

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@gmail.com
www.cnlcolombes.fr

Numéro 33

JUIN 2025

Le mot de vos Administrateurs CNL

Nous avons le plaisir de vous adresser un nouveau numéro de la « Lettre des Administrateurs CNL » à Colombes Habitat Public. Cette lettre résume le travail que nous avons accompli au cours des derniers mois au sein de l'Office dans les différentes instances où nous siégeons, le Conseil d'Administration et le Conseil de Concertation Locative. Nous n'oublions pas que vous nous avez élus en décembre 2022 et que nous vous représentons. A ce titre nous nous faisons une obligation de vous informer régulièrement de notre activité au travers de cette lettre.

Malgré un environnement peu favorable auquel sont confrontés les bailleurs sociaux du fait du désengagement de l'Etat du logement social et pire des ponctions financières qu'il opère sur les ressources des organismes HLM constituées de nos loyers, Colombes Habitat Public essaie tant bien que mal d'assumer sa mission au service des Locataires. Si nous approuvons et soutenons l'important programme

de réhabilitation qui est en cours et qui était attendu des locataires en revanche nous contestons la gestion quotidienne de proximité qui est loin de répondre aux attentes. Vous êtes nombreux à nous faire part des réponses critiquables faites par l'Office lorsque vous le sollicitez pour remplacer par exemple un équipement du logement devenu vétuste et inutilisable. Nous avons signé un accord collectif sur la vétusté que le précédent Directeur Général se refusait d'appliquer allant à l'encontre de la réglementation. Nous n'avons eu de cesse de le dénoncer lors des conseils d'administration. Il était temps qu'il soit mis un terme à cette situation. C'est maintenant chose faite avec l'arrivée d'un nouveau Directeur Général. Nous fondons nos espoirs sur une approche totalement différente des relations avec les Locataires et leurs représentants et nous y veillerons tout particulièrement.

Nous vous souhaitons un bel été et de bonnes vacances.



Vos Administrateurs CNL
Lionel GAMARD Alice DHUR Christelle CAQUINEAU

Nouveau marché de chauffage La CNL a été entendue Modification dans l'achat du gaz

L'actuel marché de chauffage collectif conclu en 2013 avec les sociétés Cram pour les Fossés Jean et Dalkia pour le Petit Colombes et le Centre-Ville arrivera à échéance à la fin du mois de septembre prochain. Un nouveau marché entrera en vigueur dès le mois d'octobre 2025, l'appel d'offres étant en cours.

L'actuel marché confiait aux seuls prestataires la responsabilité d'achat du gaz, l'Office ne procédant qu'à la validation du contrat avec le fournisseur de gaz. Cette situation a pénalisé lourdement les locataires puisque le contrat conclu en septembre 2023 pour une période de 2 ans l'a été au prix de 65€ ht le Mwh alors que dans le même temps le prix du gaz constaté sur le marché de gros s'élevait aux alentours des 30€ ! La CNL avait lancé une pétition contestant ce choix et demandant la renégociation du contrat à la baisse qui avait recueilli 2 300 signatures. Les pénalités prévues pour rupture anticipée du contrat étaient tellement élevées que les locataires auraient été encore plus perdants. Mais cette pétition aura eu le mérite de faire prendre conscience à l'Office qu'il fallait agir différemment et qu'il devait avoir un droit de regard sur l'achat du gaz afin que les intérêts des locataires soient pris en compte. La CNL a été entendue.

Dans le nouveau marché qui prendra effet le 1^{er} octobre une modification de taille est intervenue. Les prestataires auront toujours la gestion de l'achat du gaz mais si l'Office constate que le prix proposé est trop élevé et s'il trouve un prix inférieur c'est sa proposition qui l'emportera obligatoirement. Nous ne devrions donc plus être confrontés à la situation que nous avons connue en septembre 2023 avec une hausse élevée du gaz qui a alourdi considérablement les dépenses de chauffage et qui porte atteinte au pouvoir d'achat des locataires. Il nous reste à négocier avec l'Office certaines dépenses de chauffage que les locataires ne devraient pas supporter. Nous avons demandé à la nouvelle direction de l'Office l'ouverture de discussions sur ce sujet.

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 :

Une nouvelle ère s'ouvre à CHP avec l'arrivée d'un nouveau Directeur Général

A la suite du départ du précédent Directeur Général qui était en poste depuis 4 ans, le Conseil d'Administration du 4 mars 2025 a nommé Monsieur Christophe Liévin nouveau Directeur Général de l'Office. Les relations avec l'ancien Directeur Général, Monsieur Audubert, étaient très tendues et nous étions insatisfaits de la conception qu'il avait du dialogue social avec les organisations de locataires qui était pratiquement inexistant.

Une nouvelle ère s'ouvre donc dans les relations avec les organisations de locataires et la CNL espère sincèrement que nous pourrions travailler et avancer sereinement dans l'intérêt des Locataires. Les efforts devront porter sur la gestion de proximité, donc le quotidien des locataires, c'est un des objectifs que lui a assigné le Conseil d'Administration et sur lequel nous seront particulièrement attentifs. Les premiers contacts que nous avons eus avec le nouveau Directeur Général, qui se dit favorable à la co-construction, sont encourageants nous attendons maintenant des signes concrets de changement.

Echange de Logement entre locataires simplifié

La loi en vigueur donne la possibilité d'un échange de logement entre deux locataires d'un même bailleur mais les conditions pour y prétendre sont tellement contraignantes que cette possibilité est pratiquement impossible à mettre en œuvre.

A maintes reprises les Administrateurs CNL avaient suggéré à l'Office de simplifier les règles pour répondre au souhait des locataires et faciliter ainsi le parcours résidentiel.

C'est dorénavant chose possible, le Conseil d'Administration a adopté un dispositif permettant à deux locataires consentant d'échanger de logement. Il s'agit d'un échange et non d'une mutation qui est un dispositif différent.

L'échange pourra se faire entre une famille qui est en sous-occupation et une autre qui est en sur-occupation sur l'ensemble du patrimoine de l'Office, toutes deux volontaires et consentantes. Les locataires accepteront de prendre le logement en l'état, l'Office se contentant d'effectuer les diagnostics réglementaires. Les deux candidats devront avoir fait une demande de logement social car l'échange sera examiné et validé en CA-LEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements).

L'Office doit communiquer les modalités pratiques de mise en œuvre de cette disposition qui va dans le bon sens et que nous soutenons. Cela va permettre à certaines familles, notamment celles qui souhaitent un logement plus grand du fait de leur composition familiale, de pouvoir satisfaire à leur attente dès lors que l'échange est rendu possible. Nous demanderons une évaluation du dispositif d'ici plusieurs mois pour voir si des ajustements doivent être apportés pour le rendre plus efficace.

Budget 2025 Situation toujours aussi tendue

C'est dans un contexte particulièrement difficile économiquement pour le logement social que Colombes Habitat Public a adopté son budget 2025 à la fin de l'année dernière.

Malgré une conjoncture peu favorable, le budget consacré aux travaux a été augmenté avec une montée en puissance des réhabilitations et le lancement des travaux de la rénovation urbaine au Petit Colombes. Après une baisse intervenue en 2023 et 2024, que les Administrateurs CNL avaient critiquée, les moyens consacrés au gros entretien ont été augmentés. Nous avons salué cet effort qui correspond aux attentes des Locataires. Une nouvelle fois nous avons dénoncé le « rapt » de l'Etat sur les finances de l'Office et donc les loyers des locataires au travers de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) qui est estimée à 2,5 millions d'euros pour 2025, c'est autant de travaux supplémentaires que l'Office aurait pu réaliser qui ne le seront pas. Même si une légère baisse de ce prélèvement est prévue en 2025, il demeure toujours en place et freine la capacité d'investissement de l'organisme sur son patrimoine. Ce budget ayant été construit avec une augmentation des loyers de 3,26%, bien au-delà de l'inflation prévisionnelle, nous ne l'avons pas approuvé mais nous nous sommes abstenus afin de ne pas remettre en cause l'effort financier consenti sur les travaux dont les besoins sont importants et attendus par les Locataires.

Charges locatives 2023 Des contrôles de charges encore efficaces

Une des missions essentielles d'une Amicale de Locataires que lui assigne la loi c'est de contrôler les charges locatives répercutées sur les Locataires. Chaque mois vous payez des provisions sur charges et le bailleur est tenu de les régulariser tous les ans. Le rôle d'une Amicale de Locataires, lors des contrôles, c'est de s'assurer qu'il n'y ait pas d'erreur dans les sommes imputées, de veiller à ce que les dépenses facturées soient bien récupérables sur les locataires, qu'elles concernent bien votre résidence et pas une autre, de s'assurer que l'on ne mette pas à la charge des locataires des dépenses dont le service n'a pas été assuré, de contrôler l'évolution des dépenses, etc. C'est un exercice de grande importance.

Nos Amicales de Locataires, aidées par la CNL lorsqu'elles nous sollicitent, sont allées vérifier les dépenses 2023 de leur résidence et cette année encore des erreurs non négligeables ont été décelées et des facturations contestées que CHP devra rectifier. Des sommes importantes ont déjà été récupérées.

Si votre résidence ne possède pas d'Amicale de Locataires, cet exercice n'est malheureusement pas réalisé et vous payez peut-être des sommes qui ne vous incombent pas. C'est le moment d'en créer une. Le Conseil Local de la CNL se tient à votre disposition si vous décidez de vous lancer !

Pose de jalousies collectives Tous les logements seront concernés

C'est un sujet auquel nous tenons tout particulièrement car de nombreux locataires nous ont fait part de leur souhait de pouvoir installer des jalousies dans les pièces qui n'en sont pas munies. Ce besoin se fait de plus en plus ressentir avec les canicules qui ont tendance à se développer ces dernières années et qui risquent de se multiplier avec le dérèglement climatique. Si dans les immeubles en cours de réhabilitation, la pose de jalousies sera systématique ce n'est pas le cas pour les autres. Cela fait près de 2 ans que la CNL avait soulevé cette question sans que la précédente direction n'y porte un grand intérêt. Il a fallu que les Administrateurs CNL porte ce sujet lors des Conseils d'Administration pour qu'il soit enfin pris en compte. A l'origine il s'agissait d'une démarche volontaire des locataires intéressés et ils devaient en supporter le coût. Nous demandions tout de même une participation financière de l'Office, car c'est une plus-value à son patrimoine, et nous souhaitions que les Locataires puissent obtenir un étalement dans les remboursements. Finalement, le Conseil d'Administration du mois d'avril a décidé que l'Office prendrait en charge cette dépense et que tous les logements seraient concernés afin d'éviter des inégalités entre les locataires qui pourraient financer un tel investissement et ceux dont les ressources ne leur permettraient pas de le faire et qui devraient continuer de supporter les fortes chaleurs. Une étude de faisabilité technique et financière doit être réalisée et nous être présentée à l'automne. Nous soutenons cette démarche égalitaire pour tous les locataires. Même s'il doit être étalé dans le temps, nous veillerons à ce que ce programme ne prenne pas trop de retard.



Indication des consommations d'eau sur la quittance de loyer

Un projet que la CNL veut voir aboutir

Les consommations d'eau facturées aux locataires sont souvent un sujet de discorde notamment au moment de la régularisation des charges où des sommes parfois très importantes leur sont réclamées.

Certes il y a le prix de l'eau qui malheureusement progresse tous les ans mais parfois il y a des anomalies dans les consommations d'eau qui ont augmenté d'une façon importante d'une année sur l'autre alors que la composition familiale n'a pas évolué.

Le télé relevage qui est appliqué sur tout le patrimoine s'il simplifie le relevé des index figurant sur les compteurs il n'en est pas moins d'une fiabilité absolue et des erreurs peuvent survenir. Il est toujours difficile, un an après lors de la réception du décompte individuel de charges, de signaler qu'il y a eu un problème et de prouver sa bonne foi. Tandis que si les consommations d'eau étaient indiquées sur les quittances de loyer, cela permettrait aux locataires de surveiller leur évolution d'un mois sur l'autre et de détecter immédiatement le moindre problème pour le signaler à leur agence de proximité. C'est pourquoi la CNL, qui est à l'origine de cette demande, souhaite qu'elle aboutisse. L'Office qui n'y est pas hostile par principe s'est engagé à étudier la mise en œuvre d'une telle mesure.

En revanche nous ne sommes pas favorables à ce que les consommations d'eau soient facturées mensuellement aux locataires. Cela aurait pour inconvénient de ne pas avoir de quittance constante et cela impacterait le budget déjà très tendu des familles. Tandis qu'au moment de la régularisation si les sommes importantes sont à rembourser, un étalement sur plusieurs mois peut être accordé.

Par ailleurs les provisions mensuelles d'eau sont revalorisées tous les ans à l'issue des régularisations de charges et sont ajustées en fonction des dépenses de l'année précédente. La CNL a demandé que les paramètres de calcul de la nouvelle provision soient communiqués aux locataires ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

Parkings en copropriété Vers un retour en arrière

Lors du Conseil d'Administration du 11 juin, dans le cadre de l'examen du bilan d'activité 2024, les Administrateurs CNL ont à nouveau interpellé la Direction de l'Office sur les parkings en copropriété dont l'organisme s'est retiré de sa fonction de syndic en 2023. Deux ans après le bilan est négatif, les syndics privés n'assument pas leurs responsabilités et les Locataires de l'Office sont pénalisés par rapport aux parkings où CHP est seul propriétaire. Cette situation est incompréhensible et cela crée une inégalité entre Locataires. Conscient de cette difficulté et par le fait que l'organisme n'était pas en mesure de garantir une même qualité de service à tous les Locataires, le nouveau Directeur Général a indiqué aux Administrateurs CNL que l'Office allait candidater pour reprendre progressivement la fonction de syndic de ces parkings. Cela se fera au fur et à mesure des assemblées générales des copropriétaires en commençant par les parkings les plus sensibles. C'est une bonne nouvelle pour les Locataires concernés et les Administrateurs CNL s'en félicitent car le service s'était dégradé alors qu'ils paient le même prix de location que les autres Locataires.

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@gmail.com



Les Administrateurs CNL à la rencontre des Locataires

Être au contact des Locataires, dialoguer avec eux, écouter leurs revendications et les problèmes auxquels ils sont confrontés avec l'Office est pour nous une de nos priorités. Là où il y a des Amicales de Locataires CNL cet échange est facilité par les contacts réguliers que nous avons avec leurs responsables mais dans les résidences qui n'en sont pas pourvues nous nous obligeons d'aller à la rencontre des Locataires.

Une fois par mois nous tenons donc une permanence à tour de rôle dans ces résidences sans Amicale, le but étant aussi de convaincre les habitants de se regrouper et d'en créer une pour mieux défendre collectivement leurs intérêts. A chaque fois nous avons un bon accueil mais force est de constater que les récriminations à l'égard de l'Office sur la gestion quotidienne et les réponses apportées aux locataires qui le sollicitent sont importantes. Cette relation directe avec les locataires est pour nous essentielle car elle nous permet de connaître leurs difficultés et de les faire remonter aux dirigeants de l'organisme.



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

Au-delà de la défense des intérêts des locataires de leur immeuble respectif, les Amicales de Locataires CNL présentes sur le patrimoine de CHP prennent des initiatives destinées à tisser des liens sociaux et à favoriser le bien vivre ensemble. Par les temps de grande difficulté que nous connaissons, ces initiatives revêtent une grande importance et sont très appréciées des locataires si l'on en juge par la forte fréquentation constatée chaque fois. Fête des voisins, vide greniers, brocantes, sorties festives, Halloween et autres événements et animations diverses sont quelques unes des initiatives proposées par nos Amicales CNL.



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