

SLS... TVA... RLS... HOLD-UP SUR L'OFFICE

* SLS : Supplément de Loyer de Solidarité RLS : Réduction Loyer de Solidarité

04 BUDGET
2018

13 TOURS
AILLAUD



EN VUE

Mai 68 ici et encore

I l semblerait qu'à l'heure où nous écrivons ces lignes, la FAC de Paris Ouest vit un épisode de son histoire qui nous rappelle que Nanterre est à l'origine d'un mouvement qui a fourni le terreau de la mobilisation qui embrasera toute la société française deux mois plus tard. C'était il y a 50 ans...

Mai 68, fil conducteur d'une série d'événements en liaison avec plusieurs lieux de la ville, à l'université, au théâtre Nanterre-Amandiers, au cinéma Les Lumières, à la Maison de la Musique, à l'espace d'art La Terrasse, vous vivrez « Nanterre Mai 68, ici et encore »

Les locataires de l'Office se souviennent encore de ces moments d'histoire où « Il y avait une atmosphère telle que des choses nouvelles pouvaient se dire ».

DES METAMORPHOSES A L'ŒUVRE

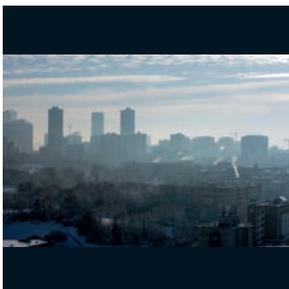
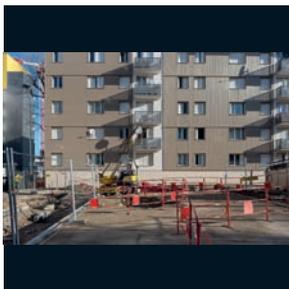
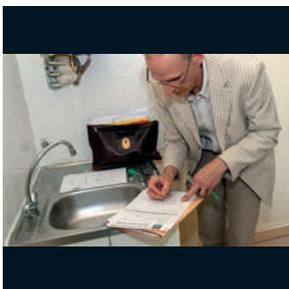
Une exposition qui fait regarder de plus près la place d'artistes lors de ce mouvement social majeur, fondateur d'une certaine identité de Nanterre, mais aussi, observer les engagements d'artistes d'aujourd'hui dans la vie de la cité, telle est l'ambition de l'espace d'art de Nanterre. La Terrasse présente ainsi un programme en écho au cinquantenaire de Mai 68, en exposant des documents historiques liés au Mouvement du 22 mars 1968 films documents historiques. Les auteurs de l'association "Rester. Étranger" seront en résidence de création d'une œuvre intitulée "Rester. Étranger / mes amis m'adorent".

Entrée libre
La Terrasse
Espace d'art La Terrasse
57 boulevard Pesaro
Du 16 mars au 26 mai

Le programme est à retrouver sur le site de la ville de Nanterre : www.nanterre.fr



N°55



04

Budget 2018

11

Actualité

CONSTAT DE SORTIE

12

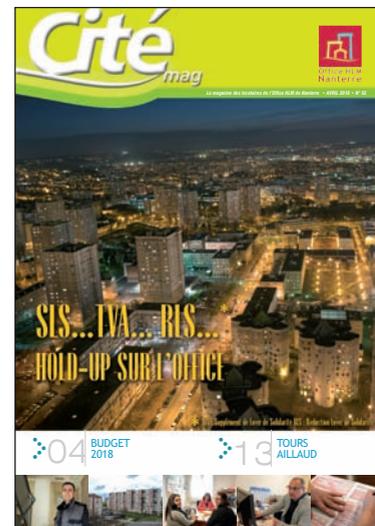
Actualité

PROVINCES FRANÇAISES

13

Dossier

TOURS AILLAUD





La marchandisation du logement social est en marche...

Depuis l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron, le secteur du logement social vit une accélération considérable du processus de marchandisation de son activité.

Je parle bien d'accélération, car la démarche est engagée depuis longtemps, avançait son petit bonhomme de chemin, et les organismes HLM veillaient jalousement à conserver un certain nombre de leurs valeurs. Pourtant, entre la création de l'APL (qui visait avant tout à solvabiliser les augmentations de loyers), la baisse continue des financements de l'Etat (jusqu'à leur quasi-disparition aujourd'hui), la création des OPH ou la baisse des plafonds de loyers, rien de vraiment positif n'est venu conforter le statut des organismes de logement, et en particulier des offices, durant ces 40 dernières années. Avec la future loi ELAN, qui devrait être adoptée dans le courant de l'année, le choix fait par le gouvernement est d'une grande clarté. Les technocrates macroniens, qui dessinent les contours de la France de demain, ne supportent pas que les sommes considérables qui transitent par les bailleurs sociaux soient de l'argent qui ne profite qu'au logement social.

Prenons le cas de l'Office : nous venons de voter un budget rendu très difficile par les décisions de la loi de finances 2018. Notre organisme touchera cette année 45 millions d'euros environ, constituée des loyers des locataires. Cet argent, qui peut apparaître considérable, servira à rembourser nos emprunts, à régler nos impôts, à payer notre personnel, etc... Quand au petit delta qui se dégagera, nous l'utilisons pour financer nos grands travaux et nos constructions neuves. Résultat : tout l'argent perçu des locataires retournera aux locataires, sous une forme ou sous une autre, et la boucle est bouclée. Pas d'actionnaire à rémunérer, ni de financiarisation de l'argent brassé...

Lorsque l'on additionne tout l'argent circulant au sein des offices, on comprend mieux que ces milliards d'euros fassent des envieux, que certains considéreraient bien plus productifs s'ils étaient placés sur les marchés financiers.

C'est tout le drame de ce qui se trame derrière cette loi ELAN : la marchandisation avance à marche forcée, comme dans d'autres secteurs de notre économie tels que les enjeux ferroviaires, par exemple.

Les offices, dans leur ensemble, auront-ils la force de résister à cette marche en avant libérale ? Ce sera l'une des questions qui rythmera cette année 2018. Mais ce combat, non seulement idéologique mais aussi protecteur de droits pour les locataires, devra être mené, comme l'avait été l'an passé la lutte contre l'instauration de la Réduction de Loyers de Solidarité...

Nous sommes tous concernés.

Marie-Claude GAREL
Présidente

UN BUDGET CONTRAINT...



Le vote du budget, c'est un peu l'exercice de vérité... C'est là que se décide la politique d'un organisme, au regard de sa vitalité, mais aussi (et surtout) des contraintes qui pèsent sur lui. Si la vitalité ne manque pas, les contraintes seront quant à elles bien présentes, cette année plus que jamais, dans l'élaboration de ce budget. Explications.

Le budget 2018 de l'Office a été voté lors de la dernière séance du Conseil d'Administration, le 28 mars dernier, dans un climat quelque peu morose.

Déjà, le débat d'orientations budgétaires avait annoncé les mauvaises nouvelles issues de la loi de finances 2018 pour les bailleurs sociaux (voir Cité-Mag' de février). «**La perte de ressources est forte et brutale avec l'entrée en vigueur dès ce début d'année de la réduction du loyer de solidarité (RLS),** indique la présidente Marie-Claude Garel en introduction, **mais aussi avec la mise en place d'un nouveau système de péréquation entre bailleurs, le gel des loyers pour 2018, ou encore l'augmentation de la TVA de 5.5% à 10%.**»

Rappelons que ces décisions gouver-

nementales, ratifiées par le Parlement fin décembre, ont été dictées essentiellement par la volonté de l'exécutif de baisser de 800 M€ sa dotation au titre de l'aide au logement, et d'en faire porter la charge par les seuls organismes de logement social.

Un décrochage de 3 M€

Pour l'Office, beaucoup de simulations ont vu le jour durant l'hiver, et le budget se voit finalement amputé d'une somme de 3 M€, conforme aux



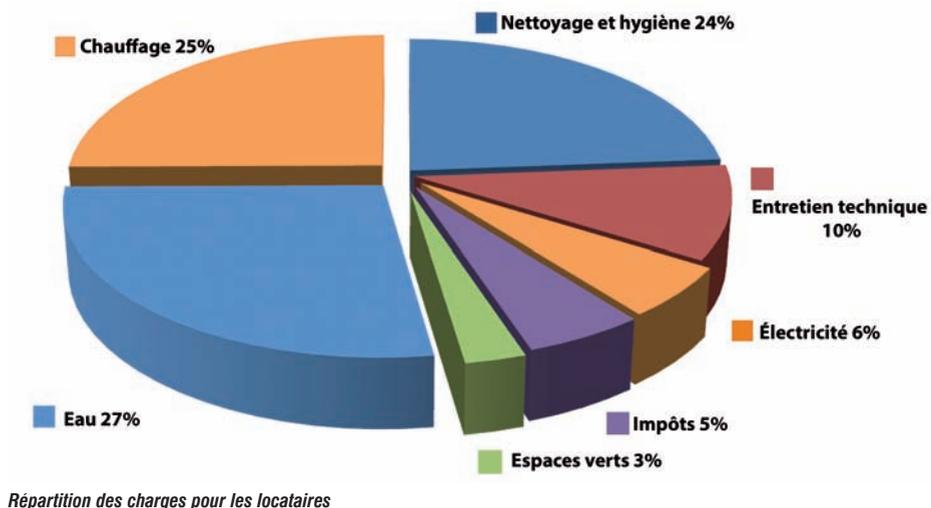
estimations présentées lors des orientations budgétaires. «**Nous ne sommes pas beaucoup plus avancés,** indique Véronique Monge, **nous ne connaissons pas encore précisément les modalités d'application de cette RLS. Nous savons seulement que tout cela sera doute fixé en juin, avec une rétroactivité au 1^{er} février. Quant aux nouvelles règles de péréquation, ce ne sera pas avant la fin de l'année !** ». Pas facile dans ces conditions de présenter un budget parfaitement réaliste... !

Un argument repris par André Cassou, adjoint au maire en charge du logement : «**c'est un budget prudentiel, sans aucun doute, mais que nous devons peut-être réajuster dans le courant de l'année. Tout cela pose la question**

Du côté du Conseil d'Administration

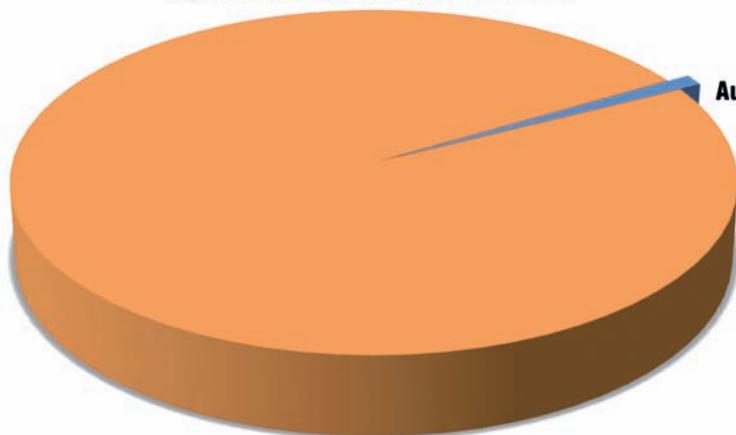
des marges de manœuvres que l'Office pourra dégager pour l'avenir... ».

En attendant, ce sont les Grands Travaux Annuels (1,7 M€ seulement cette année) qui seront les grandes victimes de ce budget 2018, ce qui ne satisfait personne, et en particulier Pierre Bernière, représentant de la CNL : « **avec cette baisse importante des Grands Travaux, c'est l'entretien du patrimoine qui est menacé, et à terme ce seront les locataires qui en seront les principales victimes** ».



Loyer des locataires 99% 44 449 650 €

Autres recettes 1% 455 000 €



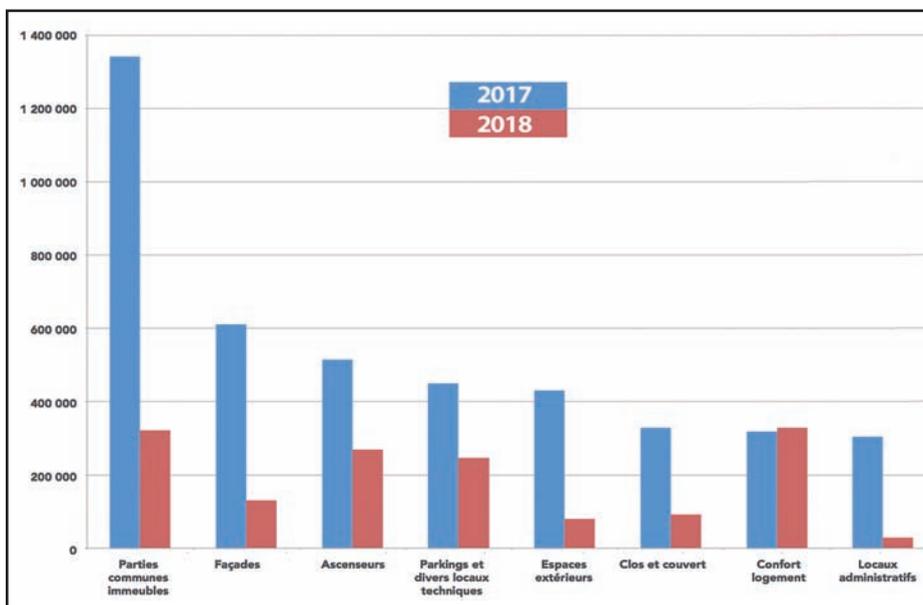
Répartition des recettes d'exploitation

La renégociation des emprunts, entamée en 2017, et l'augmentation des loyers à la relocation votée en octobre dernier apporteront quelques recettes complémentaires, mais elles seront bien loin de compenser le manque à gagner de cette année.

« **Le logement social connaît un tournant qui peut considérablement modifier nos fondamentaux,** ajoute en guise de conclusion Marie-Claude Garel.

Et ceci sans parler du projet de loi ELAN qui amènera son lot d'évolutions, et dont nous aurons vite l'occasion de reparler... »

La réduction des grands travaux- comparatif 2017/2018



CE BUDGET QUI SE CONTRACTE...

C'est un indicateur comme un autre, mais qui en dit long sur les tendances en temps réel d'un établissement public : un budget qui apparaît en « contraction », c'est-à-dire avec des charges et des dépenses qui baissent, ne témoigne pas d'un dynamisme débridé. C'est pourtant ce qui va se produire cette année avec le budget 2018 de l'Office, imitant ainsi les budgets de nombre d'organismes de logements...

Des dépenses qui augmentent (un peu), des recettes qui progressent (un peu également), voilà la portrait-type du budget d'un établissement en bonne santé et qui affiche des perspectives pour l'avenir. Mais lorsque ces grandes tendances s'inversent, il est de bon ton d'y regarder d'un peu plus près, et d'en examiner plus précisément les causes.

Certes, il n'y a pas péril en la demeure, et l'Office n'est aujourd'hui pas en danger. Mais ce changement de tendance, commun à l'essentiel des organismes de logements, permet de tirer un signal d'alarme en examinant leur santé financière.

Quelques chiffres tout d'abord : du côté des recettes d'exploitation, la mise en œuvre de la Réduction de Loyers de Solidarité entraîne une perte pour l'Office de 2,3 M€, soit 5,2% de baisse par rapport à 2017.

Cela n'a pas manqué d'impacter assez rudement les charges d'exploitation, pour assurer un budget équilibré... Ces dépenses d'exploitation afficheront un recul équivalent, de plus de 2 M€... Elles s'élèveront cette année à 47,9 M€, contre 51,1 M€ en 2017.

Il faut savoir que l'essentiel de ces sommes sont des dépenses dites « obligatoires » et donc impossibles à modifier (remboursement des emprunts, impôts, frais de personnel,...). Les « fonds disponibles », c'est-à-dire ce qui reste lorsque l'Office a tout payé, chutent eux aussi de plus de

2 M€, passant de 5,3 M€ à 3,2 M€ : ce sont ces fonds disponibles qui permettent de financer les grands travaux annuels et la construction de logements neufs.

La baisse des Grands Travaux

Ce sont 1,7 M€ de fonds disponibles qui ont été affectés cette année aux Grands Travaux Annuels. Une chute importante, si l'on considère que ce poste était traditionnellement doté de 4 à 5 millions tous les ans... Ces travaux sont examinés dans un processus de concertation, dans la cadre d'un Conseil Central de Concertation Locative qui s'est tenu le 6 mars dernier. Cette année, l'élaboration du programme a été particulière puisque ce sont pour l'essentiel les obligations du



propriétaire qui ont été priorisées et retenues.

On voit bien sur ce tableau édifiant la baisse importante des moyens accordés par l'Office à l'entretien général de son patrimoine. Un processus inquiétant pour l'avenir du parc social, sauf à retrouver de nouvelles recettes du côté de l'Office. Et une baisse qui pourrait se confirmer l'an prochain, avant de s'accroître encore en 2020.

Les grands travaux en chiffres :

42 opérations retenues (contre 157 opérations en 2017)

Montant total des travaux proposés et chiffrés : **17 708 700 € HT** (hors travaux pluriannuels, ANRU et remplacement des chaudières) contre 17 208 850 € en 2017

Montant total des travaux retenus : **1 500 000 € HT**, contre 4 300 000 € en 2017.

Ascenseurs : **269 000 €** (contre 515 100 € en 2017)

Clos et couvert : **93 000 €** (contre 329 000 € en 2017)

Confort Logement : **328 000 €** (contre 319 200 € en 2017)

Espaces extérieurs : **80 000 €** (contre 430 300 € en 2017)

Façades : **131 000 €** (contre 610 400 € en 2017)

Locaux administratifs : **30 000 €** (contre 305 000 € en 2017)

Parkings et locaux techniques : **246 400 €** (contre 449 300 € en 2017)

Parties communes : **322 600 €** (contre 1 341 700 € en 2017)

Pour en savoir plus : www.ophlm-nanterre.fr

PLONGÉE DANS LA FUTURE LOI ELAN

Jugée mortifère par des responsables nationaux des offices HLM, la loi ELAN a passé ce mois-ci l'étape du Conseil des Ministres. Elle doit être étudiée en première lecture par l'Assemblée Nationale dans le courant du mois de juin.

Retour sur un rouleau compresseur législatif annoncé...

«*Construire plus, plus vite, mieux et moins cher*» : le gouvernement n'a pas manqué d'utiliser des annonces ambitieuses pour la prochaine loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)... Mais il y aura loin de la coupe aux lèvres, la réalité pouvant contenir quelques pièges mortels pour les offices HLM...

C'est le cas notamment du projet de regroupement des offices : écoutant en cela le Président Macron qui avait déclaré le 6 octobre dernier « *J'ai deux problèmes avec les HLM. Il y a trop d'organismes, près de 800, et il faut opérer un regroupement en deux ou trois ans. Ensuite, il n'y a pas de bonne circulation du capital (.../...)* », le Gouvernement a décidé de couper court et de frapper fort. En obligeant les organismes de moins de 15 000 logements à se regrouper sous différentes formes, il veut à la fois alléger les politiques de proximité des organismes (ce qui était pourtant l'une de leurs forces), et capter une partie des sommes qui circulent entre les locataires et leurs bailleurs.

« **L'objectif est d'entraîner le monde HLM vers la privatisation du logement**, indique Marie-Claude Garel. **Tout cela pose de vraies difficultés, par exemple pour nos salariés qui relèvent encore pour un grand nombre de la fonction publique territoriale, ou pour les collectivités locales qui se voient curieusement absentes du projet** ».



Mais d'autres aspects de la loi seront aussi à observer : l'accélération de la vente des logements sociaux, les passages en CAL tous les 6 ans, ou enco-

re l'abandon pur et simple de la comptabilité publique. Autant de chantiers qui pourraient affaiblir sensiblement les Offices HLM dans l'avenir...

LES CHIFFRES DU SLS

C'était une opération redoutée par les administrateurs et les services de l'Office. L'obligation faite désormais aux bailleurs, sous peine de lourdes amendes, de mettre en œuvre le Surloyer est désormais mise en place. Premier retour en termes d'impact sur le peuplement des résidences de l'Office.

De tout temps, l'Office a contesté la mise en œuvre du SLS et cherché à minimiser son application sur Nanterre. Une taxation supplémentaire pour les familles dépassant le plafond de ressources, ou qui ont vu le nombre d'occupants de leurs logements baisser avec les années.

Grâce aux différentes actions menées par la Ville et l'Office, et les différentes exemptions obtenues, seules 1 155 familles de locataires, sur les 10 771 que compte l'Office à ce jour, ont été auditées, via un questionnaire remis à la fin de l'année dernière.

En 2018, ce sont finalement 214 familles qui sont touchées par cette mesure. Comme l'a proposé le Conseil d'Administration, la mise en application du SLS a été différée à la



fin mars pour 50 %, et pour la totalité à compter de fin avril.

D'ores et déjà, une dizaine de familles ont fait état de leur volonté de quitter le parc social à court terme. Ce chiffre pourrait grossir

encore dans les prochaines semaines. C'est la preuve que les réticences de l'Office étaient fondées, avec le risque de voir ces familles quitter le patrimoine, alors qu'elles figurent parmi les plus structurantes du parc.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COMPLET

Cité-Mag' (numéro 54) a présenté le nouveau Conseil d'Administration de l'Office, issu du rattachement à POLD depuis le 1^{er} janvier dernier. Seuls manquaient à l'appel, le jour de l'installation du Conseil, les représentants d'Action Logement et de la CAF, qui n'étaient alors pas encore désignés par leurs instances respectives.

C'est aujourd'hui chose faite, et MM Jacques Darracq (CAF) et David

Ulger (Action-Logement) ont désormais rejoint leurs camarades administrateurs.

A cette occasion, Jacques Darracq a été confirmé en qualité de membre titulaire de la commission sociale, et de suppléant au sein de la Commission d'Attribution.

La commission d'attribution de logements (CAL)

Présidée par Patrice Marchal, elle comprendra Nicole Dion, Marie-Christine Baillet, Hugo Ferraz, Marie-Noëlle Papouin-Senne et Joseph Ridolfi comme membres titulaires, ainsi que Pierre Bernière, Jacques Darracq et Bassem Ismail comme suppléants. Ont également été désignés André Cassou (par POLD) et Nadine Ali (par la ville)

L'ENQUÊTE SUR L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL EST LANCÉE

L'enquête OPS (Occupation du Parc Social) est réalisée tous les deux ans. Elle permet à l'Etat de réaliser les statistiques nationales sur l'occupation du parc social immobilier et de présenter au parlement un rapport sur le logement en France. C'est une initiative nationale et une obligation légale pour tous les locataires de logements HLM.

Elle permet d'établir des statistiques sur la composition familiale, la situation professionnelle et les revenus des personnes logées au sein de logements sociaux sur tout le territoire français. L'ensemble des personnes qui occupent le logement que vous louez est concerné par cette enquête (enfants, conjoint).

L'Office a engagé le processus d'enquête le 29 mars dernier. Il ne concerne que les locataires qui n'ont pas reçu l'enquête SLS de l'an passé, et notamment celles et ceux :

- qui perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- qui vivent dans une zone urbaine sensible (ZUS), un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou dans une zone de revitalisation rurale (ZRR)



- ou dont la zone d'habitation est exonérée de supplément de loyer solidarité dans le cadre du plan local de l'habitat.

La loi précise qu'en cas de non-réponse à cette enquête, les locataires s'exposent à une pénalité de 7,62 € par mois.

FIN DES TARIFS SOCIAUX DE L'ÉNERGIE

Depuis le début de l'année, le « chèque énergie » remplace les tarifs sociaux applicables au gaz et à l'électricité, héritages historiques de la loi de 1946 ayant institué le service public. Mode d'emploi...

La fin des tarifs réglementés de vente, intervenus à la fin de l'année dernière, constitue la dernière pierre de la libéralisation complète du secteur des énergies, et en particulier dans les domaines du gaz et de l'électricité. Afin de répondre aux

besoins des familles les plus fragiles, il a été instauré un « chèque énergie », qui permet notamment de régler directement une partie de leurs factures.

Un site a été créé pour fournir de plus amples informations, si vous êtes



destinataire de ce chèque : www.chequenergie.gouv.fr

RÉSIDENTIALISATION DE KOMAROV

A l'heure où nous bouclons Cité-Mag, le rythme des travaux s'accélère pour accueillir dès la fin du mois d'avril les premiers locataires utilisateurs du parking.

C'est un long processus de réunions avec les locataires, de visites sur le terrain avec les techniciens de la ville et de l'Office qui a permis d'arriver à cette amélioration très attendue par les habitants de la cité.

Il faut dire que le renouvellement du quartier avec de nombreuses résidences sorties de terre ces dernières années, le développement des petits commerces, la fréquentation du parc départemental et, enfin, la réglementation du stationnement sur le domaine

public nécessitaient de trouver une solution pour nos locataires de la résidence qui « galéraient » à trouver une place chaque jour.

A termes, c'est donc 214 places numérotées qui seront disponibles, réparties sur 4 poches de stationnement. Les travaux comportent évidemment l'installation d'une clôture d'une hauteur de 1,50 m, la création de 15 accès-piétons en accès libre et la mise en œuvre de portails coulissants automatiques.

Montant des travaux (sur le budget 2017 et hors rénovation des parkings) : 338 000 € HT

Montant mensuel de l'emplacement : 15 €



QUE PENSEZ-VOUS DES TRAVAUX EN COURS ?



Yvonne et Bertrand

C'est positif ! Désormais, nous aurons la garantie d'avoir une place chaque jour. Le montant de la location mensuelle reste raisonnable. De toutes façons, avec l'aménagement du quartier, les nouvelles résidences, le parc, les commerces, la réglementation du stationnement devenait inévitable.



Nordine

Les travaux de résidentialisation sont

réussis et vont apporter une bonne image de la cité. En ce qui concerne le parking, je regrette qu'il y ait encore des places supprimées... L'idéal évidemment aurait été d'en prévoir une place de stationnement par logement.



Nicole

Personnellement, je n'ai plus de voiture, alors je ne suis pas directement concernée. Je m'interroge tout de même sur l'efficacité et surtout le respect de la numérotation dans la mesure où chacun veut pouvoir voir sa voiture de sa fenêtre. Sur les travaux de résidentialisation, je trouve cela plutôt réussie.

Rabah

Je suis arrivé en octobre 1989 et j'ai vu le quartier se transformer complètement.



Oui, évidemment, on ne peut qu'être satisfait des travaux. On va enfin pouvoir avoir une place attitrée et enfin pouvoir se garer chaque jour car certains soirs, il n'était plus possible de se garer.



Gino

La résidentialisation va apporter de la sécurité au sein de la cité, terminées les voitures ventouses ! C'est un plus pour les locataires, indéniablement. Certains s'inquiètent sur le respect de la numérotation. Franchement, je crois que chacun jouera le jeu car tout le monde sera gagnant.

LE CONSTAT DE SORTIE ÉVOLUE

A la suite de la signature, en avril 2016, du nouvel accord collectif sur les états des lieux de sortie, les services de l'Office ont procédé à un bilan sur une année pleine de ce nouvel outil dénommé « constat de sortie ». Rappelons que ce constat de sortie, mis en œuvre depuis avril 2016, a beaucoup simplifié l'ancien état des lieux, en exigeant simplement des locataires-sortants de laisser un logement propre et vide.

Sa mise en œuvre avait fait l'objet de quelques réticences, ici ou là : en faisant la part belle aux locataires et en affirmant sa confiance en eux, l'Office prenait quelques risques financiers, dont il avait mesuré la portée. « **N'oublions pas qu'au-delà de l'aspect financier, un des tout premiers objectifs était de pacifier les relations,** indique-t-on à l'Office. **Entre notre technicien, qui effectuait cet état des lieux et essayait de bien le faire, et le locataire qui se voyait parfois contraint de**

financer des travaux qu'il contestait... ».

Deux ans après, le bilan dressé par les services est positif. Le coût moyen de remise en état par logement a légèrement baissé, et la durée de la vacance technique a elle aussi été réduite. Seule petite ombre au tableau, le peu d'attention portée par quelques locataires sur l'état des vitres et la restitution des badges et clés lors de leur départ.



Un avenant n°1 a donc été signé avec les représentants des associations de locataires présentes au Conseil d'Administration, fixant une facturation forfaitaire pour ces deux manquements.

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL EST MENACÉ !

L'accès des Nanterriens aux logements HLM est menacé. En effet, le préfet a repris le contrôle de ses attributions, jusque-là gérées par la Ville, afin d'y loger les demandeurs reconnus prioritaires venant de toute l'Île-de-France. Mais ce n'est pas tout, car la loi oblige également chaque bailleur et chaque réservataire à y consacrer 25% de ses attributions.

C'est ainsi que 40 % des logements attribués peuvent échapper aux Nanterriens !

Cette mesure paraît particulièrement injuste lorsque l'on sait que la ville, et ses contribuables, ont de tout temps soutenu et participé à la construction de nouveaux logements sur Nanterre.

La ville de Nanterre a donc lancé une pétition en ligne sur son site, pour demander la modification de la loi



Egalité-Citoyenneté, pour permettre de continuer à reloger ses habitants : www.nanterre.fr

PROVINCES-FRANÇAISES : BIENTÔT LA SORTIE DU TUNNEL ?

Le chantier des Provinces-Françaises est entré dans sa dernière ligne droite. Une dernière ligne droite qui pourrait s'avérer un peu plus longue que prévu, avec l'entrée en scène des concessionnaires et les désagréments de l'immeuble Lorraine...

Certaines façades sont désormais bien visibles dans cette cité des Provinces-Françaises, laissant apparaître l'apparence définitive des immeubles réhabilités.

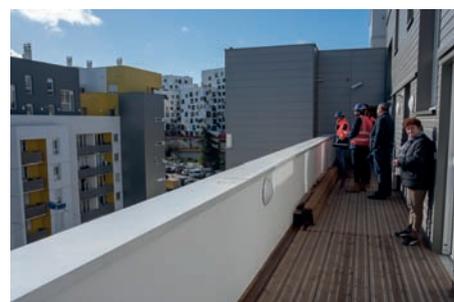
Le résultat est intéressant, d'autant que les rénovations intérieures des immeubles Ile-de-France, Bretagne et Normandie sont aujourd'hui quasiment terminées, et en cours d'achèvement dans les autres bâtiments. Il reste toutefois les parties communes des immeubles (halls, ascenseurs) qui ne sont aujourd'hui pas terminés. C'est là que le bât blesse sur ce chantier, avec les différents retards enregistrés, par ENEDIS notamment, pour le raccordement de nos bâtiments. Une fois cela réalisé, cela permettra le branchement des maisons sur le toit et des nouveaux ascenseurs devant desservir les logements.

Ces retards auront des conséquences sur l'achèvement du chantier, puisque le parfait achèvement de la réhabilitation devrait glisser à la rentrée prochaine, pour les bâtiments Savoie, Lorraine, Bourgogne et Auvergne.

En attendant, les travaux d'aménagement des parkings ont débuté (supprimant ainsi provisoirement quelques places de parking), et les chantiers voisins se poursuivent...



Ce n'est pas encore tout à fait la fin du tunnel pour les locataires de l'Office...



ACCIDENT À L'IMMEUBLE « LORRAINE »...

Mardi 20 mars : alors que des salariés du groupement intervenaient sur la façade arrière de l'immeuble « Lorraine », un balcon situé au dernier étage a cédé, emmenant dans sa chute de 7 étages le balcon situé au-dessous de lui, et détériorant gravement le suivant... « **Il n'est pas tombé tout seul**, reconnaît Henry Neuville, président de GTM-Bâtiment. **Le balcon a été touché lors de l'intervention sur la plate-forme** ».

Les mesures conservatoires ont été prises immédiatement, et l'Office a mandaté un expert indépendant, pour faire très rapidement les premiers constats sur ce regrettable accident. A ce jour, rien ne permet de leur reprocher une quelconque fragilité qui mettrait en danger les locataires.

Toutefois, il faut rappeler que tant les balcons que les loggias, sans doute construits de la même façon, ne doivent supporter de charges lourdes (machine à laver, frigidaire, meubles lourds,...)

Les travaux d'expertises se poursuivent de façon plus approfondie, sur d'autres balcons de la résidence Lorraine choisis de façon aléatoire.

Un nouveau rendez-vous sera organisé avec les locataires avant l'été, pour fournir toutes les explications nécessaires sur cet accident.



LES TOURS AILLAUD À L'HEURE DE LA CONCERTATION

Le projet d'évolution du secteur des tours Aillaud alimente bien des discussions dans le quartier du Parc, et dans la ville. Comme toujours, lorsque se profile un projet d'envergure, beaucoup de choses se racontent, certaines sont vraies, d'autres sont plausibles, mais un certain nombre d'entre elles apparaissent totalement injustifiées. Parce que rien ne remplace jamais l'échange et la proximité, Marie-Claude Garel est allée à la rencontre des habitants des tours Aillaud. Pour échanger...

6 réunions, comme 6 tours Aillaud appartenant à l'Office. Soit une réunion par tour, organisée l'une après l'autre dans le courant du mois de mars. 1 minute 30 pour vingt lignes d'introduction lues sur un papier, 2 heures de réunion, 1 paper-board pour écrire toutes les questions posées : tel était le format de chacune de ces réunions qui se sont avérées très riches en contributions diverses.

Plus de 200 questions répertoriées...

La réhabilitation des tours, les projets autour des changements d'usage, les modalités de déménagements, mais aussi le fonctionnement général du quartier et quelques idées pour le

développer : les échanges ont été fructueux et très divers, mêlant les questions générales aux problématiques plus individuelles. Plus de 200 questions ont été relevées lors de ces réunions. « **Les craintes étaient palpables lors de nos toute premières rencontres**, expliquait Marie-Claude Garel, **mais je pense qu'il y a eu beaucoup d'échanges entre habitants, et les dernières réunions ont été bien plus décontractées...** ».

Parmi les questions revenues fréquemment, celles qui touchaient aux changements d'usages de quelques tours, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) : comment les changements d'usages

seront-ils décidées ? Avec qui ? Les habitants seront-ils associés ? Comment se passeront concrètement les déménagements des familles concernées ? Quels seront leurs droits et seront-ils respectés ? Quels liens avec l'opération de construction de logements dans les Groues ?

La réhabilitation des tours a elle aussi été largement commentée et questionnée, les habitants rappelant les défauts des tours actuelles (en matière de chauffage notamment) mais aussi leur attachement à ce patrimoine de qualité conçu par Emile Aillaud et qui fait référence à Nanterre.

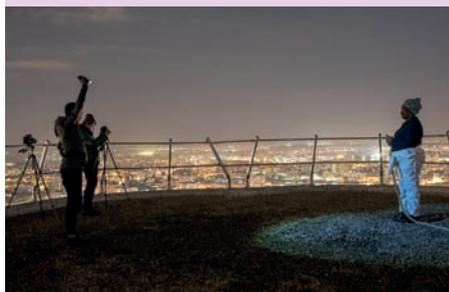
« **À l'Office**, poursuit Marie-Claude Garel, **nous avons une expérience déjà ancienne des opérations de renouvellement urbain et du relogement, que nous avons conduites précédemment au Petit-Nanterre et aux Provinces-Françaises. Nous saurons faire ce qu'il faut pour donner satisfaction aux demandes des familles.** »

Des éléments de calendrier ont également été donnés, pour recalcr dans le temps les grandes étapes de ce projet qui s'étalera sur plusieurs années.

Les premiers relogements aux Groues, par exemple, n'auront pas lieu avant 2021, dans le meilleur des cas. De quoi permettre à chacun de se retourner et de préparer sereinement l'avenir...

DES COSMONAUTES SUR LES TOITS...

Élodie et Delphine Chevalme sont deux jeunes plasticiennes travaillant à Saint-Denis. Elles ont mis en place un projet artistique sur le thème de l'histoire de l'immigration en France, à travers une fiction photographique s'inscrivant dans les grands ensembles urbains.



Ce projet, intitulé « Les éternels », retrace cette histoire par la mémoire de ses habitants. Les tours Aillaud ont naturellement retenu leur attention pour compléter leur cheminement culturel.

Associant les locataires des tours, elles ont produit toute une série de productions photographiques, dans un décor de grande qualité. Une exposition de leurs travaux est prévue dans le courant de l'année.



DÉRATISATION ET DÉSINSECTISATION : POINT SUR LA PRESTATION

L'Office vient de renouveler le marché « désinsectisation et dératisation ». C'est la société CRISTAL qui assurera donc la prestation pour une durée de 4 ans. L'occasion de rappeler quelques règles de fonctionnement et la nécessaire participation des locataires à la lutte contre les nuisibles.

En ce qui concerne la prolifération des rats, le phénomène n'est ni « Nanterrien », ni propre à l'Office mais il faut en tenir compte et s'y attaquer résolument. Le nouveau marché intègre dorénavant le traitement des abords immédiats des immeubles, les sous-sols, les locaux techniques et le raccordement aux égouts. Les produits utilisés répondent aux normes environnementales et sanitaires en vigueur. Pour mémoire, jusqu'à présent, l'Office faisait intervenir un prestataire chaque fois que la présence nombreuse de rongeurs était repérée dans le cadre d'interventions ponctuelles. Désormais, il s'agit d'un traitement annuel préventif sur tout le patrimoine, avec garantie d'un an sur l'efficacité du traitement. Si nécessaire, un traitement curatif localisé pourra être réalisé.

En parallèle, des opérations conjointes avec les services municipaux, voire d'autres bailleurs, continueront d'être menées.

Quant à campagne préventive annuelle de désinsectisation dans les parties communes et les logements, qui concerne la lutte contre la présence des blattes, pas de changement. Une intervention annuelle, avec garantie d'un an et une ré-intervention ponctuelle curative, si nécessaire et là aussi ciblée. La règle de signalement reste la même : **remplir le cahier de réclamations à la loge du gardien.**

Un phénomène relativement marginal, bien que particulièrement difficile à vivre : l'infestation du logement par des punaises. Il s'agit dans ce cas précis, d'un traitement curatif (c'est-à-dire quand la présence est effective...). **Là encore, une réclamation écrite à la loge est indispensable.**

Bien évidemment, la vigilance et des règles de vie en collectivité simple à appliquer par chaque locataire, c'est encore la meilleure des luttes contre les nuisibles :

Ne pas jeter du pain ou de la nourriture,

Déposer son sac poubelle dans un conteneur pour ne pas attirer et nourrir les rats,

Nettoyer très régulièrement les éléments de cuisine, ne pas laisser d'eau stagnante, la nourriture du chat... pour éviter l'installation des blattes.

Ne pas récupérer de meubles, matelas dans la rue, même s'ils paraissent propres ou bien entretenus, sinon gare aux punaises...



« ENGRENAGES » TOURNE À NANTERRE

La chaîne CANAL-PLUS prépare actuellement la saison 7 de la série « ENGRENAGES », réalisé par Frédéric Jardin et avec pour interprètes principaux : Caroline Proust, Audrey Fleurot, Thierry Godard et Frédéric Bianconi. Des prises de vues ont été réalisées dernièrement dans le secteur Joliot-Curie, aux 27, Allée Georges Politzer et 91, Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie.

Bientôt sur nos écrans...



Votre logement en DANGER.

Les mesures proposées dans le projet de loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) comportent plusieurs attaques contre le logement social.

En voici les plus graves :

1-Précarité du bail : Contrôle de la situation d'occupation des locataires qui sera réévaluée tous les 6 ans. Il devrait leur être proposé des logements en cas de sur-occupation (difficile quand on connaît le manque de grands logements), mais aussi en cas de sous-occupation (quasi-ment impossible de reloger des personnes âgées dans des logements plus petits et moins cher ou pour le même prix). Donc le gouvernement fera appliquer cette disposition de force et c'est le droit au maintien des lieux qui est remis en cause.

2-Concentration des bailleurs. À terme, le secteur sera dominé par 3 ou 4 groupes nationaux d'un million de logements. Cette concentration éloignera les prises de décision du territoire local et les offices seront déconnectés des réalités.

3-Vente en bloc des HLM aux personnes morales. Autorisation de la vente au prix fixé par les bailleurs. Et donc, s'il faut vendre pour dégager de la trésorerie, les bailleurs sociaux vendront leurs biens au prix du marché et non pas comme actuellement au prix des constructions et fixé par les domaines. À Nanterre, dans le programme du Maire il y a la promesse de ne pas vendre de logements sociaux, mais cette promesse aura du mal à être tenue, si la loi l'y oblige.

La loi ELAN est une loi de dérégulation de l'offre immobilière qui fait confiance au marché pour régler la crise du logement en France.

On sait bien à qui profite toujours le marché : toujours à celui qui détient la fortune.

Confédération Nationale du Logement

Conseil Local de Nanterre

66, rue des Amandiers

92000 Nanterre

Tel : 01.47.21.60.99

06.95.09.84.95

Courriel : lacnl.nanterre@gmail.com

Site ; www.cnl-nanterre.com



A votre écoute !

Depuis plus de 3 ans, l'UNLI Nanterre est à vos côtés afin de vous aider, vous défendre, vous informer et vous informer.

Prochainement, nous viendrons, avec vos amicales de locataires, à votre rencontre afin de connaître, encore mieux, vos envies d'amélioration dans vos logements, votre résidence et votre quartier.

Vous pouvez déjà nous retrouver lors des 3 fêtes des parcs chaque samedi de juin ainsi que lors du « Vide-Grenier du Vieux-Pont », le samedi 5 mai, dans le centre-ville / vieux-pont, rue Jean Jaurès (entrée entre le 69ter et le 71 rue Henri Barbusse, la rue Thomas Lemaître et la rue Jules Guesde) de 9H à 18H. Plus de 150 exposants seront aussi présents pour vous satisfaire et combler vos envies de trouvailles en tout genre et à petit prix !

On vous attend nombreux et on reste à votre entière disposition pour vous continuer à vous défendre en toute indépendance !

Un problème ? Une question ?

Un conseil ?

Envie d'améliorer votre quotidien et votre quartier ?

Contactez l'UNLI Nanterre ou votre Amicale UNLI !

Nous contacter ou nous rencontrer :

Courrier : UNLI de Nanterre

71 rue Henri Barbusse 92000 NANTERRE

Mail : contact@unli-nanterre.fr

Téléphone : 01 71 01 88 91

Portable : 06 26 29 56 68

La Maison des Locataires de Nanterre :

71 rue Henri Barbusse 92000 NANTERRE

Horaires d'ouverture : du Lundi au Vendredi sur rendez-vous et le Samedi de 10H à 13H en accès-libre

Site internet : www.unli-nanterre.fr



Fiscalité verte

Une nouvelle fragilisation des plus précaires

Dans le cadre du budget 2018, une augmentation de la fiscalité verte a été proposée et votée. Instaurée en 2014, la taxe carbone est répartie entre le fioul, le gaz de ville, le gazole et l'essence. Celle-ci était initialement établie à 7€ la tonne de CO2. Quatre ans plus tard, et alors que le précédent gouvernement avait proposé une augmentation de 30 à 39 euros pour 2018, le gouvernement Philippe a introduit, dans le projet de loi de finances, une augmentation à 44,6 euros. A l'horizon 2050, la loi de transition énergétique prévoit de porter cette taxe à 100 euros. Cette augmentation pèsera fortement une fois de plus sur les plus modestes.

Alors que 12 millions de personnes ont des difficultés à régler leur facture de gaz et d'électricité, l'augmentation des taxes risque de précariser encore plus les foyers les plus modestes. Aujourd'hui, les taxes sur l'énergie représentent un tiers des factures énergétiques. D'ici cinq ans, celles-ci auront plus que doublé et les inégalités augmenté. Selon l'Insee, les foyers les plus modestes consacrent 11% de leur budget aux dépenses énergétiques, contre 2% pour les ménages les plus aisés.

Cette politique de taxation systématique risque de détourner de plus en plus de gens de la nécessaire évolution vers une société de développement durable. Le CGL estime qu'il existe d'autres voies que la taxation à explorer.

« Nous assistons à une avalanche de taxes, qui sous couvert de bonnes intentions, touche une fois de plus les plus fragiles. Les dépenses énergétiques constituent des dépenses contraintes, nul ne peut y échapper. M. Hulot, avec un patrimoine total de 7,3 millions d'euros, ne sentira probablement pas cette nouvelle pression fiscale. Celle-ci affecte et affectera toujours les plus précaires », déclare Michel Fréchet, Président de la CGL.

Prendre des
serviettes en
papier

Invitez les
voisins du
3^{ème}



Pensez aux
chaises!

N'oubliez pas le
pain!

AR
2017

la fête des voisins

Vendredi 25 mai c'est la 19^e
édition de la Fête des Voisins
invitez vos voisins à prendre
un verre !

- Vous voulez participer à la fête des voisins ?**
- Mettez une affiche dans votre hall, ou devant votre maison, en y inscrivant votre nom, l'heure et le lieu de l'apéritif et glissez les invitations dans les boîtes aux lettres ou sous les paillasons !
 - Vous pouvez vous procurer l'affiche et les invitations pour vos voisins dans votre mairie ou votre organisme HLM, s'ils sont partenaires, ou en la téléchargeant sur notre site internet.

N'hésitez surtout pas à vous regrouper avec d'autres voisins
pour organiser ensemble cette soirée !
Chacun pourra apporter quelque chose (quiche, boissons, gâteau...).

www.LaFete des Voisins.fr

