

Le mot de vos Administrateurs CNL

Tout d'abord il est encore temps de vous présenter ainsi qu'à vos proches tous nos meilleurs vœux et l'espoir d'une vie meilleure avec la réduction des injustices et des inégalités. L'année 2026 sera importante pour nous avec l'élection des représentants des Locataires au Conseil d'Administration à la fin de l'année, nous aurons l'occasion d'y revenir au cours de ces prochains mois.

Au travers de cette Lettre, vous verrez que notre activité au sein de l'Office au cours de ces derniers mois a été intense. Certains chantiers n'avancent pas assez vite à notre goût. Si nous soutenons le plan stratégique de patrimoine qui est entré dans sa phase active avec les nombreux chantiers de réhabilitation en cours, en revanche la gestion quotidienne de proximité demeure toujours le point faible de l'Office. Il n'est pas normal qu'on ne réponde pas aux courriers des locataires, il est tout aussi anormal la teneur de certaines réponses qui sont faites par les agences, vous êtes nombreux à nous faire part de ces difficultés lors de nos rencontres. Des efforts importants doivent être réalisés de ce côté et vous pouvez être assurés que nous mettons la pression sur l'Office afin que de réels changements interviennent au plus vite.

La crise du logement ne fait que s'amplifier et rien n'est fait par les pouvoirs publics pour y remédier, bien au contraire. Le logement social est la cible de ce gouvernement comme il l'a été des précédents depuis 2017. Le budget 2026 qui n'a pas été adopté fin 2025 et qui le sera en ce début d'année ne sera pas celui de la relance de la construction sociale qui est pourtant nécessaire et urgente avec près de 3 millions de candidats en attente d'un logement.

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui est une ponction sur les ressources des HLM sera maintenue à un niveau élevé. Pire les organismes HLM vont devoir mettre la main à la poche pour abonder le Fonds National des Aides à la Pierre afin de financer la construction sociale neuve. C'est un nouveau prélèvement sur les ressources des HLM et donc des loyers des Locataires. Dans le même temps il est créé un nouveau statut du bailleur privé avec des exonérations fiscales. A nouveau des cadeaux fiscaux sont faits au secteur privé au détriment du secteur social qui seul peut résoudre la crise du logement si on lui en donne les moyens.

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



Vos Administrateurs CNL

Lionel GAMARD Alice DHUR Christelle CAQUINEAU

Date fatidique : le 31 mars fin de la trêve hivernale et le retour des expulsions



Dès le 1^{er} avril, les expulsions locatives pourront reprendre. En 2024 leur nombre a considérablement augmenté et il est à craindre que 2025 sera sur le même registre en raison de l'aggravation des impayés de loyer consécutif à une augmentation de la précarité et des difficultés économiques des familles. Les dispositifs de prévention sont malheureusement insuffisants et parfois méconnus. La loi « Gasparian » du nom de l'ancien ministre du logement, l'ennemi des locataires, n'a fait qu'accélérer le processus et l'actuel Ministre du logement est sur la même ligne que son illustre prédécesseur. C'est pour réduire ces situations dramatiques et éviter que des familles souvent avec enfants soient jetées à la rue que la CNL propose la création d'une « Sécurité Sociale du Logement » destinée à protéger les personnes. Si une telle menace plane au-dessus de votre tête, ne restez pas sans réagir, contactez les services sociaux de l'Office et un accompagnement vous sera proposé. N'hésitez pas à contacter le Conseil Local de la CNL si besoin.

Le Budget 2026 de l'Office sous haute tension



Le Conseil d'Administration du mois de décembre a examiné et adopté le budget 2026 de l'Office. Force est de constater que l'exercice n'aura pas été pas facile à réaliser compte tenu de l'incertitude économique et budgétaire dans laquelle nous nous trouvions au début décembre. Contrairement à l'Etat qui s'autorise à avoir un déficit colossal, les organismes HLM doivent présenter un budget en équilibre. Le point fort de ce budget que nous retiendrons c'est l'augmentation des moyens consacrés aux travaux d'investissement avec le démarrage des réhabilitations et de la montée en puissance du programme ANRU au Petit Colombes ainsi que la hausse des

crédits consacrés aux gros travaux tels que la modernisation des ascenseurs, la mise aux normes de l'électricité dans les logements, le remplacement de certaines portes palières, etc.). Nous saluons cet effort qui répond aux besoins et aux attentes des Locataires pour rattraper le retard de ces 15 dernières années.

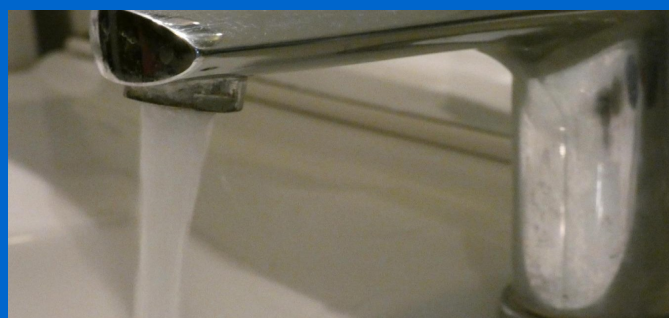
Cette montée en puissance nécessaire des gros travaux fragilise financièrement l'Office et nous avons exprimé notre inquiétude à cet égard. Les ressources de l'Office sont encore amputées de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) de plus de 2 millions d'euros pour combler la baisse de l'APL décidée par les gouvernements successifs. Depuis 2018 date de la création de ce prélèvement imposé par l'Etat c'est près de 16 millions d'Euros qui auront manqué aux finances de Colombes Habitat Public de quoi réhabiliter 2 immeubles de 100 logements ! Cette mainmise sur les finances des organismes HLM et donc les loyers des locataires est un véritable scandale que la CNL ne cesse de dénoncer et elle exige son abandon pur et simple. Malgré l'effort consenti en matière de travaux nous nous sommes abstenus sur ce budget car il a été construit sur la base d'une hausse des loyers de 1,04%.

Charges chauffage et Eau Chaude collectives 2024 La douloureuse pour les Locataires



Alors que les décomptes individuels des charges 2024 arrivent progressivement, les locataires chauffés collectivement et bénéficiant de l'eau chaude collective constateront une augmentation importante de ces deux postes par rapport aux années précédentes. C'est la conséquence du contrat d'achat de gaz mal négocié et malheureusement validé par l'ancien Directeur Général de CHP à l'été 2023 pour une période de deux ans. En 2024 nous supportons en année pleine le prix du Mwh de la molécule de gaz à 65€ HT alors qu'au même moment il se négociait aux alentours des 35€ HT le Mwh sur le marché. Les Administrateurs CNL et les Amicales de Locataires CNL de l'Office avaient contesté ce contrat qui n'avait pas été négocié dans l'intérêt des locataires et qui portait atteinte à leur pouvoir d'achat.

Une pétition demandant l'annulation de ce contrat avait été lancée par la CNL qui avait recueilli 2 300 signatures et remise en conseil d'administration. La renégociation du contrat aurait été possible mais les pénalités étaient si fortes que cela aurait coûté encore plus cher. Depuis septembre 2025 et dans le cadre du nouveau marché de chauffage, sur insistance de la CNL, l'Office pourra imposer son tarif s'il trouvait moins cher que celui proposé par les chauffagistes. Actuellement le prix du gaz sur le marché de gros se situe aux alentours de 35€ HT le Mwh. Les Administrateurs CNL resteront extrêmement vigilants et surveilleront l'évolution des tarifs toujours avec à l'esprit de réduire les charges des Locataires et préserver leur pouvoir d'achat.



Les Administrateurs CNL refusent La revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2026



Le Conseil d'Administration du mois d'octobre était amené à délibérer sur la hausse des loyers qui intervient au 1^{er} janvier 2026. Conformément à la loi, la hausse ne doit pas dépasser l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 2^{ème} trimestre 2025 qui s'établissait à 1,04%. C'est ce niveau de revalorisation qui a été proposé par la Direction de l'Office. Les Administrateurs CNL ont été les seuls à voter contre cette revalorisation qui s'ajoute à la hausse des charges et qui va alourdir la quittance. Voici un extrait de notre déclaration faite en séance.

« La prochaine régularisation des charges 2024 risque de mettre de nombreux locataires dans d'énormes difficultés financières. A cela il faut ajouter la hausse du coût de la vie notamment sur les biens de première nécessité comme l'alimentation mais aussi la hausse de la TVA sur les abonnements électriques qui est passée de 5,5% à 20% depuis le 1^{er} août dernier.

Pour 2026 on nous annonce déjà des hausses comme le doublement des franchises médicales voire une année blanche sur toutes les prestations sociales et pensions de retraite.

Les organismes HLM sont étranglés financièrement et Colombes Habitat Public n'échappe pas à la règle. C'est un cri d'alarme qui a été lancé par tous les acteurs du logement social lors du congrès des HLM en septembre dernier.

Colombes Habitat Public a lancé un ambitieux plan stratégique de patrimoine avec de nombreuses réhabilitations que nous soutenons pour rattraper le retard de ces dernières années.

Il répond aux attentes des locataires mais il y a encore tant à faire et il serait nécessaire que l'Office s'engage sur un développement plus actif pour satisfaire la demande. Pour cela il lui faut un accompagnement financier. Or, depuis 2018 et l'instauration de la RLS les finances de l'organisme, donc les loyers des locataires, sont ponctionnées de d'ordre de 2 millions d'euros pour absorber le déficit budgétaire de l'Etat que les dirigeants politiques ont été incapables d'enrayer du fait des largesses fiscales accordées aux très riches. C'est autant de moins en travaux qui auraient pu être réalisés.

Il est grand temps qu'il y ait une rupture avec ces politiques destructrices du logement social menées depuis 2017 et qui mettent à mal la cohésion nationale.

Soucieux de préserver le peu de pouvoir d'achat qui reste aux familles, les Administrateurs CNL voteront CONTRE cette revalorisation des loyers ».



**Refus de la vente du logement
locatif social**

Colombes Habitat Public

ne vendra pas de logements sociaux

Le Conseil d'Administration du mois de décembre a adopté à l'unanimité le principe de la non-vente de logements sociaux en 2026. Les Administrateurs CNL ont bien évidemment voté pour cette orientation rappelant que nous étions opposés à la vente du logement social. La crise sans précédent du logement que nous connaissons avec près de 3 millions de demandeurs d'un logement social dont 6 500 sur Colombes nous conforte sur cette position. En revanche, pour faciliter le parcours résidentiel, nous sommes favorables à l'accession sociale à la propriété pour ceux qui le souhaitent et nous soutenons le Bail Réel et Solidaire (BRS) qui est le produit adapté pour ce type d'acquisition.

Des contrôles de charges bénéfiques pour les Locataires Jugez plutôt

Les contrôles des charges 2023 effectués par nos Amicales de Locataires CNL assistées par un responsable local de la CNL ont encore été bénéfiques pour les Locataires des résidences concernées. A titre d'exemple, l'Amicale Ferry-Béranger a obtenu un remboursement de 7 912€ ; la toute nouvelle Amicale Metz Canibouts a obtenu un remboursement de 7 567€ ; l'Amicale de la ZAC Bellevue a obtenu un remboursement de 2 253€ plus l'annulation d'une dépense atteinte par la prescription triennale. Ce ne sont que des exemples parmi d'autres. D'autres Amicales ont obtenu également des remboursements à l'issue des contrôles de charges. Ces remboursements supplémentaires sont bien souvent dus à des erreurs d'imputation, à des doublons, à des dépenses pour lesquelles la prestation n'a pas été réalisée ou qu'elle ne soit pas récupérable et d'autres raisons encore. Le contrôle des charges est une des prérogatives d'une Amicale de Locataires prévues par la loi, le bailleur est tenu de lui mettre à disposition tous les justificatifs de dépenses sans exception faute de quoi l'Amicale est en droit d'en refuser la prise en charge. Toutes les Amicales de Locataires CNL présentent sur le patrimoine de CHP vont contrôler leurs charges et régulièrement des erreurs sont décelées et rectifiées comme ce fut le cas sur celles de 2023. Sans amicale il est possible que vous supportiez des dépenses qui ne vous incombent pas. Au moment où la régularisation des charges 2024 se déroule, c'est le moment de créer votre Amicale CNL ! Enfin sachez que les régularisations de charges 2024 ayant lieu au-delà d'un an, le bailleur est tenu de vous accorder un délai de remboursement sur 12 mois si vous aviez un solde débiteur et si vous en faites la demande. Le Conseil Local CNL se tient à votre disposition pour vous renseigner.

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
sans rendez-vous
où par mail : cnlcolombes92@gmail.com



Charges Locatives Une avancée importante obtenue par la CNL

C'est un contentieux de longue date qui oppose la CNL à Colombes Habitat Public, du fait d'une réglementation pas claire, qui est en passe de trouver une solution. Il s'agit du niveau de récupération du salaire gardien lorsque celui-ci est en restriction médicale et ne peut assurer cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets qui consiste à la rotation des containers. Très souvent c'est de cette dernière tâche que sont exemptés médicalement certains gardiens. La réglementation stipule que l'intégralité du salaire peut continuer à être répercutée sur les charges locatives dès lors que l'indisponibilité est « temporaire ». Or certains gardiens sont exemptés depuis plusieurs années et pour nous ce n'est plus une indisponibilité temporaire mais bien permanente. Dans ce cas sa rémunération ne devrait être imputée sur les locataires qu'à hauteur de 40% et non 75%. Ce n'était pas le raisonnement de l'Office qui considérait que c'était une indisponibilité temporaire du fait que les restrictions étaient de quelques mois reconductibles périodiquement. Dans un souci de compromis et pour parvenir à une solution favorable pour les locataires nous avons proposé qu'une dégressivité soit appliquée progressivement en fonction de la durée de l'exemption médicale. Cette proposition a été jugée acceptable par l'Office et elle sera appliquée dans un premier temps sur les charges de 2026. Elle donnera lieu à une évaluation avant sa pérennisation. C'est une avancée importante pour les locataires obtenue par la CNL car les charges des résidences concernées devraient s'en trouver allégées. Défendre le pouvoir d'achat des Locataires est la ligne de conduite permanente de la CNL.

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 :