besoin. Si l'on peut se satisfaire de l'important programme de réhabilitation engagé sur de nombreuses résidences qui avaient été oubliées lors de la précédente mandature, la gestion quotidienne de proximité demeure vraiment le point faible de l'Office sur lequel tous les efforts devraient maintenant être portés.

Projet de nouveau dispositif de gardiennage abandonné

Sur notre précédente lettre nous vous informions que Colombes Habitat Public avait engagé des discussions avec les représentants des locataires et les représentants du personnel sur un projet de réorganisation du gardiennage. Plusieurs réunions ont eu lieu au printemps 2024 au cours desquelles chaque partie a pu faire valoir ses revendications. Un consensus ne s'étant pas dégagé, le projet a été abandonné fin juin.

La CNL avait indiqué qu'elle n'était pas demandeur d'une réorganisation mais plutôt d'une amélioration du service rendu. Une version initiale proposée par l'Office avait d'emblée été abandonnée, elle aurait selon nous apportée aucune amélioration notable aux locataires et elle aurait été plus onéreuse pour eux.

Les initiatives de nos Amicales de Locataires CNL pour le bien vivre ensemble

La fin de la saison et l'approche des vacances d'été sont toujours l'occasion pour nos Amicales de Locataires CNL d'être à l'origine de nombreuses initiatives pour développer la vie sociale dans leur immeuble mais aussi dans leur quartier. Brocantes, fêtes des voisins, sorties festives, animations pour les enfants sont autant d'événements que les Amicales CNL ont organisé au printemps dernier et qui ont fait le bonheur des participants.



Régularisation des charges 2023
C'est le moment de créer votre
Amicale de Locataires CNL
Si votre résidence en est dépourvue
Les régularisations des charges locatives de 2023 sont en cours et devraient s'étaler sur plusieurs semaines. Contrôler les dépenses est la mission essentielle d'une Amicale de Locataires prévue par la loi. Le bailleur lui doit toute la transparence et toutes les explications. Dans les résidences où il y a une Amicale de Locataires CNL, leurs responsables aidés des responsables locaux de la CNL vont tous les ans contrôler les charges. Des erreurs sont parfois décelées et des sommes non négligeables peuvent être restituées ce qui arrive fréquemment. Si votre résidence ne possède pas d'Amicale, c'est l'occasion d'en créer une. Le Conseil Local de la CNL est à votre disposition pour vous aider dans cette démarche.