

## ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES : L'OFFICE VEUT CONTINUER À AVANCER

08

### ATTRIBUTIONS

LES RESULTATS  
SUR INTERNET

12

### VIE DES QUARTIERS

DU CHANGEMENT  
AUX DAMADES







## EN VUE

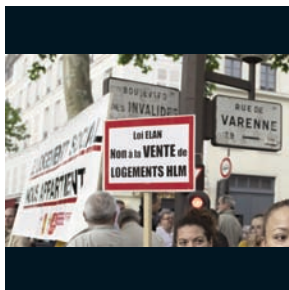
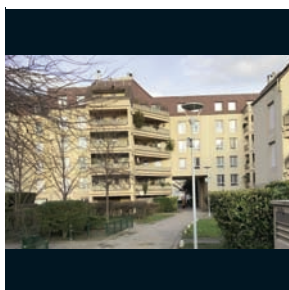
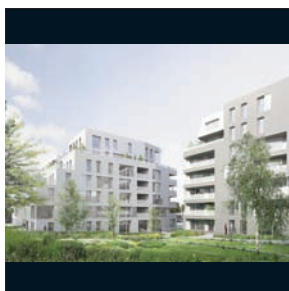
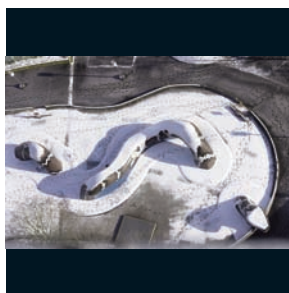


## 200 euros de gain de pouvoir d'achat !

**C**es chiffres, publiés par l'USH, sont issus d'une brochure intitulée « Grand débat National : les HLM, une chance pour la France ». Dans cette période troublée, il semblait utile de rappeler ce chiffre que l'on pourrait vite oublier...

Grâce à des loyers bien plus bas que dans le parc privé, les HLM permettent un gain de pouvoir d'achat à leurs locataires. En moyenne, et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social s'acquittent d'un loyer largement inférieur au loyer du marché privé. L'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm a été estimée à 13 milliards d'euros en 2011 par le Ministère du Logement.

Variable selon les territoires, cet écart est notablement plus marqué dans les zones, telles que les Hauts-de-Seine, où il est le plus difficile de se loger... Autant dire que ces 200 euros ne représentent vraisemblablement qu'une moyenne basse pour les locataires de l'Office...



# N°58

## 04

### Dossier

## LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES

## 08

### Actualités

## LES ATTRIBUTIONS SUR INTERNET

## 12

### Vie des quartiers

## DU CHANGEMENT AUX DAMADES

## 14

### Loi Elan

## DANGER SUR LE LOGEMENT SOCIAL



Lors des vœux au personnel de l'Office

## Préserver nos valeurs et nos principes...

**L**a Loi NOTRe il y a 3 ans et demi, la Loi ELAN en fin d'année dernière... La machine législative s'emballe sur les questions de logement, avec en corollaire, une seule ambition : réduire encore et toujours la place et le rôle du logement social.

Malgré un combat acharné, mené tant lors des rassemblements HLM qu'au Parlement, la Loi ELAN est désormais promulguée et publiée au Journal Officiel. Avec ses principes dévastateurs qui devront être appliqués...

Il faut rappeler que l'une de ses mesures phares consiste à procéder à un regroupement forcé des organismes de logement. « Il en existe beaucoup trop », avait dit il y a un an le président de la République... C'est ainsi que les établissements en charge de la gestion du logement social devront nécessairement dépasser le seuil de 12 000 logements pour conserver leur indépendance. Les offices HLM sont touchés de plein fouet, eux qui sont à la fois nombreux et proches de leurs territoires d'origine.

Demain, ce seront des grandes structures qui vont devoir gérer le logement social dans notre pays. Pour la plupart d'entre elles nées de fusions, de regroupements plus ou moins bien assumés...

Qu'en sera-t-il alors de la politique de proximité ? De ce lien, riche même s'il devrait parfois être amélioré, que nos équipes entretiennent avec les locataires ?

On le voit, nous assistons actuellement à une vraie révolution dans le monde des organismes HLM.

Et l'Office ? Qu'en sera-t-il demain ? Nous comptons aujourd'hui 10 770 logements, et nous n'atteindrons vraisemblablement pas à temps la barre fatidique des 12 000 logements. Il nous faudra donc sans doute bouger, évoluer, trouver la formule qui nous permettra de préserver et de développer nos valeurs et nos principes. Pour la Ville de Nanterre. Pour nos salariés. Et pour nos locataires...

Avec la ville, nous travaillons à cette perspective. Plusieurs pistes sont actuellement évaluées. Un regroupement avec les autres offices du territoire (Puteaux, Courbevoie et Levallois) n'est guère envisageable pour des questions de gouvernance. Reste donc à mesurer ce que représenterait la création d'une autre forme, de type coopérative, à l'échelle de la ville de Nanterre...

A priori plus souple dans son fonctionnement, une coopérative permettrait à l'Office de conserver les valeurs qui sont les siennes depuis sa création. Et sans doute aussi, de développer quelques opérations d'accession encadrée, ce qui correspondrait bien à la politique conduite par la ville.

Mais certains écueils demandent encore à être levés, qu'il s'agisse du coût financier ou du statut de nos agents. On le voit, l'année 2019 s'ouvre sur un nouveau chantier structurant, qui pourrait marquer l'Histoire de notre organisme. Tout en lui faisant conserver ses valeurs fondamentales, et ce ne serait pas la moindre de ses vertus.

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



# DES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES EN CLAIR-OBSCUR...

**L**e Conseil d'Administration a, comme chaque année, débattu sur les orientations budgétaires de l'année 2019, préalable au vote du budget programmé pour la fin du mois de mars. Des orientations en demi-teinte, avec un retour à une situation proche d'il y a deux ans, mais que l'on sait fragile avant les nouvelles mesures de récession d'ores et déjà programmées en 2020. Présentation.

En première lecture, on pourrait croire que la crise financière des organismes de logement, essuyée en 2017/2018, est passée, et que les

effets néfastes de la Loi ELAN et de la Loi de Finances 2018 se trouvent désormais loin derrière nous : c'est ainsi que l'un des indicateurs de la santé financière de notre Office, à savoir les sommes allouées aux grands travaux, retrouvera un niveau comparable à celui du budget 2017.

Mais ce ne sera sans doute qu'une faible éclaircie dans la tempête, grâce à quelques éléments conjoncturels, plutôt favorables, mais qui ne dureront pas...

## Une restructuration d'emprunts bienvenue... !

Un de ces éléments s'avèrera particulièrement utile : la restructuration des emprunts de l'Office, entreprise l'an passé, a permis de lisser sur un temps plus long le remboursement des sommes dues aux

banques pour la construction des bâtiments. Ce sont ainsi plusieurs millions d'euros qui vont pouvoir être, sinon économisés, du moins dépensés sur une plus longue durée. Le résultat sera sensible : sur l'année 2019, une somme de 4,7 millions d'euros sera économisée, grâce à ce phénomène de lissage.

La revalorisation de 1,25 % de loyers à compter du 1er janvier (la première en 4 ans) et la mise au plafond progressive des loyers à la relocation apporteront eux aussi des bouffées d'oxygène appréciables dans le futur budget de l'établissement.

Car les mesures de la Loi de Finances 2018, prévoyant une réduction des APL, resteront bien d'actualité l'an prochain : maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) au même niveau que 2018, la TVA sur les constructions et les réhabilitations, précédemment à 5,5 %, restera bien à 10% : c'est un total de 3,2 M que l'Office sera tenu de provisionner dans son futur budget pour faire face à ses différentes mesures gouvernementales.

## 2020, année de tous les dangers ?

Gouverner, c'est prévoir, et il est vrai que les perspectives pour l'année 2020 s'annoncent plus périlleuses : 2019 restera un moment de relative accalmie entre 2018 (RLS et augmentation de la TVA) et une année 2020 qui prévoit d'ores et déjà un doublement de la RLS... ! Celle-ci pourrait être fatale à certains organismes de logement, comme le rappe-



Changement du groupe électrogène du 19, Avignon »

lait récemment la Fédération des OPH...

Rappelons en effet que l'Union Sociale de l'Habitat a estimé à près de 6 milliards d'euros, sur la période 2018-2020, l'impact de ces mesures (RLS, hausse de la TVA, contribution au financement des opérations de renouvellement urbain et au Fonds National d'Aide à la Pierre) pour l'ensemble du mouvement HLM... ! De quoi remettre en cause sérieusement son fonctionnement et son apport social dans les années à venir.

Un maintien en 2020 de la RLS à son niveau actuel sera la principale revendication du mouvement HLM durant l'année 2019.

### Des orientations 2019 qui restent ambitieuses

Pour l'année qui s'ouvre, les perspectives de l'Office restent toutefois ambitieuses : le projet d'établissement, entériné il y a un an par le Conseil d'Administration, produit ses premiers effets. Le plan stratégique



de patrimoine organise les dépenses de maintenance et de gros entretien du patrimoine en les maintenant à un haut niveau d'exigence.

Les constructions neuves se poursuivront à un rythme soutenu, une centaine d'agréments nouveaux seront délivrés, en plus des 175 logements neufs qui seront livrés lors du premier semestre 2019.

Les grands chantiers de la Ville, tels que la réalisation du 11<sup>ème</sup> quartier des Groues, ou la rénovation du secteur des tours Aillaud, suivront leur cours, comme les opérations de renouvellement urbain du Parc puis du Chemin-de-l'Ile.

Sans oublier bien sûr les opérations plus structurelles, comme le passage en comptabilité commerciale ou les réflexions sur le devenir de l'Office, qui doit se tenir prêt aux évolutions marquantes de son fonctionnement.

Bon an mal an, l'Office poursuit son chemin et s'évertue à éviter les obstacles qui se dressent de façon persistante devant lui...

## DOUBLEMENT DE LA RLS : L'USH S'ENGAGE !

Les dirigeants des organismes de logement ont bien senti le danger... La perspective (en 2020) de doublement de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) met en péril l'avenir d'un certain nombre de bailleurs sociaux, et à travers eux le modèle du logement social dans notre pays.

Imaginée dans le cadre de la Loi de Finances 2018, cette mesure pourrait aussi s'avérer mortifère pour les millions de familles logées dans ce cadre protecteur du logement social. Dans le cadre d'une clause de revoyure, le président de l'USH, Jean-Louis Dumont, et tous les présidents des différentes fédérations constituant le mouvement HLM ont demandé un rendez-vous avec le Premier ministre afin qu'il clarifie les intentions du Gouvernement pour répondre aux besoins de logement des familles modestes. **« Avec la trajectoire budgétaire imposée aujourd'hui par Bercy, indique le président, il y aura, à moyen terme, deux fois moins de logements sociaux construits et rénovés en France »**. Une perspective angoissante à l'heure où la question du pouvoir d'achat des ménages occupe toute la scène médiatique...





## AU REVOIR MESSIEURS, ET MERCI !

Après la dernière élection décembre dernier, 3 des 4 anciens représentants de locataires ne sont plus présents dans les rangs du Conseil d'Administration actuel, ayant décidé pour des raisons diverses de ne pas se représenter. Retour sur leur parcours à l'Office.

Pierre Bernière : tête de liste de la CNL en 2014, il a décidé de jeter l'éponge à cette échéance. **« C'est bien de ne pas s'accrocher, surtout lorsqu'il y a de la relève... C'était déjà mon deuxième mandat... »**. Pierre Bernière donne son sentiment sur ces 8 années passées à l'Office : **« nous avons travaillé dans un Conseil d'Administration qui sait s'écouter, qui va au fond des débats, et qui respecte les locataires. Le tout dans la bonne humeur, même si les sujets traités sont sérieux »**.

Pour Jacques Shaker, les choses sont un peu différentes : **« c'était mon premier mandat, même si j'exerçais déjà des responsabilités syndicales »**. Pour autant, la vision de son action est elle aussi très positive : **« j'ai pu apprécier la qualité d'échange, le dialogue constructif et cordial. Ce mandat m'a permis d'élargir ma vision sur le rôle important d'un office et sa responsabilité. Nous avons agi de façon constructive, et fait en sorte que les locataires prennent en main leur avenir »**.

Quant à Hugo Ferraz, le troisième administrateur, pré-



Pierre Bernière, Hugo Ferraz et Jacques Shaker

sente quant à lui depuis 2010 au titre de la CGL : **« lorsque l'on exerce ce type de mandat, cela permet de s'investir davantage auprès de certaines familles, de certains cas particuliers, pour les aider à gérer leurs situations »**. Lui aussi retient un regard positif de son mandat : **« d'autant que nous étions tous les quatre, malgré nos sensibilités, animés d'une même volonté pour aider les locataires »**.

## DE NOUVEAUX ADMINISTRATEURS À L'OFFICE

Suite au scrutin électoral du 10 décembre dernier, 3 nouveaux administrateurs font leur entrée dans les instances de l'Office. La CNL conforte sa position en élisant une administratrice nouvelle en la personne de Nadine Villin. Première élection de son histoire pour le DAL-HLM avec Jacques Capet. Enfin, l'UNLI décroche de peu le 4<sup>ème</sup> siège devant l'AFOC 92.

Joseph Ridolfi reste donc le seul « ancien » représentant des locataires au sein du nouveau Conseil d'Administration. Avec Nadine Villin, deuxième sur la liste, la CNL demeure la première force des locataires en enlevant la moitié (2 sur 4) des sièges.

Le DAL-HLM n'avait jamais postulé à un siège au sein de



De gauche à droite, Anne-Claire Gaudin, Jacques Capet, Nadine Villin et Joseph Ridolfi

l'Office : c'est désormais chose faite, avec l'élection somme toute confortable de sa tête de liste Jacques Capet. Quant au 4<sup>ème</sup> siège, il a donné lieu à une vraie bataille, l'UNLI représentée par Anne-Claire Gaudin l'emportant sur le fil, avec une petite voix d'écart, sur un autre nouveau venu, l'AFOC 92.

## Le résultat du scrutin :

|               |        |         |
|---------------|--------|---------|
| Inscrits      | 10 480 |         |
| Votants       | 2 622  | 25,02 % |
| Blancs & nuls | 213    |         |
| Exprimés      | 2 409  | 22,99 % |

|               |       |         |          |
|---------------|-------|---------|----------|
| Liste UNLI    | 361   | 14,99 % | 1 siège  |
| Liste CNL     | 1 253 | 52,01 % | 2 sièges |
| Liste AFOC    | 360   | 14,94 % |          |
| Liste DAL-HLM | 435   | 18,06 % | 1 siège  |

## Les commissions

Comme lors de chaque élection, la composition des instances internes et commissions a également été modifiée. Ainsi :

- Joseph Ridolfi intègre le bureau en lieu et place de Pierre Bernière. Isabelle Lechantre prend place également dans cette instance.
- Joseph Ridolfi et Jacques Darracq sont désignés membres titulaires de la CAL, Isabelle Lechantre et Nadine Villin comme suppléants

- Joseph Ridolfi, Nadine Villin, Jacques Capet et Anne-Claire Gaudin sont désignés membres de la commission sociale
- Joseph Ridolfi, Nadine Villin, Jacques Capet et Anne-Claire Gaudin sont désignés membres du Conseil Central de Concertation Locative
- Joseph Ridolfi, Jacques Capet et Anne-Claire Gaudin sont membres de la commission amiante
- Joseph Ridolfi, Jacques Capet et Anne-Claire Gaudin sont membres de la commission stationnement

Pour connaître la totalité des compositions des commissions : [www.ophlm-nanterre.fr](http://www.ophlm-nanterre.fr)



# L'OFFICE EN COMPTABILITÉ PRIVÉE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020

**C'est une des nombreuses nouveautés prévues par la loi ELAN : les organismes de logement vont tous devoir passer sous le régime de la comptabilité commerciale, au plus tard début 2021. Le Conseil d'Administration a finalement décidé d'anticiper d'une année ce changement.**

Depuis les lois de 2007 créant les OPH, ceux-ci avaient la possibilité d'abandonner la comptabilité publique, et certains d'entre eux, d'ailleurs, avaient déjà franchi le cap. Pour l'Office, ce sera donc pour le 1<sup>er</sup> janvier 2020 : « **Nous risquons de connaître un embouteillage dans le courant de l'année 2020, alors autant anticiper d'une année** », indique Véronique Monge.

Ce passage en comptabilité commerciale constituera donc un nouveau choc pour l'Office. Mais qu'en sera-t-il des locataires ? « **Nous allons devoir faire en sorte que l'impact soit le plus faible possible pour eux**, poursuit-elle. **L'essentiel des difficultés sera pour les services de l'Office, qui vont devoir s'adapter rapidement à cette nouvelle méthode** ».

Que ce soit au niveau des services comptables, du contrôle de la gestion générale, ou de la nécessaire étape du contrôle annuel par un Commissaire aux Comptes, bien des choses devront changer dans l'année qui vient pour être prêts à l'heure H : à commencer par les services de la Trésorerie, qui gèrent jusqu'à lors les comptes de l'Office.

Sollicité, le Trésorier Payeur Général vient de donner son aval à la démarche qui sera opérationnelle d'ici 10 mois.

# UNE NOUVELLE TRANSPARENCE SUR LES ATTRIBUTIONS

**Depuis la fin du mois de janvier, le site Internet de l'Office [www.ophl-m-nanterre.fr](http://www.ophl-m-nanterre.fr) communique le résultat de chaque commission d'attribution. Elle se réunit en moyenne une fois tous les 15 jours. Une occasion de revenir sur les attributions de logements avec Marie-Claude Garel et Patrice Marchal.**

**Cité-Mag' : cette communication des résultats, quel intérêt cela représente-t-il pour l'Office ?**

*Marie-Claude Garel* : nous voulons poursuivre la démarche de transparence mise en place en 2013, puis en 2016, avec le barème des mutations. Souvenez-vous, notre organisme était alors régulièrement visé par des critiques, bien souvent injustifiées d'ailleurs, sur le mode d'attribution des logements de l'Office. Au fil des années, une grande rigueur s'est imposée dans le traitement des dossiers, et cette communication en est une preuve supplémentaire

*Patrice Marchal* : ce barème, n'oublions pas que c'est aussi un outil de gestion pour nos services. Il permet de classer les dossiers et de faire en sorte de n'oublier aucun demandeur de mutation. La mise en place de la communication des résultats participe à une meilleure information de tous sur nos attributions.

**Cité-Mag' : C'est donc un vrai « plus » en termes de transparence ?**

*Marie-Claude Garel* : à vrai dire, on n'en sait rien, mais on l'espère vraiment... Ça nous a semblé important d'afficher ces résultats.

*Patrice Marchal* : ce n'est qu'une synthèse des travaux menés par la com-



mission. Et chacun peut le remarquer, nous sommes restés prudents en termes de respect de la vie privée. Les membres de la commission travaillent sur des données personnelles qui sont par définition confidentielles.

**Cité-Mag' : certaines choses sont-elles à préciser sur ces résultats ?**

*Patrice Marchal* : oui, pour une meilleure compréhension du fonctionnement de la commission d'attribution. Nous avons parfois, dans nos commissions, des attributions atypiques. Par exemples, lorsque nous attribuons des logements en ILN qui ne sont pas des logements conven-

tionnés, que nous retenons une candidature portée par la « mission handicap » de la ville ou lorsque nous attribuons à des ménages en difficulté financière un logement plus petit et moins cher. Sur le site, nous avons regroupé ce type d'attribution sous le vocable « autres ».

*Marie-Claude Garel* : en regardant le nombre de points du barème, on se rend compte qu'il peut y avoir certaines différences dans les attributions. Mais un secteur peut présenter plusieurs résidences qui présentent des caractéristiques différentes, et il faudra plus de points pour prétendre à un logement dans telle résidence au



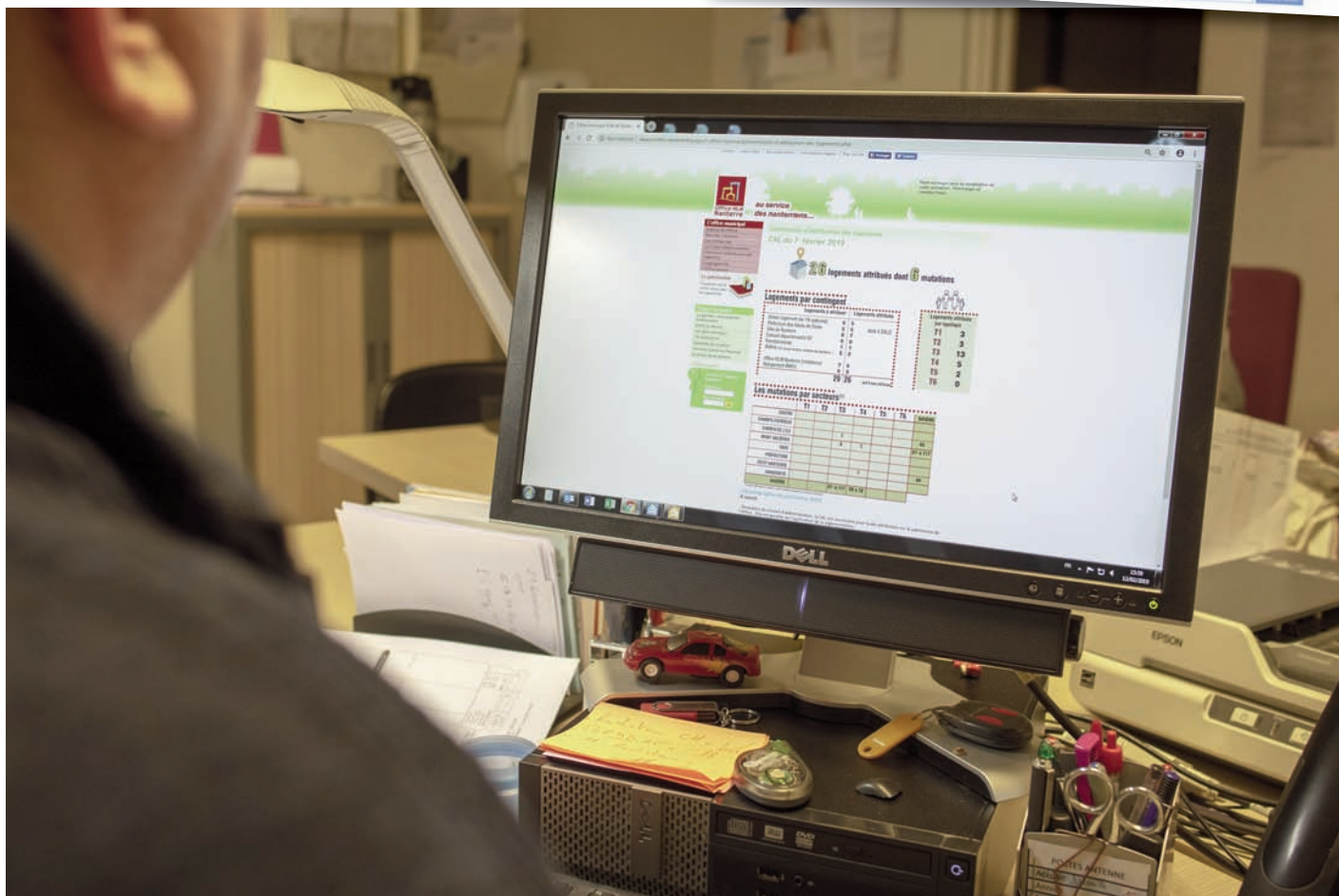
détriment de telle autre. C'est la règle du barème, qui fonctionne plutôt bien et assure une plus grande équité de traitement.

### Cité-Mag' : l'Office travaille-t-il sur de nouvelles évolutions ?

*Marie-Claude Garel* : nous avons quelques idées, les services travaillent actuellement à l'amélioration de l'accueil du public dans toutes ses dimensions. Et nous allons devoir aussi évaluer ce nouveau projet de communication avant d'aller plus loin...

*Patrice Marchal* : Il faut être en mesure fournir des explications que souhaitent les candidats à leur demande de mutation. L'accueil du public, de meilleures explications, sont des

axes de progrès. Un travail important a été réalisé pour une meilleure lisibilité des attributions de logement. Elle est d'autant plus nécessaire que la rareté de l'offre d'appartements, notamment de grande taille, crée de réelles crispations et des incompréhensions de la part de nos locataires. C'est pourquoi il est nécessaire que nous soyons exemplaires dans nos attributions.



# DEUX NOUVELLES RÉSIDENCES PROGRAMMÉES

**Le Conseil d'Administration a été l'occasion de présenter aux administrateurs deux nouvelles résidences qui devraient être achevées pour fin 2020/début 2021. La première avenue Clémenceau, la seconde avenue du Maréchal-Joffre.**

La résidence « Antoine-Riou », tout d'abord : situé à l'angle de l'avenue Clémenceau et du passage Antoine-Riou, ce projet comptera au total 141 logements. La première tranche sera composée de 101 logements, dont 59 en accession à la propriété et 42 logements sociaux (dont 7 seront en mixité au palier).



Ces 42 logements sociaux, qui seront gérés par l'Office, compteront 3 T1, 10 T2, 16 T3, 11 T4 et 2 T5.

La seconde résidence, dénommée « Sainte-Geneviève », sera construite à l'angle de l'avenue du Maréchal-Joffre et de la rue Sainte-Geneviève. Après la démolition des maisons situées à l'angle, les travaux devraient démarrer à la fin de ce premier trimestre : la résidence comprendra 43 logements dont 17 logements sociaux en mixité palier. Ces derniers se composent de 3 T1, 4 T2, 6 T3 et 5 T4.



Les deux opérations seront livrées dans le même temps, début 2021 pour la résidence « Antoine Riou », et fin 2020 pour « Sainte-Geneviève ».

### Quatre résidences dénommées

Le Conseil d'Administration a décidé de procéder à la dénomination de quatre résidences nouvelles. Outre les deux constructions en projet (voir ci-dessus), deux autres résidences de la ZAC Sainte-Geneviève, portant jusqu'à aujourd'hui les noms de « A2 » et « B3 », sont également dénommées :

- La résidence « **Alfred-Dinin** », du nom de l'ancien propriétaire de l'usine d'accumulateurs électriques.



- La résidence « **Abdelmalek-Sayad** », en hommage au sociologue algérien, dans la rue portant son nom.

Avec la dénomination désormais effective de la résidence « **Florentine-Berson** », inaugurée le 24 novembre dernier, les 4 résidences du secteur Sainte-Geneviève se trouvent aujourd'hui dénommées par le Conseil d'Administration.





# PREMIÈRES LIVRAISONS AUX PROVINCES-FRANÇAISES

**Après plus de 3 ans de travaux, le quartier des Provinces-Françaises vient de livrer ses premières réalisations. Un premier soulagement pour les résidents, qui ont vécu des mois difficiles après ce chantier spectaculaire en site occupé.**

La rénovation des Provinces-Françaises a été entamée au tout début de l'année 2016. Alors que les prévisions faites à cette époque par le groupement prévoient une fin de travaux en novembre 2017, un dérapage de 14 mois, pour les premières livraisons, a pu être constaté. Plusieurs raisons ont été invoquées, telles que les conditions météorologiques souvent défavorables ; mais aussi et surtout, une certaine sous-estimation des difficultés à mener à bien un chantier où les résidents étaient bel et bien présents dans leur logement.

**« J'ai dit et redit aux habitants, avant les travaux, que ce chantier serait difficile à supporter, »** indique Marie-Claude Garel. **Mais la réalité a été plus rude encore, et je félicite les locataires pour leur patience... ».**

Les livraisons s'échelonneront pendant tout le printemps : le bâtiment Normandie est désormais achevé depuis début février, et les dernières livraisons devraient intervenir à la mi-mai pour l'immeuble Lorraine.

## Quelques travaux complémentaires

La mission du groupement GTM-Bâtiment étant désormais achevée, quelques travaux restent néanmoins à conduire pour parfaire cette opération marquante dans l'Histoire de

l'Office. C'est le cas en particulier du renforcement des balcons, suite à l'accident intervenu l'an passé. Mais aussi des aménagements complémentaires dans les cages d'escalier non refaites dans le cadre du marché

(une cage sur deux) ainsi que la repose de volets.

Des sommes seront inscrites au budget dès cette année, pour que ces travaux puissent accompagner la fin de l'opération.



## LA MÉTAMORPHOSE DES DAMADES

Depuis plusieurs années, le Mont-Valérien évolue : le quartier a grossi, et le patrimoine de l'Office également, avec des entités souvent petites, nombreuses et éloignées les unes des autres. Difficile dans ces conditions d'assurer un service de qualité pour tous. L'Office a donc décidé de faire évoluer son organisation sur le quartier, en créant de nouvelles loges et en recrutant de nouveaux agents.

L'ensemble du secteur est en mutation, ses habitants le constatent chaque jour. Répondre aux besoins des locataires était devenu compliqué au quotidien. Pour offrir une plus grande disponibilité, l'Office a décidé de revoir l'organisation complète du quartier, et de réaffecter des agents qui seront plus proches et à l'écoute des locataires. « **L'Office va créer 3 nouvelles loges de gardien dans le quartier**, précise Dominique Viviani, responsable de l'antenne du Mont-Valérien. **Deux dans la résidence des Damades et une aux Vignes. Avec l'affectation de nouveaux gardiens, dont le dernier devrait prendre son poste courant mars** ». Cela devrait rapidement désengorger l'antenne des Damades, qui fait depuis toujours office de loge pour l'ensemble de la résidence.



Le message à passer aux locataires est simple, il leur faudra désormais contacter leur gardien en cas de problème, comme dans toutes les résidences de l'Office, et non plus se rendre directement à l'antenne comme c'était le cas jusqu'à présent.... D'autant que de premières

études de faisabilité devraient avoir lieu dans le courant de cette année, pour un possible déplacement de l'antenne elle-même.

Rendez-vous sera donné aux locataires de l'ensemble du secteur pour l'inauguration de ces nouveaux locaux dans le courant du printemps.

### Les résidences des Damades :

**Au 1<sup>er</sup> février 2019 :** les Damades – la Source – Elisée-Reclus – André-Sabatier – Jean-Moulin – Gracchus-Babeuf – Saint-Just – Félix-Faure – les 4 chemins – Cheval Mousse – Garches – Paul Vaillant-Couturier – le Clos des Suisses – les Vignes – Triaire-Chenevrex – le Plateau – les Suisses – les Chenevrex – Clémenceau – 89 Félix-Faure – Pasteur – 125-131 Félix-Faure – Pierre-Curie

**Au printemps 2019 :** Lucienne-Hébert – Florentine-Berson – Abdelmalek-Sayad – Alfred-Dinin – Primavera

### UNE ENTRÉE REMANIÉE

Depuis plusieurs années, et en particulier depuis la reconstruction du centre commercial, la résidence des Damades souffrait au niveau de son accès principal située allée Andrée-Léo.

Laissant pénétrer scooters et deux-roues, régulièrement occupé par des présences indésirables, cet accès n'était pas sécurisé, ce qui avait provoqué des pétitions et des réclamations de la part des usagers. L'Office a donc entrepris des travaux de résidentialisation douce de ce lieu, en implantant un muret et un grillage bas qui régule beaucoup mieux les entrées dans la résidence.

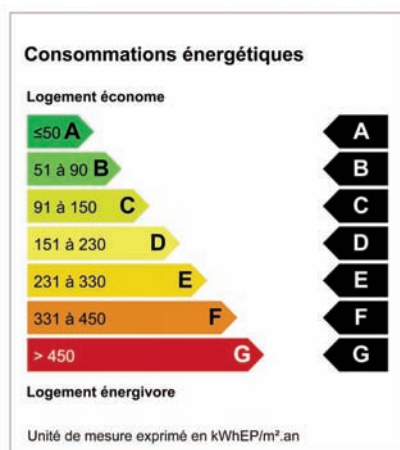
« **Nous ferons un point plus précis aux beaux jours**, indique Dominique Viviani, **mais depuis les travaux nous n'avons plus de réclamations à l'antenne...** ». Rendez-vous donc dans quelques mois...



## ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**Nous sortons tout juste de la période des grands froids hivernaux, et certaines questions nous reviennent sur la question de la facture énergétique pour un organisme tel que l'Office. Quel coût pour ce poste reconnu comme l'un des plus élevé dans la gestion d'un organisme de logement ?**

Le Plan Stratégique de Patrimoine de l'Office a été adopté à l'été dernier. Outre la programmation des travaux de réhabilitation et de construction, il permet de disposer d'orientations stratégiques à 10 ans à l'échelle du parc, d'un plan d'actions à 5 ans, et surtout d'un certain nombre d'outils de suivi et d'évaluation bien utiles dans la gestion quotidienne.

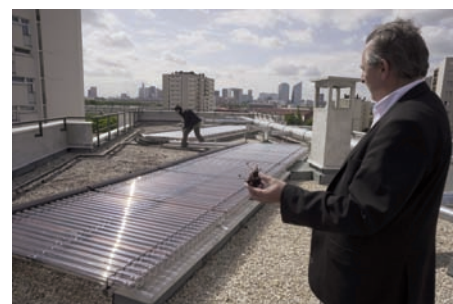


plusieurs dizaines d'années de réhabilitations, et d'amélioration incessante de la qualité du bâti de l'Office (façades, double-vitrage, ...). C'est ce même travail qui a permis, d'une façon générale, de contenir à des niveaux corrects les factures d'énergie réglées par les locataires.

A ce jour, sur les 10 770 logements de l'Office, seuls 22 d'entre eux sont classés en catégorie énergivores (E, F ou G) et devront faire rapidement l'objet de réhabilitation (Gabriel-Péri, 4 rue du Marché, Maurice-Thorez et Raspail).

A noter également trois programmes importants de l'Office, objet de travaux importants actuels ou à intervenir en termes énergétiques :

- Les tours Aillaud (673 logements) feront l'objet d'un important programme de réhabilitation pour passer de catégorie D à la catégorie C



- Les Provinces-Françaises (488 logements) sont passées de la catégorie C à la catégorie B après les travaux de réhabilitation

- Joliot-Curie III (413 logements) : des travaux sont envisagés pour passer de catégorie D/C à la catégorie B, voire A.

S'ajoutent à cela le programme de remplacement intégral des chaudières individuelles, qui devrait s'achever en 2020, et les travaux engagés régulièrement pour doter les résidences de l'Office de panneaux solaires (les Carriers, puis le Champ-aux-Melles).

Parmi ces outils, un travail conduit d'arrache-pied par les équipes techniques a permis de faire un constat précis sur la performance énergétique de nos bâtiments, et de tracer quelques perspectives en termes de travaux restant encore à réaliser

### 90 % des bâtiments en A, B ou C !

Il faut saluer à ce stade le relevé offert par le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du patrimoine de l'Office. Ainsi, 90 % des bâtiments sont classés dans les trois plus hautes catégories de performance, alors que l'échelle en compte sept au total.

C'est le fruit d'un travail engagé il y a



**Lors de la signature de la convention ANRU, le vendredi 21 décembre dernier, à l'espace-jeunesse du Parc.**

**De gauche à droite : Patrick Jarry, maire de Nanterre, Pierre Soubelet, préfet des Hauts-de-Seine, Véronique Monge, directrice générale de l'Office et Damien Vanoverschelde, directeur général de Hauts-de-Seine Habitat.**

## LE LOGEMENT NE « COÛTE » PAS À L'ÉTAT, MAIS IL LUI RAPPORTE...

**Aujourd'hui l'État régule la distribution des aides à la pierre, mais ne les finance plus. Ce sont essentiellement les organismes HLM qui, par un prélèvement annuel auquel ils sont soumis, financent les aides nationales de construction de logement social.**

Le constat est terrible, mais ne fait pas flancher la détermination de nos dirigeants : ce sont aujourd'hui les locataires eux-mêmes, à travers les contributions apportées par les bailleurs dans le Fond National de l'Aide à la Pierre, qui financent la construction de logements sociaux ! Dans l'Histoire de notre pays, le logement faisait partie intégrante de la politique de solidarité nationale, et les gouvernements successifs y ont accordé toute leur attention. Mais tout cela, c'était « avant », lorsqu'il s'est agi par exemple de reconstruire la France après la deuxième guerre mondiale.

Année après année, l'« aide à la pierre » a baissé dans les budgets de la Nation, et la construction de logements est entré peu à peu dans le cadre libéral, alors qu'il demeure un

bien public pour tous.

L'ensemble des acteurs du logement a engagé 42 milliards d'euros en 2017, soit l'équivalent de 1,8 % du PIB. Historiquement, ce pourcentage est relativement stable, voire en légère baisse ces dernières années. Mais c'est deux fois moins que les 74,4 milliards d'euros que le logement rapporte à l'État et aux collectivités locales, en taxes notamment.

En France, il y a 2 millions de demandeurs de logements enregistrés dans le Système National d'Enregistrement de la demande. Et plus de 700 000 dans la seule région parisienne ! Pour les pouvoirs publics, moins investir dans le logement social c'est faire le choix de ne pas répondre à leur besoin de logement abordable, ou plus proche de leur travail, ou plus adapté à la taille de leur famille...

### Quelques enseignements européens

**L'Allemagne et la Grande-Bretagne ont fait le choix, il y a quelques années, de la dérégulation du secteur du logement : plan de ventes massif, désinvestissement public, ouverture aux investisseurs privés. Les résultats sont aujourd'hui tellement catastrophiques (logements dégradés, crise de l'accès au logement, baisse de la production...) que leurs gouvernements font machine arrière et réinvestissent massivement, notamment dans le logement social : 5 milliards d'euros investis par l'Allemagne pour le logement abordable et 2 milliards de livres investis par la Grande-Bretagne dans le logement social communal.**

## LE RETOUR DU SLS...

**Ce sera désormais le cas chaque année... L'Office a instauré l'an passé, sous la pression des organismes de contrôle, le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) applicable aux familles comptant des revenus supérieurs aux plafonds HLM. Un mois après le premier quittancement 2019, retour sur les mesures mises en œuvre à l'Office pour réguler cette difficulté réelle pour les familles....**

Un an après l'enquête de 2017, les locataires des résidences situées en centre-ville et au Mont-Valérien ont de nouveau été sollicités depuis le mois d'octobre dernier (avec une relance mi-novembre décembre et janvier) pour les besoins de l'enquête SLS.

Cette enquête a pour but de déterminer si les familles sont susceptibles de payer un surloyer.

Celles et ceux qui ont raté les

échéances peuvent encore compléter leurs dossiers sous peine d'une pénalité. L'Office met à la disposition des locataires un numéro de téléphone et une adresse mail afin qu'ils puissent prendre contact avec leur bailleur. Rappelons que cette enquête est imposée par la Loi, et que les sommes collectées au titre des surloyers ne bénéficieront que pour une toute petite partie à l'Office...



Permanence téléphonique :  
01.47.25.66.18, les lundi et mercredi  
de 13h30 à 16h

mail : [sls@ophlm-nanterre.fr](mailto:sls@ophlm-nanterre.fr)





## Elections au conseil d'administration de l'office de l'office HLM de la ville



La CNL remercie les locataires qui ont permis la réélection de 2 représentants. Vous avez élu Joseph Ridolfi qui entame son deuxième mandat et Nadine Villin. Deux sièges ont été attribués à la CNL avec 52,01% des voix, un siège au DAL avec 18,06% et un siège à l'UNLI avec 14,99%. Il n'en reste pas moins que sur un conseil d'administration de 23 personnes, il n'y a que 4 représentants des locataires qui ne pèsent pas assez dans les décisions. C'est pourquoi la CNL demande qu'au moins 30% des administrateurs soient des représentants des locataires.

Il nous faudra résister. Le renforcement de la CNL reste plus que jamais d'actualité pour faire face au mauvais coup du gouvernement contre le logement social.

Nadine Villin et Joseph Ridolfi

Grand débat : le logement social est la solution pas le problème

Le logement reste une préoccupation de chaque instant : réussir à payer son loyer (taux d'effort pouvant aller jusqu'à 50% des revenus), obtenir un logement, éviter d'en être expulsé, désengagement massif de l'état, flambée des prix du foncier, fin des réhabilitations, mixité sociale compromise. Considérant que la problématique du logement n'est pas abordée dans les questions du président de la République, nous vous proposons de vous inviter dans les débats organisés à Nanterre, pour y faire passer nos idées et nos propositions. La CNL n'a cessé de dénoncer cette situation et de faire des propositions tels qu'une sécurité sociale du logement ou la construction de 200 000 logements par an pendant cinq ans.

### 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 : [la.cnl.nanterre@gmail.com](mailto:la.cnl.nanterre@gmail.com)  
Site : [www.cnl-nanterre.com](http://www.cnl-nanterre.com)



## Remerciements et appel

Le DAL-HLM de Nanterre remercie bien sincèrement les 435 foyers qui ont voté pour sa liste lors de l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Nanterre (OPH de Nanterre).

Sur les quatre sièges de représentants à pourvoir nous en avons obtenu un. Jacques Capet, tête de liste, habitant la Cité Zilina au Chemin de l'Ile a été élu pour quatre ans.

Pour une « première » du DAL-HLM dans cette élection, 18% des voix est un résultat appréciable. A noter que dans les Tours Aillaud (Parc Sud), le score a pu atteindre 53% des voix.

Le DAL est connu avant tout nationalement pour ses actions efficaces avec, et pour, les sans-logis et les mal-logés. Il s'oppose à la vente et à la démolition de logements sociaux en bon état, même dans le cadre des projets de rénovation urbaine des quartiers populaires notamment parce que ces opérations allongent considérablement les délais d'attente des demandeurs de logement et de mutation.

A Nanterre, deux quartiers sont actuellement concernés : Chemin de l'Ile et Parc Sud. Il faut savoir que dans cet ensemble qui fait partie du patrimoine architectural de la ville, 500 logements sociaux vont être, soit détruits (1 tour), soit vendus à un promoteur privé (6 tours) pour changement d'usage : l'OPH de Nanterre et Hauts de Seine Habitat veulent y installer des appartements de standing et des start up !

Le DAL-HLM revendique la rénovation des logements sociaux mais dans le respect de tous leurs habitants.

Des permanences existent déjà aux Tours Aillaud au Parc Sud, et bientôt au Chemin de l'Ile.

Ne restez pas isolés ! Progressivement, créons ensemble dans chaque cité d'autres comités et permanences.

**Rencontrons-nous,  
le second lundi de chaque mois,  
de 18h à 20h,  
dans le local du rez de chaussée  
11 allée des Demoiselles d'Avignon  
(accès par la porte arrière)**



## 4 années à vous défendre !

Il y a quelques semaines, les élections de locataires se déroulaient. A nouveau, **vous nous honorez de votre confiance en ayant voté pour la liste de l'UNLI**, ainsi, nous obtenons une représentante des locataires au sein du conseil d'administration de l'OPH de Nanterre, en la personne d'Anne-Claire GAUDIN, locataire de la résidence Les Fontaines et présidente de l'amicale de locataires de sa résidence. Nous tenons donc à vous remercier pleinement pour votre confiance renouvelée !

**Pendant 4 années, nous serons donc présents à vous défendre, en toute indépendance, et porter votre parole à l'OPH de Nanterre**, notamment au sein du conseil d'administration où nous allons prendre part à de très nombreuses décisions dont les grands travaux, les constructions et réhabilitations de résidences, augmentation de loyers, vote du budget de l'office, etc...

**Pendant ces 4 prochaines années, nous serons à votre disposition pour vous informer, vous conseiller et vous aider** dans vos problèmes rencontrés avec l'OPH de Nanterre. Notre équipe de bénévoles vous accueille et vous reçoit à la Maison des Locataires, au 71 rue Henri Barbusse, pour échanger ensemble et vous écouter.

**Pendant les 4 ans qui arrivent, l'UNLI Nanterre et les amicales UNLI continueront à améliorer la vie dans les résidences**, à créer des moments de bien vivre, à participer à la vie des quartiers et de notre cité comme nous le faisons depuis des années en organisant de nombreux événements divers et variés.

**Durant ces prochaines années, vous pourrez continuer à faire pleinement confiance à votre association de locataires, l'UNLI Nanterre !**

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

**Mail : [contact@unli-nanterre.fr](mailto: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**

**Site internet : [www.unli-nanterre.fr](http://www.unli-nanterre.fr)**

**Crise du logement en Île-de-France**  
**395 000 demandes d'un logement social**  
**en 2010, 705 000 en 2018**

**IL Y A**  
**URGENCE!**

**Le logement doit être**  
**une priorité nationale**

**Nanterre agit à vos côtés**

**Nanterre. Fr**

