



## ORIENTATIONS BUDGETAIRES : COUP DE FREIN SUR LES TRAVAUX

04

DU CÔTÉ DU C.A.  
LE NOUVEAU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

08

DOSSIER  
LOI DES FINANCES 2018



## EN VUE

### PARAGRAFF S'EXPOSE

**P**armi les associations « hébergées » dans les locaux de l'Office, il y a Paragraff depuis près de 28 ans. Alors tout naturellement, nous relayons l'information sur leur exposition à l'Agora qui aura lieu au mois de mars.



REL et NEA, membres fondateurs de Paragraff (qui fête ses 30 ans d'existence), présentent une rétrospective du graffiti à Nanterre depuis 1988 là où tout commencé pour eux. Ils exposent leur travail à travers des toiles et des photos. Si vous aimez la couleur et le graff, n'hésitez pas à y faire un saut.

**AGORA**  
AGORA MAISON DES INITIATIVES CITOYENNES

## 30 ans de Graffiti

L'exposition

TOILES ET PHOTOS  
NEAC & REL

du lundi 5 au  
vendredi 23 mars  
2018

**VERNISSAGE & DÉBAT**  
vendredi 9 mars à partir de 19h  
en présence des artistes  
NEAC & REL  
Dédicace du dernier livre de COMER

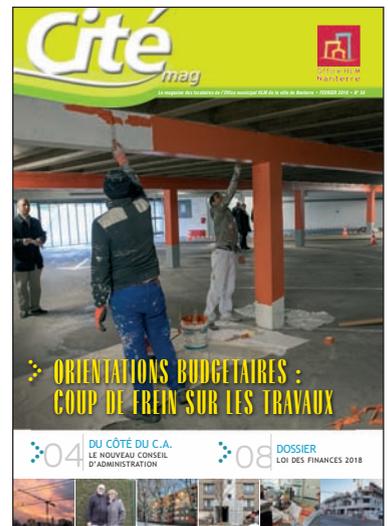
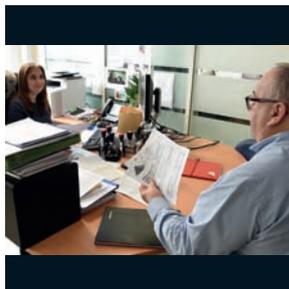
**PROJECTION PHOTO**  
Nanterre et son graffiti  
en 5000 photos  
by MARCO LA PHOTO

L'agora  
20 Rue de Stallegrad  
92000 Nanterre

Mairie de Nanterre

Paragraff

# N°54



## Du côté du CA

### LE NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION INSTALLÉ

## Budget 2018

### LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES

## Dossier

### LA LOI DE FINANCES 2018

## A votre service

### MEDIATION : UN NOUVEAU DISPOSITIF



## Le combat idéologique est lancé...

**S** i les beaux jours commencent à être de retour et que la neige de début février a disparu... Ce n'est pas le cas de l'inquiétude qui a saisi l'ensemble des intervenants dans le logement social il y a six mois maintenant : Celui-ci est en grand danger, peut-être même en danger de mort, si nous n'y faisons rien...

**L'offensive a été lancée contre le logement social, en général, et les offices, en particulier.**

En supprimant les aides à la pierre (bien aidés en cela par tous les gouvernements successifs), en comprimant à l'excès les budgets des organismes comme on vient de le voir avec le vote de la loi de Finances, en taxant de façon démesurée les quelques familles les moins pauvres de notre patrimoine avec les surloyers de solidarité, la France est en train de mettre en œuvre une organisation du logement où les plus pauvres seront littéralement parqués dans des ghettos tels que nous n'en avons jamais connus, les plus riches s'en sortiront comme d'habitude sans encombre, et ceux qui se situent entre deux devront se battre pour trouver un lieu de vie convenable et abordable...



C'est donc avec une grande angoisse que nous attendons la publication de cette loi ELAN qui devrait confirmer et amplifier encore ce phénomène... Il y a un siècle, alors que les HLM n'existaient pas encore, il était d'usage que le coût d'un logement, à la semaine, pour les travailleurs, ne dépasse un sixième (un jour de travail donc) de leurs ressources : cela en dit long sur l'évolution que nous connaissons aujourd'hui, et sur la marchandisation excessive du logement au début de ce XXI<sup>ème</sup> siècle... !

Alors que, pendant toute une période où notre pays, pourtant affaibli, se relevait de la seconde guerre mondiale, nous avons su prendre les risques nécessaires pour fournir un toit à la masse considérable de familles qui se retrouvaient sans solution de logement. L'Etat a pu injecter des sommes considérables dans l'habitat, qu'il considérait alors comme un pilier essentiel de la solidarité nationale. Ce temps-là est très loin de nous désormais.

Pourtant, le logement doit rester une grande cause nationale quand on voit que le rapport annuel de la fondation Abbé Pierre pointe que 4 millions de personnes restent mal logées ou privées de domicile. Et qu'au total, près de 15 millions de personnes sont touchées par la crise du logement et, en particulier, par le surpeuplement qui connaît une recrudescence inquiétante ces dernières années.



Alors non, le « marché » ne sauvera pas le logement social qui « coûterait trop cher, compterait trop d'intervenants et vivrait trop bien ». On peut comprendre que la manne financière des loyers HLM attire les convoitises, car dans les offices, il n'y a pas d'actionnaires et tout l'argent versé par les locataires retourne vers les locataires à travers la construction neuve, les travaux d'entretien du personnel, la gestion en proximité des problèmes du quotidien. Et si tout n'est pas parfait, je ne pense pas que ce sera en éloignant les lieux de décisions et en regroupant à tout va les organismes que le service aux locataires sera meilleur et le patrimoine mieux entretenu. Quant au montant des loyers, c'est un combat de tous les jours pour les maintenir accessibles.

Il nous faut rester très vigilants et ensemble affirmer qu'un logement de qualité à un prix abordable pour tous demeure une priorité.

En tous les cas, c'est celle de notre Office.

**Marie-Claude GAREL**  
Présidente de l'Office

## LE NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION INSTALLÉ



« Le changement dans la continuité »... La formule est datée, mais correspond plutôt bien au nouveau Conseil d'Administration, installé le 17 janvier suite au changement de rattachement de l'Office. Quelques nouvelles têtes, quelques départs aussi... Tout ce qu'il faut savoir sur le nouveau Conseil...

Ils et elles ont été chaleureusement remerciés lors de la cérémonie des vœux par la Présidente Marie-Claude Garel... « **Je voudrais remercier spécifiquement celles et ceux dont le mandat s'achève**, déclarait la présidente, **et avoir pour chacun une pensée particulière** ».

Ces 5 administrateurs qui, pour des raisons différentes, ne sont plus présents dans le nouveau Conseil d'Administration, ont chacun reçu un petit présent symbolique, pour bien marquer le travail qu'ils ont effectué au sein de l'assemblée délibérante de l'Office : Catherine Dessane, Adelaïde Naturel et Alexandre Guillemaud sont directement victimes du changement de rattachement ; quant à François

Brzuszek et Pascal Anglade, ils n'ont pas été reconduits par leurs autorités respectives.

### Stabilité dans les instances

En attendant la nomination des représentants de la CAF et d'Action-Logement, le Conseil d'Administration a accueilli ses 3 nouveaux membres, tous désignés par POLD : Eric le Lann, Thérèse N'Gimbous et Camille Bedin.

La présidente Marie-Claude Garel s'est vu renouveler son mandat à l'unanimité moins une abstention. Evoquant « **les principes et les valeurs** » qui ont toujours guidé l'action de l'Office depuis son origine, elle a souhaité préciser dans son dis-

cours introductif que notre organisme « **défend une certaine idée du logement social, au service de ses locataires et en particulier les plus fragiles, et cela, il n'est pas question pour nous d'y renoncer** ».

Patrice Marchal, Nadine Ali et Kader Selmet sont quant à eux reconduits dans leur responsabilité de vice-président(e), et les différentes commissions (Attribution de logements, Action Sociale, CCL, Amiante, Stationnement) sont elles aussi aujourd'hui installées dans leur nouvelle composition.

Pour en savoir plus : [www.ophlm-nanterre.fr](http://www.ophlm-nanterre.fr)

## RATTACHEMENT À POLD : CE QUI NE DEVRAIT PAS CHANGER...

**Le projet de rattachement des offices aux territoires a conduit à diverses spéculations, lors des travaux menés à l'époque par le Parlement. Deux ans et demi après l'adoption de la Loi NOTRe, on y voit un peu plus clair sur les changements à intervenir (ou pas) dans le fonctionnement des offices municipaux.**

Si l'on n'y regarde pas de trop près, on pourrait penser, à propos du changement de rattachement intervenu en ce début d'année, que la montagne a finalement accouché d'une souris : aucun impact sur le personnel, peu de changement au niveau des instances, une capacité à s'organiser de façon autonome restée intacte...

Depuis le vote par le Parlement, beaucoup de travail a été conduit pour adoucir la portée de ces mesures au sein du nouveau territoire POLD : c'est ainsi que chacune des 4 communes disposant à l'origine d'un Office

Municipal, ont fait le choix, pour des raisons diverses, de garder le contrôle de leur établissement respectif. Cela a abouti à l'adoption par POLD, en juin dernier, d'un « pacte de gouvernance », adopté en des termes identiques par l'Etablissement Public et les 4 communes en question.

Celui-ci prévoit notamment que « les représentants désignés par l'Etablissement Public Territorial au Conseil d'Administration d'un office soient proposés par la commune de rattachement initial, et que toute évolution notable de la gouvernance, du patri-

moine et de la forme juridique des offices soit soumise à l'accord de leur commune de rattachement d'origine ». En d'autres termes, rien ne peut se faire sans l'accord de la ville de Nanterre.

Voilà qui devrait rassurer, du moins dans un premier temps, ceux qui craignaient des changements trop abrupts à l'Office...



### LES COMMISSIONS DE L'OFFICE

Certaines d'entre elles sont obligatoires (telles que la Commission d'Attribution de Logements ou la Commission d'Appel d'Offres), mais la plupart relève de la décision de l'Office lui-même. Toutes les commissions de l'Office ont, elles aussi, été renouvelées :

#### La commission d'attribution des logements

Membres titulaires : Marie-Christine BAILLET, Nicole DION, Hugo FERRAZ, Patrice MARCHAL, Marie-Noëlle PAPOUIN-SENNE, Joseph RIDOLFI.

Lors de sa première réunion, Patrice MARCHAL a été reconduit par la CAL dans ses fonctions de président.

#### La commission Sociale

Présidente : Nadine ALI SALIM.  
Membres : Marie-Christine BAILLET, Pierre BERNIÈRE, Hugo FERRAZ, Abderrahim KARIM, Isabelle LECHANTRE, Marie-Noëlle PAPOUIN-SENNE, Joseph RIDOLFI, Jacques SHAKER, représentant CAF (en cours de désignation)

#### Le Conseil Central de Concertation Locative (CCCL)

Président : Abdelkader SELMET.  
Membres : René AMAND, Camille BEDIN, Pierre BERNIÈRE, Hugo FERRAZ, Marie-Claude GAREL, Thérèse NGIMBOUS BATJOM, Joseph RIDOLFI, Jacques SHAKER

#### La commission d'appel d'offres

Présidente : Marie-Claude GAREL.

Membres : Nicole DION, Joseph RIDOLFI

#### La commission amiante

Présidente : Marie-Claude GAREL.  
Membres : Pierre BERNIÈRE, Michel BOTTREAU, Manuel DEVILLERS, Hugo FERRAZ, Abdelkader SELMET, Jacques SHAKER

#### La commission stationnement

Présidente : Marie-Claude GAREL.  
Membres : Nadine ALI, Michel BOTTREAU, Nicole DION, Patrice MARCHAL, Joseph RIDOLFI, Abdelkader SELMET, Jacques SHAKER,

#### Le représentant de l'Office auprès de la SEMNA

Eric Le LANN

## ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2018 : QUAND LES RESSOURCES SE FONT RARES...

Tous les acteurs du Logement Social l'avaient annoncé à l'automne dernier : l'année 2018 sera celle de tous les dangers pour les budgets des organismes de logement... ! La Loi de Finances désormais entérinée par le Parlement, l'Office comme tous ses collègues se retrouvent face à la dure réalité, et vont devoir faire aussi bien avec (beaucoup) moins de moyens : à l'heure d'établir les orientations budgétaires, la quadrature du cercle n'a jamais si bien porté son nom...

« **Notre pronostic vital est engagé** » : c'est par ces paroles graves qu'Alain Cacheux, président de la Fédération Nationale des Offices, avait ponctué la conférence de presse qu'il avait tenue à l'occasion du Congrès HLM de l'an passé à Strasbourg. Avec la mise en œuvre des mesures gouvernementales, ce sont aujourd'hui 122 offices (sur un total de 253) qui présentent un autofinancement négatif, au moment de préparer leur budget de l'année... Un chiffre catastrophique pour le monde HLM, pour les organismes mais aussi pour les locataires... !

### 3 millions de recettes en moins...

Le budget de l'Office ne sera voté que fin mars, mais les prévisions actuelles laissent apparaître un manque à gagner estimé à 3 millions d'euros environ... ! « **Cela peut paraître absorbable, sur un budget d'environ 48 millions d'euros**, indique la présidente Marie-Claude Garel. **Mais lorsque l'on sait que nous avons des dépenses obligatoires (remboursement d'emprunts, impôts, entretien et réparations courantes, ...) qui se chiffrent à 42 millions, on comprend tout de suite la difficulté !** ».



En allongeant la durée de remboursement de certains de ses emprunts en cours, l'Office réduira un peu ce manque à gagner. « **Malgré cela**, poursuit Véronique Monge, directrice générale, **nous allons devoir réduire de près de 3 millions le montant des fonds disponibles, consacrés chaque année à notre programme de Grands Travaux, et la construction de programmes neufs, notamment.** »

### Les Grands Travaux Annuels, principales victimes

Pour conserver un niveau de service comparable, en termes de proximité et de réactivité auprès des locataires, ce seront les Grands Travaux Annuels qui feront les frais de cette restructuration budgétaire. « **Nous allons devoir réduire la voilure pour l'entretien général du patrimoine, et cela ne nous plaît pas,**





ajoute Marie-Claude Garel. **J'aimerais que cela ne soit que provisoire, et que nous relançons, au moins en partie, nos programmes de travaux en 2019. Mais rien n'est moins sûr...** ».

Alors que l'Office s'enorgueillissait chaque année de proposer un programme de 4,5 M€ de Grands Travaux, celui-ci va devoir être réduit à 1,7 M€ environ... Les travaux qui seront retenus par le Conseil de Concertation Locative porteront essentiellement sur les travaux priori-

taires, relevant de la responsabilité du propriétaire.

Autre victime potentielle, le lancement des opérations de construction neuve : selon les toutes premières indications, il se confirme que les organismes de logement marquent une grande prudence pour les



grands investissements à venir, comme ils en avaient exprimé la crainte avec force l'an passé. L'Office n'échappera pas à cette prudence et devra apprécier son développement au regard de ce nouveau contexte inédit.



## LA RÉSIDENCE SIMONE-VEIL SERA LIVRÉE EN 2020

Le Conseil d'Administration a donné son accord au lancement d'un nouveau programme qui sera construit au niveau du 27, rue André-Doucet. Dénommé « résidence Simone-Veil » (voir Cité-Mag' n° 53), ce projet sera situé juste à côté de la résidence Komarov, de l'autre côté de la voie nouvelle qui vient d'être créée, et comportera une façade sur le Boulevard de la Seine.

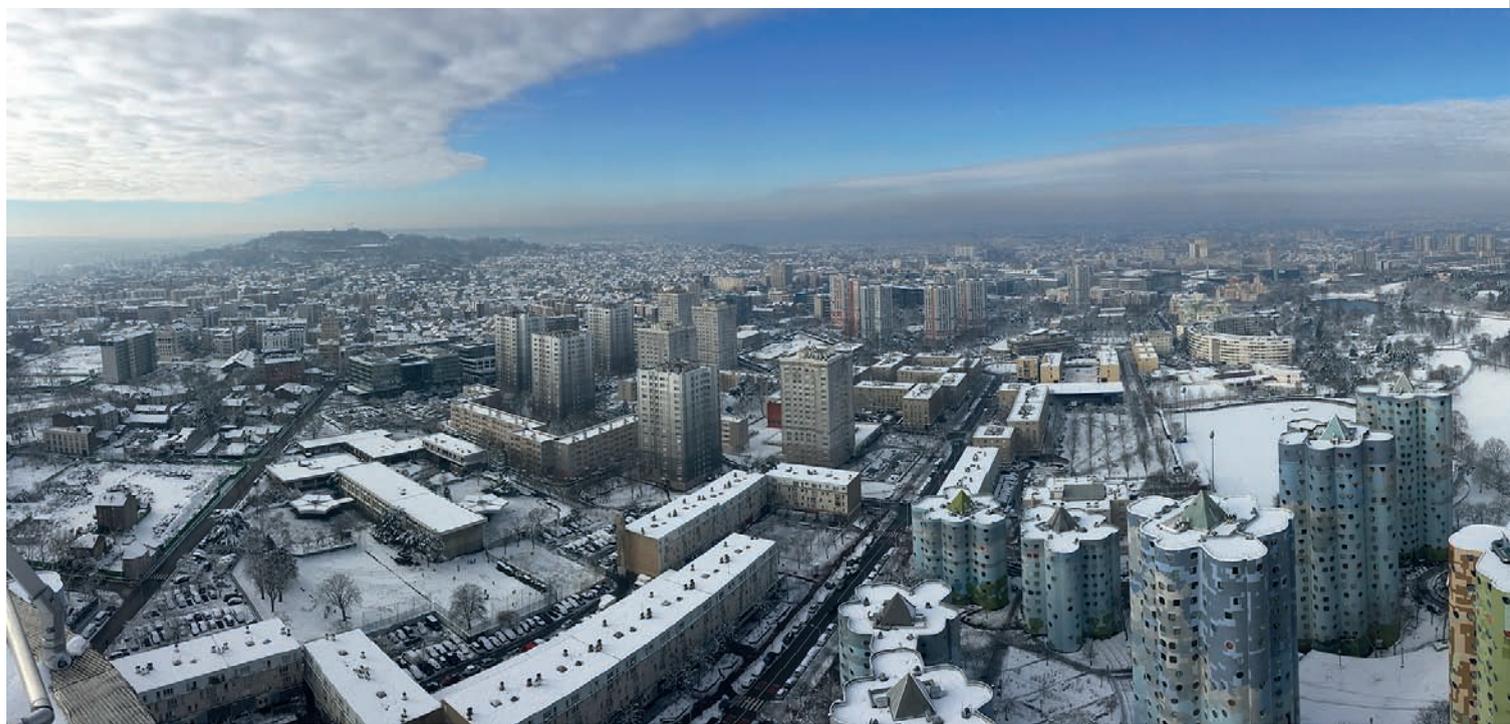
Il proposera 38 logements collectifs et 15 logements individuels, dont 23 logements sociaux réservés à l'Office.



Cette année, partout en France, un certain nombre de projets de constructions neuves seront retardés, voire pour certains annulés, du fait de la grande instabilité financière des organismes après le vote de la Loi de Finances.

« **Mais nous étions déjà engagés sur ce programme-ci**, explique Véronique Monge. **L'augmentation de la TVA, qui vient de passer de 5,5 à 10 % après le vote de la loi, coûtera à elle seule 187 000 € de plus à l'Office... !** ». De quoi faire sérieusement réfléchir, en effet...

# LOI DE FINANCES 2018, PROJET DE LOI ELAN... QUEL



**La bataille a été rude... Que ce soit dans les couloirs du Parlement, ou sur le terrain avec les salariés, les locataires, les élus et les associations, la détermination a été sans faille jusqu'au bout. Mais la Loi de Finances 2018 a finalement été votée, certes un peu allégée, et les impacts seront lourds dès cette année pour les organismes de logements et pour les locataires. Retour sur cet épisode tendu, qui se poursuivra courant 2018 avec le projet de Loi ELAN.**

Personne ne pourra reprocher à la grande famille du Logement Social de ne pas s'être mobilisée pour la sauvegarde de ses valeurs... Après trois mois de rassemblements où se

sont exprimées colère et détermination, la Loi de Finances 2018 (voir Cité-Mag' n°53 de Novembre dernier) est finalement passée le 21 décembre dernier en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale.

d'euros, la ponction sur les organismes sociaux est finalement votée à 800 millions d'euros pour 2018, ainsi que pour 2019, avant d'atteindre le chiffre de 1,5 milliard en 2020.



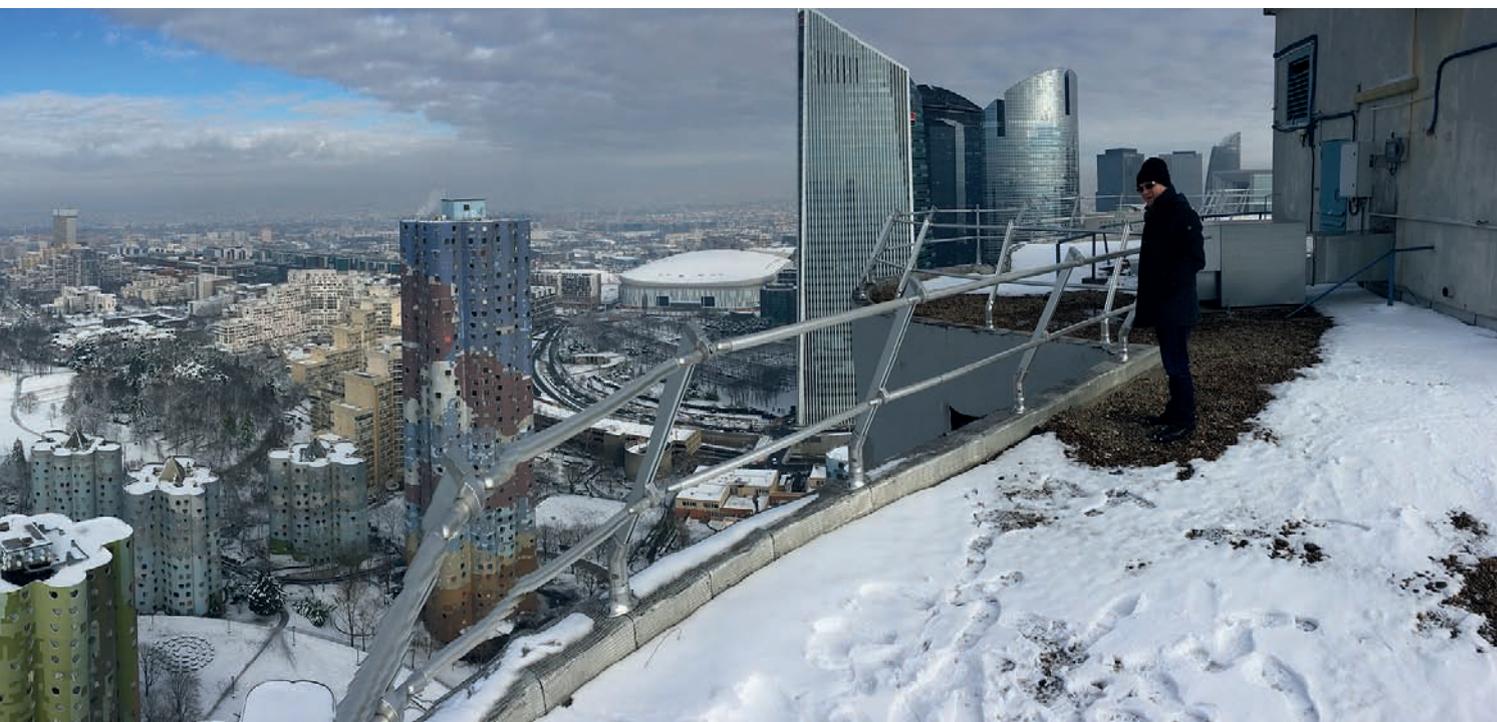
Le Loi de Finances définitive introduit finalement la pomme de la discorde, à savoir la RLS (ou Réduction de Loyer de Solidarité). Il s'agit d'une réduction du montant de certains loyers, portée financièrement par les seuls bailleurs pour compenser la baisse de l'APL décidée par l'Etat.

Ces nouvelles dispositions seront mises en œuvre au printemps, dans des conditions qui restent aujourd'hui encore mal définies, dans l'attente des décrets d'application.

Une autre disposition ne sera pas à négliger, l'augmentation de la TVA pour les travaux neufs et de réhabilitation, qui passera de 5,5% à 10% dès 2018.

Annoncée à l'origine à 1,5 milliard

# S IMPACTS POUR LES ORGANISMES DE LOGEMENT ?



## La Loi ELAN dans le viseur...

Le choc de la Loi de Finances n'est pas encore digéré qu'il faut déjà regarder la prochaine actualité du Logement...

La future Loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique), programmée pour le printemps 2018, pourrait faire autant de dégâts pour les organismes et leurs locataires. Il suffit pour cela d'examiner les sujets que cette mesure a l'ambition de traiter :

- Le regroupement forcé des organismes (sans doute à partir d'un seuil restant à définir, on parle aujourd'hui de 5 000 ou 10 000 logements, voire 15 000)
- L'instauration d'un système de cotation des demandes de logement (sur un modèle comparable à celui qui existe déjà à l'Office)
- L'élargissement des prérogatives des Commissions d'Attribution, en matière de contrôle (les commis-

sions pourraient être amenées à examiner la situation des familles tous les 6 ans, pour vérifier la sur- et la sous-occupation, le niveau des ressources,... et non plus une fois pour toute comme aujourd'hui...)

- La politique des loyers, qui pourraient être calculés dans l'avenir, non plus au mètre carré, mais en fonction des ressources (mais qui assurera l'équilibre financier ? La Solidarité Nationale ou les autres locataires ?)
- L'obligation de vente des logements sociaux.

On le voit bien, la situation du Logement Social et son avenir n'ont pas fini de faire parler d'eux en cette année 2018...



## Qu'est-ce que la RLS ?

On a beaucoup parlé de cette fameuse Réduction de Loyer de Solidarité depuis plusieurs mois. En quoi consiste-t-elle ?

Pour préparer son budget 2018, le Gouvernement a souhaité réduire de façon significative le versement qu'il prévoit chaque année pour le financement du dispositif APL, qui a tendance à augmenter régulièrement.

Les comptes faits par l'Etat sont clairs : il souhaite baisser de 1,5 milliard d'euros cette dépense dans son budget. Avec pour conséquence, une baisse significative des ressources chez les bénéficiaires, non arrêtée à ce jour mais qui avait été annoncée à 60 € par mois au minimum l'automne dernier.

Mais comment faire passer cette baisse des APL auprès des familles ?

Il suffit pour cela d'exiger la baisse des loyers d'un montant au moins équivalent... et de faire porter cette charge aux seuls bailleurs sociaux ! Et le tour est joué !

## QU'EN PENSENT-ILS ?

Les évolutions réglementaires provoquent de l'émotion dans le monde du logement : nous avons interrogé quelques personnalités sur ce sujet : « *La Loi de Finances 2018 qui comportait un certain nombre de dispositions sur le logement dans son article 52 a été adoptée en décembre 2017. Bientôt une loi « logement » devrait être présentée par le Gouvernement et confirmer malheureusement la baisse des moyens pour les bailleurs sociaux. Quel est votre avis, quelles sont vos craintes pour notre Office ?* »

### Marie-Claude GAREL Présidente de l'Office



« La baisse des moyens de l'office pénalise directement les locataires. On le voit d'ailleurs en cette période de débat budgétaire où nous serons amenés à faire des choix drastiques pour permettre à l'office d'avoir des comptes équilibrés et de préserver l'avenir. Tout cela pèsera lourdement sur nos grands travaux et sur nos investissements. Nous avons encore la chance d'avoir quelques marges de manœuvre pour nous éviter d'être dans le rouge dès cette année. Avec les perspectives funestes de la loi ELAN, il nous faudra être vigilants et savoir nous mobiliser pour défendre notre office et développer une politique d'habitat de qualité, accessible à tous, telle que nous la concevons à Nanterre »

### Philippe MARTIN Directeur financier



« Dans toute ma carrière, je n'ai jamais connu une telle attaque contre notre organisme et donc contre le logement social. Les mesures gouvernementales mettent à mal tous nos efforts pour entretenir correctement notre patrimoine. Le budget 2018 sera un budget contraint, mais l'on peut penser que les suivants le seront encore plus. La loi logement ne fera que renforcer cette attaque. Des mesures seront prises pour chasser le plus possible de locataires du logement social, afin de libérer des logements. Nous devons loger les plus pauvres des plus pauvres, alors que l'on nous parle toujours de favoriser la mixité sociale. Ma crainte est la disparition à terme du logement social tel que nous le connaissons. »

### Pierre BERNIERE, Administrateur, Représentant CNL des locataires



« A cause des dispositions de la loi de Finances 2018, nuisibles pour le logement social, les locataires seront perdants : logements moins bien entretenus, moins de constructions, moins de rénovation, obligation pour les bailleurs de vendre des logements. Certains locataires, travaillant dans le BTP, feront partie des 150 000 emplois menacés à cause de la baisse des investissements dans la construction. Notre système français de logement HLM, élément pilier du système social de notre pays est menacé de disparition. Il doit être protégé et renforcé pour en permettre l'accès au plus grand nombre. »

### Lionel SADOT, Frédéric FAUSTIN, respectivement secrétaires des syndicats FO et CGT.



« S'il y avait des économies à faire dans notre pays, ce n'était certainement pas auprès des bailleurs sociaux ! Certes, les locataires n'auront pas à supporter la baisse des APL et c'est tant mieux. En tant que syndicalistes, nous sommes très inquiets concernant l'avenir des emplois, notamment le maintien de certains services comme la régie ouvrière ou les antennes décentralisées. Une diminution du personnel, un budget d'entretien des immeubles revu à la baisse suscitera le mécontentement des locataires. Nous nous interrogeons aussi sur le regroupement des organismes HLM. Qui dit regroupement, dit souvent rationalisation dans certains domaines. Et là encore, beaucoup d'interrogation sur la pérennité de certains emplois ! En conclusion, il n'y a rien de très bon à attendre ni pour les locataires, ni pour les salariés. Locataires et salariés ont prouvé qu'ils étaient capables de se rassembler pour sauvegarder notre Office. Soyons forts ensemble ! »

## CONVENTION IDEAL : L'OFFICE S'ENGAGE AUX CÔTÉS DE LA CAF

L'Office vient de décider de mettre en œuvre le dispositif IDEAL (Intégration des DEMandes d'Aide au Logement) mis au point par la CAF pour faciliter le traitement des demandes d'aide aux logements. Une convention a été signée le 18 janvier dernier, au siège de l'Office.

Le constat est partout le même : lors de son entrée dans les lieux, le futur locataire doit accomplir nombre de démarches, et parfois même les renouveler lorsqu'il s'agit pour lui d'obtenir les aides au logement correspondant à sa situation personnelle.

Il devait se rendre à la CAF, fournir les documents nécessaires, attendre que son dossier soit traité, tout cela retardait la mise en œuvre des aides dont il avait nécessairement besoin.

Avec le système IDEAL, concocté par la CAF, les informations fournies au bailleur pour l'instruction de la

demande de logement sont transmises en temps réel à la Caisse d'Allocations Familiales, ce qui lui permet d'instruire immédiatement le dossier, et pour le locataire, de gagner un temps précieux dans l'attribution des aides qui lui sont dues.

« **Chacun trouve son intérêt dans ce projet**, indique Véronique Monge, Directrice Générale de l'Office. **Nous soulageons les locataires d'une démarche administrative, le délai de traitement des demandes sera réduit, ce qui laisse envisager une accélération de l'ouverture des droits** ».

Les informations fournies au bailleur



doivent être détruites immédiatement après transmission à la CAF, pour des raisons de confidentialité. L'utilisation de ce système reste toutefois optionnelle, et liée à l'accord du locataire.

## RÉSIDENCE DE GARCHES : FIN DES TRAVAUX EN VUE

Après celle des Muguets, achevée l'été dernier, c'était donc au tour de la résidence de Garches, au Mont-Valérien, de connaître une rénovation

de ses façades. Pourtant de construction assez récente (1994), elle avait mal vieilli et nécessitait un sérieux rafraîchissement.



Au-delà du ravalement lui-même, l'opération comporte une reprise des fissures et de l'étanchéité des terrasses, la réfection des sols des coursives et la modernisation des installations électriques de parties communes.

Débuté en octobre dernier, pour une durée de 6 mois, ce projet aura finalement coûté 172 000 €, pris en charge par l'Office sur ses travaux pluriannuels.

## CCLL : QUELLES CONCRÉTISATIONS POUR LES VISITES D'AUTOMNE?

Elles se sont déroulées comme tous les ans, pendant la période d'automne : 15 visites de quartier, plusieurs réunions, pour aller à l'écoute des locataires, et recenser les grands travaux à programmer au budget. Or, ces grands travaux annuels seront, nous le savons maintenant, les victimes principales du coup d'arrêt décrété par l'Etat à l'occasion de la Loi de Finances 2018. Que restera-t-il donc de toutes ces rencontres ?

3 millions d'euros : c'est la somme qui devrait être déduite du montant habituel des grands travaux annuels décidés par l'Office dans chacun de ces budgets. Pour faire une comparaison simple, ce budget, important pour le maintien en l'état du patrimoine, s'élevait l'an passé à 4,7 millions d'euros, et s'afficherait cette année dans une fourchette comprise entre 1,5 et 2 millions d'euros.



Lorsqu'ont été dévoilées les premières tendances du projet Logement du Gouvernement, l'Office a craint de devoir supprimer purement et simplement les grands travaux, et donc l'ensemble des rencontres préparatoires. « **Nous avons vite compris que nos grands travaux annuels étaient menacés**, s'exclame Marie-Claude Garel. **Pour autant, nous avons conservé le principe de ces visites**

**et réunions de terrain, qui restent un moment privilégié de partage avec nos locataires ... »**

Le projet 2018 de budget « grands travaux » ne sera arrêté que début mars par le conseil de concertation locative, mais il sera bien difficile de ne pas le consacrer essentiellement aux opérations relevant de la responsabilité du bailleur, telles que le clos, le couvert et la sécurité...



## PROJET D'ÉTABLISSEMENT 2017/2022

Il est encore tout chaud... ! Préparé pendant toute l'année passée, le projet d'établissement 2017/2022 vient de sortir de l'imprimerie. Des caps ont été fixés, mais il faudra encore établir les priorités dans sa mise en œuvre. Pas une tâche facile avec les mesures qui s'imposent désormais au Logement Social...

Il a nécessité en 2017 des heures de travail de réflexion, de concertation, avec les administrateurs, les salariés, les locataires... Le projet d'établissement de l'Office, qui faisait partie de la feuille de route de Véronique Monge lors de son arrivée, est désormais sur les rails.

« **Nous avons commencé à y travailler au printemps dernier, souligne-t-elle. Mais nous n'avons alors aucune idée des projets gouverne-**

**mentaux sur le logement social... L'Office va donc devoir désormais bien prioriser ses projets. »**

### Volontariste et ambitieux

Ce projet d'établissement, approuvé par le Conseil d'Administration, comporte en effet des perspectives élevées pour les années à venir. Construction neuves, réhabilitations du patrimoine, entretien général du parc de logements, telles sont les principales orientations de l'Office pour les

5 années à venir. « **Nos axes de travail sont bien établis pour les prochaines années, nous savons précisément dans quelle direction avancer** ».

En privilégiant la relation de proximité avec les locataires et avec la ville, ainsi qu'un travail bien coordonné dans les services, l'Office a fait un choix : celui de rester fidèle aux valeurs de solidarité qu'il porte depuis son origine, il y a près de 70 ans.



# MÉDIATION, UN NOUVEAU DISPOSITIF POUR RÉGLER LES LITIGES À L'AMIABLE

En règle générale, les litiges entre l'office et les locataires se règlent à la suite d'un échange de courriers ou après une ou deux rencontres avec les services concernés. Mais parfois, le recours à une personne neutre et indépendante peut être utile.

L'Office a donc signé une convention avec le groupe Médicys, spécialisé dans les litiges de la consommation HLM.

## La médiation concerne quels litiges ?

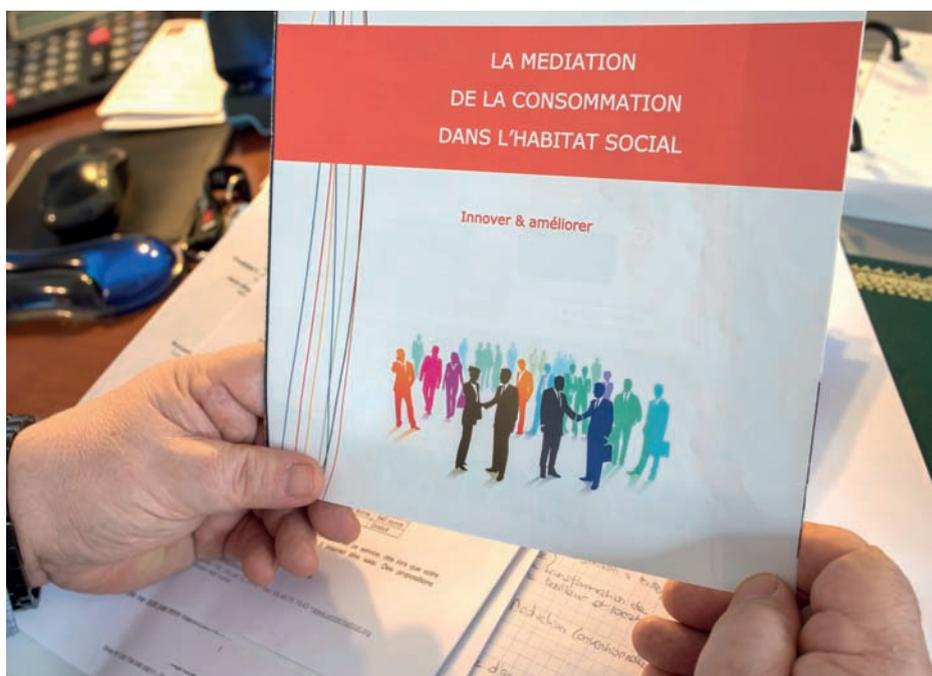
Les litiges liés au respect des clauses du contrat de location : le calcul des charges, l'entretien, la facturation d'état des lieux, les travaux, entre autres.

## A quel moment saisir Médicys ?

Si le locataire (titulaire du bail) conteste la réponse apportée suite à une réclamation, il peut saisir le médiateur dans un délai d'un an à compter de l'envoi de la réclamation. Comment saisir le médiateur ?

Par internet :

[www.lemediateurhlm.org](http://www.lemediateurhlm.org)



Par courrier postal ou téléphone :  
Medicys - 73 boulevard de Clichy -  
75009 PARIS - Tél 01.48.70.15.93..

## Comment se déroule une médiation ?

Une fois saisi, le médiateur a trois semaines pour se prononcer sur la

recevabilité de la demande. S'il la juge recevable chacune des parties reçoit une notification de début de la procédure de médiation.

## Quel est le coût d'une médiation ?

Elle est gratuite pour le locataire mais prise en charge financièrement par l'Office.

## TRIBUNAL : LES AGRESSEURS LOURDEMENT CONDAMNÉS.

**Le 5 décembre dernier, comparaissaient devant la 16<sup>ème</sup> chambre correctionnelle du Tribunal de Grande Instance les deux agresseurs d'un agent de l'Office, agressé dans le cadre de l'exercice de ses missions. La sanction a été lourde...**

18 mois de prison ferme, et interdiction de résider sur la commune de Nanterre pendant 3 ans pour les deux frères qui se sont rendus coupables de cette agression. L'agent et l'Office s'étant constitués parties civiles, les frères ont été condamnés à verser solidairement 800 euros à la

victime et 800 à l'Office, au titre des frais d'avocat, les dommages et intérêts devant être prochainement examinés.

C'est une condamnation forte d'après l'avocat de l'Office, et la présence importante lors de l'audience

de très nombreux agents venus soutenir leur collègue a sans doute pesé dans la décision du tribunal. « Une décision exemplaire, soulignons du côté de l'organisme, qui démontre que l'on ne peut agresser impunément un agent du service public dans le cadre de son travail ».

## L'APPLICATION DES SURLOYERS REPORTÉE À MARS ET AVRIL

C'est un sujet très périlleux pour l'Office... Suite aux injonctions de l'Etat, le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) doit être mis en œuvre dans le courant de l'année 2018, sous peine d'une amende conséquente pour l'Office. Mais les choses ne se passent pas toujours comme on le voudrait, et le Conseil d'Administration de l'Office a décidé de reporter quelque peu l'application de cette mesure.

Plusieurs courriers, des contacts téléphoniques, rien n'y a fait... Au début du mois de février, près de 250 locataires n'avaient pas encore répondu au questionnaire adressé par l'Office au mois de novembre dernier au titre du SLS. Avec à la clé, la menace d'une amende très lourde pour les étourdis et les flegmatiques... « **Nous avons alerté nos locataires sur les risques encourus**, souligne Véronique Monge. **En cas de non-réponse ou de réponse incomplète, la sanction peut aller, pour les plus grands logements, jusqu'à 3 000 € par mois... en plus du loyer !** ». Mais du côté de l'Office, pas question de prendre le risque de déstabiliser, et peut-être durablement, la situation financière des familles. D'où la décision du Conseil d'Administration de donner un délai supplémentaire, jusqu'à l'échéance du mois de Mars pour une application à 50%, puis celle d'Avril pour la

totalité, pour tenter de régler au mieux toutes ces situations. « **Nous allons relancer individuellement chaque famille, adresser un nouveau courrier leur notifiant le montant prévisionnel de l'amende, pour créer une ultime prise de conscience** »

### L'Etat veut toucher le jackpot... !

L'Office a donc choisi de mobiliser toutes son énergie pour éviter toute mésaventure à ses locataires. Et cela alors que ces surloyers ne profiteront qu'à la marge au bailleur, l'essentiel devant être reversé à l'Etat... ! « **Non seulement ce surloyer va bouleverser notre peuplement**, souligne Marie-Claude Garel, **mais en plus l'Office doit jouer un rôle de collecteur d'impôts pour l'Etat** ». Et prendre le risque que cette mesure soit mal comprise par les locataires voire même reprochée à l'Office. « **Dans cette affaire, le peu que nous**

**laissera l'Etat paiera à peine l'enquête que nous avons dû financer et les très nombreuses heures de travail que nos agents ont consacrées à cette mission** ».

### L'ENQUÊTE SLS

Cette enquête a été lancée auprès de tous les locataires de l'Office qui ne résident pas dans les secteurs de la ville exonérés de SLS : elle concerne donc essentiellement les résidents du Centre-Ville et du Mont-Valérien.

Les familles qui disposent de ressources dépassant de 20% le plafond de ressources devront payer un surloyer qui les rapprochera du niveau de loyer dans le privé. Quant à ceux qui n'ont pas répondu, ou de façon incomplète, ils devront régler chaque mois une amende de 32,18 € par m<sup>2</sup> de logement loué... !

## HOMMAGE

*Pierre Bernardini, ancien administrateur de l'Office, et président de l'amicale CNL de Joliot-Curie, est décédé fin novembre dernier, à l'âge de 77 ans.*

*Ancien de Renault, où il avait beaucoup travaillé pour les conditions de travail des salariés, il était connu sur Nanterre pour son tempérament parfois intransigeant et son caractère entier.*

*Actif militant de la cause des locataires au sein de la CNL, il a beaucoup œuvré également pour la prévention des risques liés à l'amiante.*

*L'Office présente toutes ses condoléances à sa famille.*



## DES GESTES SIMPLES POUR RENOUVELER L'AIR

### AERER

• Aérer 10 minutes chaque jour (été comme hiver) pour renouveler l'air intérieur. Aérer davantage si vous cuisinez ou bricolez.

### VENTILER

• Ne bouchez jamais les entrées d'air (grilles d'aération ou bouches d'extraction). Nettoyez les régulièrement.  
• Ne branchez jamais une hotte sur une VMC



## Les HLM devraient être pour tout le monde

- Pour promouvoir la mixité sociale, le logement social doit pouvoir accueillir toute personne souhaitant s'y loger. Cette vision exige la suppression du surloyer, cet impôt injuste qui pénalise « les moins modestes des modestes ».

C'est un outil efficace de régulation du marché, et il est avant tout un bien public, élément pilier du système social de notre pays. L'aspiration légitime au droit au logement s'affirme dans notre pays au même titre que le droit au travail, à la santé ou à la culture. Par conséquent, il doit être protégé et renforcé pour en permettre l'accès au plus grand nombre.

- Seuls les représentants de la CNL ont voté contre l'instauration du loyer plafond et une augmentation des loyers pour 2018 proposés par l'office lors du conseil d'administration de décembre 2017. (La mesure sur les loyers plafond permet d'augmenter les loyers à la relocation). C'est-à-dire que, quand vous arriverez dans un nouveau logement, vous paierez plus cher que le voisin qui occupe le même type de logement que vous.

- En novembre 2018, il y aura les élections des représentants des locataires au conseil d'administration de l'office. Il est indispensable que les locataires aillent voter, et bien sûr pour la liste CNL.

- Contre les expulsions locatives, et pour une autre politique du logement en France, nous vous invitons à participer à **un grand rassemblement le samedi 24 mars 2018 à 14h30 au départ de la place du Palais Royal.**

**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



## Déjà 3 ans à vous défendre !

Il y a plus de 3 ans, l'UNLI Nanterre devenait la deuxième association de défense de locataires de la ville et rentrait au sein du conseil d'administration de l'OPH de Nanterre.

Trois belles années à vous défendre, vous représenter et vous informer en toute intégrité, indépendance et intelligence.

Durant ces années, nous avons donc agi au quotidien pour améliorer notre ville et nos résidences. Plus d'un millier de courriers ont été écrits afin de faire remonter vos doléances ou des propositions d'amélioration de notre cadre de vie.

Aussi, nous avons organisé des centaines d'actions ou réunions publiques afin de créer des moments de bien-être et de bien vivre dans nos quartiers.

Lors de chaque conseil d'administration et des commissions, votre représentant UNLI a pris place dans les débats afin de se faire votre porte-parole en pensant toujours à votre qualité de vie et de confort.

Durant ces trois années, nous avons été présents et cela n'est que le commencement de nos actions ! Vous pouvez compter sur nous et faire confiance à notre équipe composée de simples locataires comme vous ayant pour seul but de vivre mieux à Nanterre.

Depuis quelques mois, la Maison des Locataires de Nanterre a ouvert ses portes au 71 rue Henri Barbusse. La Maison des Locataires de Nanterre est un lieu d'accueil, d'écoute et d'aide aux locataires mais c'est aussi un endroit d'échange et de rencontre entre les locataires, tenue par une équipe de bénévoles.

La Maison des Locataires de Nanterre est à votre entière disposition si vous souhaitez y trouver une oreille attentive et une équipe compétente, dévouée et efficace pour vous défendre en toute indépendance.

**Un problème ? Une question ?  
 Un conseil ? Envie d'améliorer  
 votre quotidien et votre quartier ?  
 Contactez l'UNLI Nanterre !**

**Nous contacter ou nous rencontrer :**  
**Courrier : UNLI 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 de 18H00 à 20H00 et le Samedi de 10H à 12H**  
 ou sur rendez-vous

**Site internet : www.unli-nanterre.fr**



## Favoriser la mobilité dans le parc social

Concernant l'évolution des missions de la commission d'attribution des logements (CAL) consistant à examiner périodiquement la situation des locataires pour leur proposer un logement adapté à leurs souhaits et leurs capacités, la CGL est contre l'attribution de cette nouvelle mission qui dénature le rôle originel de la CAL qui est d'attribuer un logement à un demandeur sous conditions de ressources et en fonction de critères de priorité liés à la situation du demandeur. Cette nouvelle mission ferait des CAL des organes de contrôle de l'occupation des logements ce qui n'est pas souhaitable.

En revanche, à travers son réseau d'administrateurs représentant les locataires et présents dans les commissions d'attribution des logements sociaux, la CGL constate que les règles, parfois élémentaires relatives aux attributions de logements sociaux ne sont pas toujours respectées par les bailleurs sociaux. Il existe également des interprétations différentes des textes selon les bailleurs. Pour des situations sociales identiques, certains bailleurs refusent d'attribuer des logements à certains demandeurs qui ne remplissent pas certaines « conditions », là où d'autres acceptent l'attribution. Il est donc nécessaire de toiletter les textes législatifs afin de rendre plus claires les règles relatives aux attributions de logements, de renforcer les contrôles des modalités de refus d'attribution et de faciliter les recours de demandeurs qui se sont vus refuser un logement.

Par ailleurs, il est juste de donner plus de droits aux occupants du logement qui étaient fiscalement à charge au moment de l'attribution du logement social mais qui après leur majorité, sont devenus autonomes financièrement tout en étant toujours dans le logement car intégrés au foyer familial. Ces majeurs devraient pouvoir revendiquer le droit d'être titulaires du bail et participer ainsi aux élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration et de surveillance des organismes HLM.

Concernant la cotation de la demande de logement social, pour l'efficacité du dispositif, il est indispensable de la coupler avec la généralisation du système de la location voulue impliquant que tout ou partie des logements disponibles sur le territoire concerné soient portés à la connaissance du public, avec leur description et leurs conditions d'accès, sur un support commun.

Enfin, il est indispensable que les représentants des locataires soient présents au sein des commissions de coordination des EPCI/EPT chargées de suivre les orientations fixées localement en matière d'attribution de logements sociaux. La loi Egalité et Citoyenneté n'avait même pas prévu la présence de ces derniers ce qui tout à fait discutable lorsqu'on sait que les locataires sont obligatoirement représentés au sein des commissions d'attribution de logements.



Programme complet sur [nanterre.fr](http://nanterre.fr) ☎ 01 41 37 94 20

la Terre  
est à  
NOUS

• FESTIVAL À NANTERRE •

**MUSIQUES ET DANSES DU MONDE**  
**...D'ICI, D'AILLEURS ET MÊME DE LÀ-BAS...**

du 14 Mars au 7 Avril 2018