



UN BUDGET 2019 POUR CONTINUER

04 BUDGET
2019

11 TOURS
AILLAUD



EN VUE



Des discussions ont repris avec le Gouvernement

Une réunion a eu lieu jeudi 21 mars, à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat, avec le Premier Ministre, Edouard Philippe.

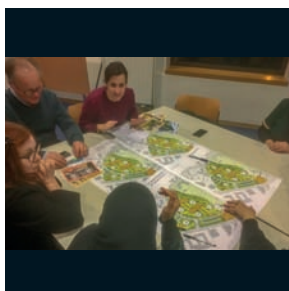
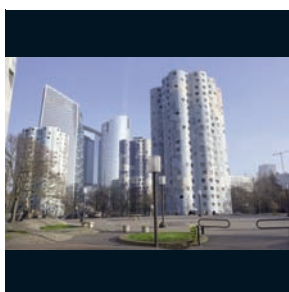
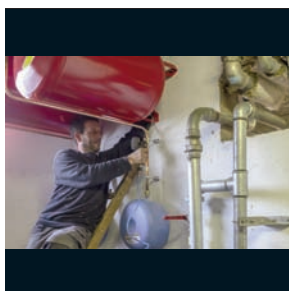
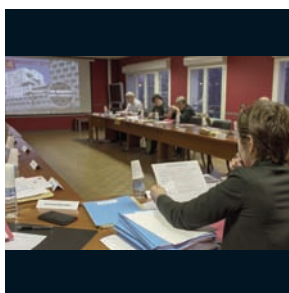
La discussion a porté sur les mesures budgétaires prévues par le Gouvernement en 2020 qui suscitent de grandes inquiétudes et sont, du point de vue du Mouvement HLM, insoutenables pour le secteur. Elle s'inscrit dans le cadre de l'activation de la « clause de revoyure » qui avait été annoncée par le Ministre Julien Denormandie lors du Congrès de Marseille, le 11 octobre dernier.

Pour le Président de l'USH, « **si les mesures budgétaires prévues pour 2020 venaient à être appliquées, c'est toute la chaîne du logement qui serait impactée, alors même que nous constatons, collectivement, des signes de ralentissement de la production et de la rénovation, une augmentation du nombre de demandeurs en attente d'un logement social. Or, les organismes HLM, comme l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement, ont aujourd'hui besoin de temps et de visibilité.** »

Le contact est repris avec les autorités de l'Etat en vue de trouver un compromis, dans l'intérêt collectif mais aussi et surtout dans l'intérêt des locataires. Mais sans réponse claire, pour l'instant...

A suivre...

N°59



04

Budget 2019

UN PEU DE SOUFFLE

08

Actualité

LES GRANDS TRAVAUX PAR THÈMES

11

ANRU Tours Aillaud

UN ENTRETIEN AVEC L'AGENCE RVA

12

Zilina

LES ESPACES PUBLICS



Bien réfléchir... pour mieux continuer.

Je l'ai déjà écrit à de nombreuses reprises, le logement social va mal... Ou plutôt, l'image que nous renvoient les pouvoirs publics sur le logement social et la considération qu'il inspire dans la conduite de la politique de notre pays ne cessent de se dégrader, année après année. A un point tel que l'on peut sans crainte s'interroger sur la volonté du Gouvernement de considérer le logement social comme un des piliers de la solidarité républicaine, comme il l'a été pendant des années...

La mise en œuvre de la loi ELAN, votée à la fin de l'année dernière malgré l'hostilité des bailleurs sociaux, cristallise à elle seule ce désamour du logement social par les dirigeants de notre pays. Entre l'obligation de regroupement faite aux organismes de logement, la prise en charge par les bailleurs eux-mêmes, via la RLS, des économies budgétaires de l'Etat sur l'APL, ou la suppression pure et simple du bail à vie, la pression mise sur les organismes vise à supprimer les actions sociales conduites au quotidien et notre enracinement au plus près des familles.

Devant cette menace, l'Office réfléchit... A son avenir, à la façon dont il pourra demain continuer à travailler pour ses locataires nanterriens comme il l'a toujours fait. L'autonomie de l'Office et de la Ville est menacée, et si nous ne faisons rien, nous pourrions nous voir dans l'obligation de nous regrouper avec nos collègues OPH du territoire, tout cela sous l'autorité de notre nouvelle collectivité de rattachement, l'EPT de Paris-Ouest La Défense (POLD).

Il va de soi que cela ne serait pas bon pour les quelque 11 000 locataires de notre Office...

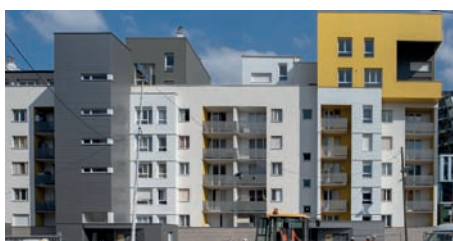
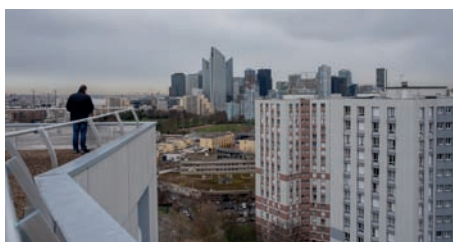
La ville de Nanterre conduit depuis de nombreuses années une politique ambitieuse en matière de construction de logements pour tous, et pour tous les budgets : ce n'est pas le cas de toutes les villes de la région parisienne, loin de là...

Si nous voulons conserver nos principes et nos valeurs, comme je le dis souvent, il nous faut nous poser, et bien mesurer les enjeux pour aujourd'hui mais aussi pour demain. Si notre indépendance et l'intérêt des locataires passent demain par le choix d'un autre statut, nous n'occulterons pas les possibilités qui se présenteront. Aujourd'hui, avec le Conseil d'Administration, nous examinons dans la plus grande transparence diverses possibilités et ne délaissions aucune éventualité.

Nous déciderons demain, avec la ville de Nanterre, ce qui sera le plus utile pour notre établissement, pour les locataires de l'Office, pour les habitants de la Ville et pour nos salariés.

Le grand chantier de l'Office se poursuit.

Marie-Claude GAREL
Présidente



LE BUDGET 2019 REPREND DES COULEURS



Peu de surprise lors du vote du budget 2019 : un peu plus d'un mois après le vote des orientations budgétaires, les administrateurs ont voté à la quasi-unanimité (moins une abstention de Jacques Capet) le projet de budget qui leur était présenté.

Petit rappel : l'an passé, à la même époque, le Conseil d'Administration votait le budget « dans la morosité » (voir Cité-Mag' n°55) ... En cause, l'instauration de la RLS et le passage de la TVA de 5,5 à 10 %, qui handicapait l'Office à hauteur de 3 M€ et l'obligeait à baisser de façon conséquente le montant de ses grands travaux.

Depuis l'an passé, les services de l'Office ont travaillé, notamment à la renégociation des emprunts contractés il y a longtemps avec la Caisse des Dépôts (voir ci-après l'interview de Véronique Monge). En baissant les taux d'intérêt et en rallongeant la durée du remboursement, l'Office s'est donné une marge de manœuvre conséquente qui lui permet, cette année, de retrouver une certaine latitude dans la construction budgétaire.

« **Pour autant**, indique Véronique Monge, **nous n'avons pas retrouvé notre niveau de recettes de 2017 !**

Il nous faut retourner jusqu'en 2015 pour connaître un niveau comparable à aujourd'hui. Autant dire que tout cela reste fragile, et que rien n'est réglé sur la durée... ». D'autant que se profilent des perspectives plutôt négatives pour l'année prochaine, avec la menace de doublement de la Réduction de Loyer de Solidarité. **« Les organismes ont déjà subi une première perte de ressources de 800 millions d'euros l'an passé**, ajoute-t-elle, **et nous pourrions connaître une seconde lame d'un niveau équivalent l'année prochaine »** (voir aussi la rubrique « En vue », page 2).

Des perspectives pour 2019

Des marges ont donc pu être dégagées pour engager un certain nombre d'opérations qui avaient été retardées l'an passé, RLS oblige... C'est ainsi que la rénovation des parkings de l'Office a pu être prise en compte cette année d'une façon particulière,

avec l'inscription d'une somme de 440 000 € pour ce programme. C'est une première pour l'Office, qui consacre de cette façon son intérêt sur ce sujet qui avait été relevé lors de la dernière enquête de satisfaction.

Autre question qui avait fait débat l'an passé, la baisse spectaculaire des sommes allouées aux grands travaux dans le patrimoine. Rappelons que celles-ci étaient passées en un an de 4,7 M€ à 1,7 M€, soit une chute spectaculaire de 3 M€ ! Cette année, le montant des grands travaux retrouvera pratiquement son niveau habituel, ce qui redonnera du souffle aux investissements de l'Office pour le maintien à niveau de son patrimoine (voir article sur les grands travaux).

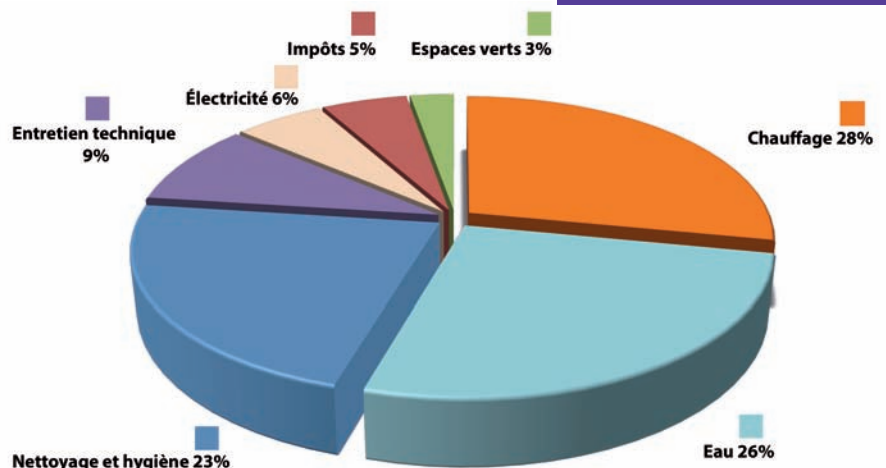
Dernier point à signaler : l'Office, qui avait l'an passé renoncé dans son budget à ses lourdes opérations de rénovation de façades, renoue cette année avec cette bonne habitude

Du côté du Conseil d'Administration

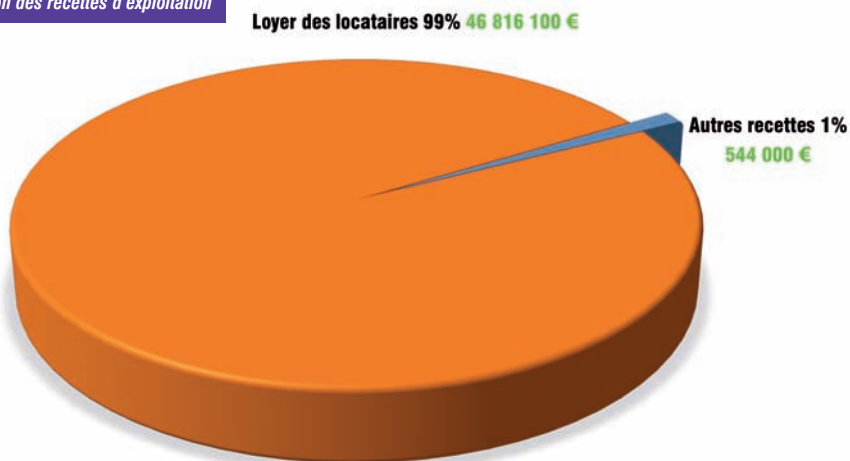
pour deux résidences de l'Office : tout d'abord la résidence des Cinémas, rue Maurice-Thorez. Et celle Elisée-Reclus, dans le quartier du Mont-Valérien.

« **Notre Office retrouve cette année un niveau de budget qui se situe à peu près dans la normalité,** indique Marie-Claude Garel. **Nous allons pouvoir reprendre un certain nombre de travaux sur notre parc, j'en suis heureuse. A nous de nous battre désormais pour que notre budget demeure ainsi dans l'avenir... »**

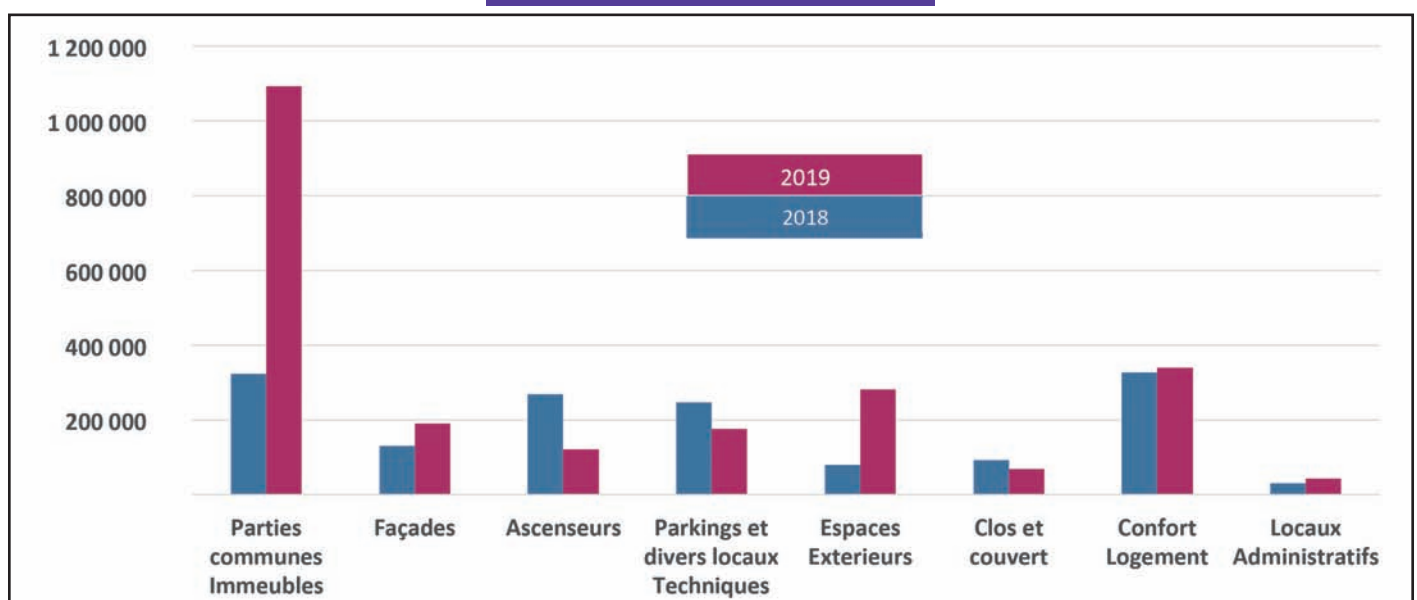
Répartition des charges pour les locataires



Répartition des recettes d'exploitation



La réduction des grands travaux- comparatif 2018/2019



LA RENÉGOCIATION DES EMPRUNTS, EN TROIS QUESTIONS

Nous l'avons évoqué lors de notre précédent Cité-Mag', à l'occasion du débat sur les orientations budgétaires de l'Office : en renégociant quelques-uns de ses emprunts, l'Office s'est donné quelques marges de manœuvres pour son budget 2019. Retour sur cet épisode avec 3 questions posées à Véronique Monge, Directrice Générale de l'Office.

Cité-Mag' : la renégociation des emprunts de l'Office en 2018 aurait donné un peu d'air aux finances de l'Office ?

Véronique Monge : Dans un contexte budgétaire qui s'annonçait difficile du fait des dispositions de la loi Elan, nous avons procédé à un réaménagement intéressant de nos emprunts. Mais ce n'est pas le seul levier utilisé, puisque le Conseil d'Administration a décidé d'instaurer des loyers plafonds pour les nouveaux baux et d'instaurer une augmentation de loyers de 1,25% en 2019. La décision de poursuivre la construction de logements est également à souligner : tout cela nous amènera des recettes nouvelles dans le budget pour poursuivre et développer notre mission au service des locataires. Mais le plus important, c'était effectivement la renégociation des emprunts.

Cité-Mag' : comment fonctionne ce mécanisme ?

Véronique Monge : de tout temps, un organisme comme l'Office a eu recours à l'emprunt de longue durée pour financer les constructions neuves, puis les réhabilitations. Certains d'entre eux étaient anciens et devaient arriver à leur terme vers 2030. L'idée était de rediscuter de tous ces



emprunts avec notre prêteur, la Caisse des Dépôts, pour étaler la charge sur une plus longue période, et diminuer le niveau de remboursement annuel. 40% de notre dette a été ainsi renégociée.

Cité-Mag' : et c'est cela qui a redonné un peu de souffle aux finances de l'Office ?

Véronique Monge : oui, ce sont 4,7 millions d'euros d'annuité en moins sur notre budget 2019 qui ont pu être consacré aux grands travaux annuels et pluriannuels. Sur les 10 ans à venir, ce sont près de 25 millions que nous avons rééchelonnés. Espérons que

cette opération permettra de ne pas seulement amortir les mauvaises nouvelles des réformes à l'œuvre sur le logement social et qu'elle permettra de financer concrètement l'amélioration de notre patrimoine. Le revers de la médaille, c'est que nous ne pourrions pas renouveler ce type d'opérations qui devra rester une simple opportunité de gestion. Car notre inquiétude, aujourd'hui, c'est la Loi de Finances qui sera votée à la fin de cette année pour 2020, qui prévoit un doublement de la RLS, comme cela avait été prévu à l'origine. Ce serait un nouveau bouleversement pour nombre d'organismes de logement dans notre pays...

POURSUITE DES RÉNOVATIONS DE FAÇADES

Elles étaient parmi les principales victimes de l'exercice budgétaire de l'an passé : les rénovations de façades font leur réapparition cette année. Au programme 2019, les Cinémas et Elisée Reclus.

Quelques résidences ont été traitées de cette façon : ce sont des interventions lourdes, s'attachant notamment au ravalement des façades, et nécessitent pour cela de déployer de moyens assez conséquents en termes d'échafaudages. A noter que ces dernières années, les résidences des Guignons, des Carriers, des Muguets, de Garches et Paul-Vaillant-Couturier ont été traitées ainsi. A ne pas confondre avec les réhabilitations thermiques (Zilina, Champ-aux-Melles par exemple), plus lourdes et plus coûteuses...

Ces quelques résidences ont toutes connu un ravalement de façades important, qui ont pour chacune d'entre elles donné un coup de jeune estimable à des bâtiments parfois un peu usagés, ou situés à proximité de constructions plus récentes.



Elisée Reclus 1993 - 2019



4 Chemins, après ravalement

Pour le programme 2019, c'est d'abord la résidence des Cinémas, située rue Maurice-Thorez et qui abrite le Cinéma des Lumières, qui se verra rénover. La seconde opération, qui devrait intervenir dans la foulée, concerne la résidence Elisée-Reclus, situés rue Georges Enesco et rue Erik Satie, dans le quartier du Mont-Valérien.

La programmation de ces travaux devra encore être affinée, mais c'est d'ores et déjà une enveloppe de 450 000 € pour les Cinémas, et 200 000 € pour Elisée-Reclus, qui sera réservée à cet effet.

UNE ANNÉE MEILLEURE POUR

L'un des sujets les plus concrets lors du vote du budget est le choix des grands travaux. Rappelons que ce choix est construit en lien avec les associations de locataires à l'issue de terrains et des rencontres. Ce parcours s'achève mi-mars par la réunion du Conseil entériné par le Conseil d'Administration fin mars.

■ ASCENSEURS

Depuis toujours, l'Office consacre des moyens financiers importants à l'entretien et à la modernisation de son parc d'ascenseurs. Il l'a également mis aux normes exigées par la Loi de Robien, sans subventions exceptionnelles pour faire face à chaque échéance imposée. Parmi les travaux retenus cette année, notons la modernisation complète des appareils des 3 et 5 allée Politzer (82 000 €) et l'habillage en cabine anti-vandales de ceux des 7 allée Camélinat et 29 allée des Damades (22 000 €).

■ CLOS ET COUVERT

Il s'agit principalement de travaux d'étanchéité des toits et des terrasses pour éviter les infiltrations d'eau qui causent évidemment des dégâts dans les logements du dernier étage et sur l'ensemble de la structure du bâtiment. Elles peuvent avoir des conséquences fâcheuses si elles ne sont pas traitées. Cette année, un budget important sera consacré à la réfection de la charpente et de la couverture de l'immeuble du 1 au 15 allée Descartes à Berthelot (385 000 €). Il est également prévu la réfection complète de la toiture terrasse et la pose de garde-corps (pour l'accessibilité sécurisée du personnel habilité) des 2-4 et 6 allée de Danse et du 54 Allende (75 000 €).

■ CONFORT LOGEMENT

Il s'agit des travaux à l'intérieur des appartements dont la charge n'incombe pas aux locataires et qui permettent de maintenir l'exigence de qualité des logements (exemple la mise aux normes de l'électricité, travaux de chauffage...). Là aussi, un gros chantier attend les locataires de Berthelot (allées Brossolette, Colonel Fabien et Timbaud) avec la modernisation de l'électricité dans tous les logements (630 000 €).

■ ESPACES EXTÉRIEURS

Si l'Office a d'abord des obligations d'entretien des logements et des parties communes, les espaces extérieurs ne sont jamais négligés tant il est vrai qu'habiter une résidence, c'est aussi vivre dans un quartier et un environnement agréable. Cette année encore, une enveloppe budgétaire conséquente est consacrée à l'élagage des arbres et la remise en état complète de la surface piétonne d'une placette des Damades au Mont-Valérien (40 000 €) ou bien encore le nettoyage des dalles gravillonnées sur le parvis des Champs Pierreux (10 000 €).



UR LES GRANDS TRAVAUX

qui seront réalisés dans l'année en cours.
e d'un long processus commencé en septembre par des visi-
il Central de Concertation Locative, avant que celui-ci ne soit

Montant total des travaux
proposés et chiffrés :
16 897 340 € HT

Montant total
des travaux retenus :
4 050 000 € HT

■ FACADES

La plupart des résidences anciennes ont fait l'objet d'une réhabilitation avec intervention sur la façade. Mais au fil du temps, il est nécessaire d'intervenir de nouveau car la pollution, les intempéries, le travail des différents matériaux laissent des séquelles et peuvent aussi être à l'origine de certaines infiltrations d'eau. Et puis, un ravalement permet de soigner l'aspect esthétique du patrimoine de l'Office.

Il existe trois types d'intervention : les plus importantes avec amélioration de la performance énergétique, avec la nécessité de recourir à un emprunt. Les interventions « moyenne » prises en compte dans le cadre des opérations pluriannuelles (2 cette année) et les opérations les plus simples. Parmi les 8 prévues cette année, citons : la reprise éclats de béton et fers apparents à Joliot-Curie 3 sur 3 escaliers (50 000 €), pose filets anti-pigeons au droit des façades de la résidence des Carriers (25 000 €).

■ PARKINGS LOCAUX ADMINISTRATIFS

Cette rubrique englobe les parkings souterrains et aériens ainsi que les locaux techniques inaccessibles au public pour la plupart : chaufferies, locaux de rangement de matériels ou armoires électriques et accessibles comme les locaux vide-ordures ou encombrants. Parmi les travaux retenus, le remplacement du contrôle d'accès résidence Garches (40 000 €), la réfection en carrelage et faïence murale des locaux vide-ordures de l'immeuble du 19 au 35 allée Politzer (40 000 €).

■ PARTIES COMMUNES

Cette année encore, c'est plus d'un million d'euros dédié à la modernisation, l'amélioration du confort des halls, des escaliers. Chaque locataire y passe au moins deux fois dans la journée. Au delà de l'aspect fonctionnel, l'Office sait toute l'importance qu'y attachent les nombreux locataires qui ont envie d'accueillir leurs visiteurs, amis et famille dans un bel espace. Parmi les travaux retenus : la réfection de la peinture des parties communes de trois tours de Zilina (225 000 €) ainsi que la modernisation complète du hall du 4 allée de l'Agriculture (45 000 €).



RENOVATION DES PARKINGS, ON CONTINUE !

La commission stationnement a examiné différents projets de réaménagement de parking en 2019. Après plus de deux années d'exercice, cette instance a trouvé toute sa place au sein de l'organisation de l'Office, et a proposé de conduire plusieurs opérations dans le cadre du budget 2019.

440 000 euros ! C'est le montant réservé au budget par le Conseil d'Administration pour poursuivre le programme de rénovation des parkings en 2019. Une somme importante, qui autorisera cette année le lancement de plusieurs projets retenus par la commission stationnement.

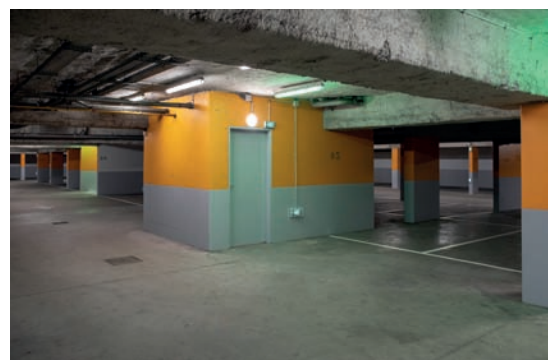
« Nous disposons désormais d'un guide technique et financier de nos parkings », indique Marie-Claude Garel. **Un document réalisé par notre service technique, financé par la Ville via l'exonération de la TFPB, et cela nous aide considérablement dans nos choix ».** Ce travail a permis d'étudier l'ensemble des poches de parking, qu'elles soient aériennes ou souterraines, d'en livrer un premier diagnostic et de décliner les travaux nécessaires.

La commission a donc arrêté un programme de travaux copieux pour cette

année :

- Les Damades - parking C : suite et fin des travaux de sécurisation des parkings souterrains
- Les Guignons - rue de la Chasse : résidentialisation
- Petit-Nanterre : sécurisation d'un parking enterré, et fermeture provisoire de deux parkings proches et à rénover ultérieurement
- Zilina : résidentialisation du parking du 1, Zilina

Par ailleurs, la commission a retenu une enveloppe de 100 000 € pour entamer la rénovation du parking des Rosiers, dans le quartier du Parc. Mais ce projet est lié à l'avancement de celui de l'ANRU sur le quartier. La Commission a donc convenu de faire un point en juin prochain sur sa faisabilité et, à défaut d'un rapide engagement, de le remplacer par un autre projet.



PETIT-NANTERRE : DU NOUVEAU POUR LES PARKINGS ENTERRÉS

Marie-Claude Garel et les équipes de l'Office sont venus exposer aux locataires le projet de transformation des parkings souterrains du Petit-Nanterre. 5 parkings souterrains (les 2 parkings des Lauriers, les 2 parkings des Muguets et Aubépines) souffrent dans le quartier : très faible affluence, mais aussi des dysfonctionnements, parfois de l'occupation, de la mécanique sauvage... en un mot, les locataires du quartier désertent ces équipements au profit des parkings aériens.

Alors que ces parkings proposent 317 emplacements en sous-sol, seules 58 places sont louées à ce jour ! L'Office envisage donc de mettre en œuvre dans le courant de cette année un aménagement plus sécurisant sur les parkings Lauriers I et Aubépines, puis de procéder à la condamnation provisoire de trois parkings (Muguets I et II ainsi que Lauriers II).

D'autres projets seront aussi à travailler, sur la résidentialisation des



parkings aériens du quartier, mais cela se fera dans un second temps.

TOURS AILLAUD, LE REGARD DE DOMINIQUE RENAUD...

Marie-Claude GAREL rencontrera les locataires des tours pour présenter le projet technique. Nous avons interrogé Dominique Renaud, architecte du cabinet RVA, sur sa perception de rénovation des tours Aillaud. Un échange qui apporte un éclairage différent, et sans doute plus artistique, sur cette opération au long cours qui va changer le quartier du Parc.



Dominique RENAUD, agence RVA ici aux côtés de Stéphane THOUS, chargé d'opérations service technique de l'Office

Cité-Mag' : tout d'abord, comment appréhendez-vous ce projet en votre qualité de maître d'œuvre ?

Dominique Renaud : je voudrais d'abord rappeler que cette rénovation est un projet d'envergure nationale, que les pouvoirs publics suivent de près et auquel ils accordent une importance particulière : Le projet entre dans un plan national de développement durable, et affiche une ambition de gain de 70% en moyenne des charges de chauffage pour les résidents. C'est un projet remarquable !

Ensuite, nous nous attaquons à un projet très atypique, à l'image de son concepteur, Emile Aillaud. A leur façon, ces tours sont uniques, et nous devons traiter ce sujet en prenant en compte leur dimension patrimoniale qui sort de l'ordinaire.

Cité-Mag' : le jury de concours vous a désigné lauréat du concours : ce projet a des spécificités ?

Dominique Renaud : oui, bien sûr. A la demande de la ville et des bailleurs, ce sera un projet que nous travaillerons

depuis l'extérieur, car n'oublions pas que c'est un site habité par des familles. Ces bâtiments ont une triple caractéristique : d'abord, la forme des tours, toutes en rondeurs. Ensuite, la disposition et la forme des fenêtres, qui en font leur spécificité. Et le revêtement de ses façades, avec des mosaïques qui ont vieilli avec le temps et qu'il devient très compliqué à remplacer : savez-vous que près d'un tiers des parements de mosaïques a dû être réparé depuis 40 ans ? Pour notre part, nous allons respecter scrupuleusement la forme des tours et celle des fenêtres, les deux premiers préceptes. En revanche nous allons rompre avec l'idée du revêtement en mosaïque, qu'il n'est pas possible de conserver avec une isolation thermique par l'extérieur.

Cité-Mag' : sans pour autant vous rapprocher du style de la Défense ?

Dominique Renaud : pas du tout, et je dirais même que nous en serons très éloignés. La Défense, c'est 90% de verre, et le reste en structure métallique. Aux tours Aillaud, notre projet c'est 80% environ de façade revêtue de parement métallique travaillé avec l'intervention d'un plasticien. Il n'y aura donc aucune ressemblance...

Cité-Mag' : d'autres améliorations sont attendues, comme le changement des fenêtres par exemple...

Dominique Renaud : oui, les fenêtres actuelles sont en simple vitrage, avec un mode de fermeture obsolète. Cela crée de la condensation, qui abîme le logement et n'est pas efficace au plan thermique. Les futures fenêtres seront en métal et conserveront leur forme si particulière. Mais ce n'est pas tout : avec les

modifications apportées au système de chauffage, l'ensemble de la ventilation des logements sera aussi revu. La configuration des halls également, pour leur amener davantage de qualité et de visibilité. Ce sera au total une vraie amélioration qui sera apportée aux usagers de ces logements, et c'est ce sur quoi nous travaillons.

Cité-Mag' : des rencontres sont prévues au printemps avec les résidents des tours : vous allez leur expliquer tout cela ?

Dominique Renaud : il ne faut jamais oublier de revenir aux fondamentaux... Beaucoup d'images ont circulé depuis le concours, mais ces images ne reflètent jamais vraiment la démarche utilisée par l'équipe. Il faut aller plus loin, s'expliquer et expliquer, continuer à échanger avec les principaux intéressés pour se sentir parfaitement au cœur du projet. Les revêtements métalliques par exemple ont fait couler beaucoup d'encre, nous devons expliquer comment nous l'avons appréhendé et comment cela se traduira lorsque les travaux seront réalisés.

Cité-Mag' : on sent bien que la préparation de ce projet prend du temps, peut-être un peu plus qu'à l'accoutumée ?

Dominique Renaud : ce sont des opérations qui sont examinées de très près, en particulier par les services de l'Etat. Notre objectif est bien de travailler thème par thème, en réalisant des essais et des prototypes qui seront validés au fur et à mesure. Le début des travaux, sur la tour pilote du 15 Avignon, sera sans doute engagé à la fin de l'année 2020...

QUEL AVENIR POUR LES ESPACES PUBLICS DE ZILINA ?

Les locataires de Zilina ont été conviés à discuter des perspectives d'évolution des espaces publics de la résidence, au Chemin-de-l'Île. Avec des avis très disparates de la part des participants. Retour en immersion sur les échanges lors de ce débat.

Le quartier du Chemin de l'île a été sélectionné par l'ANRU et bénéficie à ce titre de financements de l'État pour la rénovation du quartier. Dans ce cadre, une étude stratégique urbaine, menée par l'Agence INterland, a été lancée par la Ville au début de l'année 2018. Une démarche de concertation initiée au printemps 2018 a nourri l'élaboration du projet sur 4 secteurs concernés, dont le parc de Zilina.

L'Office a souhaité approfondir les échanges sur ce secteur en interrogeant les habitants du quartier sur la forme de la résidentialisation et l'aménagement du cœur d'îlot. Deux rencontres en cœur de quartier, organisées les 19 et 27 février 2019 ont permis d'aller à la rencontre des habitants pour les interroger sur les scénarios à l'étude.



Trois scénarios en compétition

Lors de la réunion du 19 mars, trois scénarios reprenant différents principes de résidentialisation ont été présentés : pour l'ensemble du secteur, par groupes de tours, à la tour, ainsi

que le type de clôture utilisée : ouverte ou fermée.

Les participants ont développé des avis très contrastés sur les différents scénarios proposés. Concernant le type de clôtures, les échanges se sont concentrés sur la question de l'ouverture (buissons) ou de la fermeture (clôtures hautes) du quartier, les formes intermédiaires (clôtures basses) ont assez peu été évoquées.



La réflexion se poursuit sur le choix final à retenir pour ce projet qui fera partie intégrante du renouvellement urbain du quartier. Mais d'ores et déjà, quelques invariants semblent devoir être retenus : c'est le cas notamment des jeux, adaptés au quartier et où sont privilégiés ceux où l'on ne peut



pas « squatter ». Les jardins partagés font consensus, même si reste posée la question de leur gestion. Des bancs seront à installer pour les personnes âgées et pour favoriser la convivialité à proximité des jeux pour enfants. L'adaptation des cheminements aux poussettes, ainsi que la végétalisation du quartier sont également plébiscitées.

Restent aujourd'hui à trancher sur deux aspects visiblement essentiels, à savoir la sécurité sur l'ensemble du secteur et comment l'assurer au mieux, ainsi que le stationnement des véhicules, qui reste problématique à proximité de la gare du RER et des entreprises du quartier.

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le résultat des commissions est publié après chaque réunion sur le site internet de l'Office. Comme nous nous y étions engagés, un récapitulatif trimestriel vous est présenté dans chaque numéro.

Retrouvez cette rubrique sur la page d'accueil du site www.omhlm.fr, dans l'onglet « commission d'attribution des logements ».

Commissions d'Attribution de Logements
Les 7 CAL du 1^{er} trimestre 2019



Retrouvez le résultat de toutes les CAL sur le site de l'Office www.omhlm-nanterre.fr rubrique Commissions d'attribution



136

logements attribués dont 32 mutations

Logements par contingent

Logements à attribuer	Logements attribués
Action logement (ex 1% patronal)	25 22 dont 3 DALO ou PDALPD
Préfecture des Hauts-de-Seine	35 32 dont 31 DALO ou PDALPD
Ville de Nanterre	43 39
Conseil départemental 92	1 0
Fonctionnaires	3 3
Autres (ILN, mission handicap, prévention des expulsions...)	8 7
Office HLM Nanterre (mutations)	35 32
Relogement ANRU	1 1
TOTAL	151 136

Logements attribués par typologie



Typologie	Logements attribués
T1	16
T2	39
T3	57
T4	17
T5	7
T6	0

Les mutations par secteurs⁽¹⁾

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	BARÈME
CENTRE			1				58
CHAMPS PIERREUX			1				69
CHEMIN DE L'ILE		1	2	2			36 à 86
MONT VALÉRIEN			10	3			31 à 117
PARC		1			1		50 à 70
PRÉFECTURE							
PETIT NANTERRE			1	3	1		37 à 78
UNIVERSITÉ		1	2	1	1		17 à 60
BARÈME		17 à 50	31 à 117	55 à 102	60 à 70		

*mutation effectuée en urgence, suite à menaces avérées sur personne physique

A savoir

- Émanation du Conseil d'Administration, la CAL est souveraine pour toute attribution sur le patrimoine de l'Office. Elle est garante de l'application de la réglementation.
- Le barème de l'Office ne s'applique qu'aux mutations.
- Les revenus du locataire et le taux d'effort doivent être compatibles : (montant quittance – APL) ne doit pas dépasser 33% des revenus mensuels.
- Tout logement refusé plus de 5 fois est proposé à un locataire qui le sollicite. Si plusieurs locataires le sollicitent, c'est le barème qui s'applique.
- Si aucun des candidats proposés sur un logement ne remplit les conditions nécessaires, le logement reste « non attribué » et sera présenté de nouveau à une prochaine CAL.



"Il ne faut rien laisser sur les paliers"

Évitons tout danger, rien sur les paliers*



* Ni poussettes, ni meubles, ni vélos, ni sacs poubelles

IL NE FAUT VRAIMENT RIEN LAISSER SUR LES PALIERS...

On peut penser qu'on ne risque rien à laisser une poussette sur le palier. Il n'en est rien, malheureusement. En effet, certains produits retardateurs de flammes sont interdits dans la fabrication des accessoires de puériculture. Comme tout autre objet, ne la laissez donc pas sur le palier, même pour une courte durée. Un départ de feu est vite arrivé...

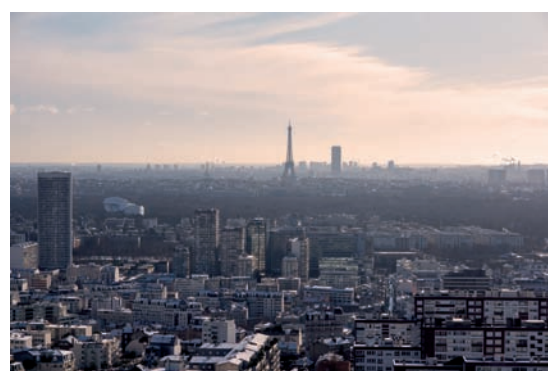
SOUS-LOCATION AIRBNB : UN COUPLE DE LOCATAIRES CONDAMNÉ...

Mauvaise nouvelle pour les utilisateurs de la plate-forme Airbnb : un couple de locataires du quartier du Parc vient d'être condamné par la Justice pour un mauvais usage de leur logement, rappelant notamment qu'il était « interdit pour un locataire d'un logement social à loyer modéré de sous-louer un appartement meublé ou non ».

Le juge a prononcé la résiliation du

bail, ordonné l'expulsion et condamné le couple à reverser à l'Office la somme perçue via Airbnb, soit 8 619,03 €.

De telles pratiques de sous-location à but mercantile ont tendance à se développer à Nanterre, comme dans toutes les zones urbaines de notre pays. « **Des milliers de familles attendent, et parfois depuis long-**



temps, l'attribution d'un logement social, déclare-t-on à l'Office. **On ne peut que se réjouir de cette décision de justice ».**

Ce que dit la loi

L'article L.448-8 du code de la construction et de l'habitation est très clair. Dans les logements conventionnés HLM, « *il est interdit de louer en meublé ou de sous louer un logement meublé ou non sous quelque forme que ce soit sous peine d'une amende de 9 000 € ».*

AMÉNAGEMENT D'HORAIRE À L'OFFICE

A partir du 1^{er} juillet prochain, l'amplitude horaire d'arrivée et de départ des salariés est modifiée (arrivée possible jusqu'à 9H30 et départ à partir de 16H30). Les horaires d'ouverture de l'accueil du siège et des antennes restent inchangés. Avant de vous déplacer, il sera préférable de téléphoner à votre correspondant pour vous assurer de sa présence.

L'OFFICE AU FORUM DE LA VILLE



Le 20 mars dernier, l'Office était présent pour la première fois au forum « Destination Emploi-Jeunesse » organisé à l'espace Chevreul par la Ville de Nanterre et la Maison de l'Emploi et de la Formation.

Une initiative réussie, avec plus de 100 entreprises, centres de formation ou structures institutionnelles ou associatives, venues proposer des offres d'emploi aux jeunes Nanterriens.

Toute la journée, ce sont ainsi plusieurs centaines de candidats qui ont défilé dans les allées, à la recherche de l'emploi qui leur convient le mieux. Une belle occasion aussi pour l'Office d'exposer la grande diversité de ses métiers, de la gestion locative aux métiers du bâtiment, en passant par l'administration générale et les réseaux sociaux...



Le lundi 1^{er} avril, les expulsions ont repris pour les locataires. Le nombre d'expulsions a augmenté de 35,6% entre 2012 et 2015. Les expulsions avec intervention de la force publique ont augmenté de 150% entre 2000 et 2015. En 2017, il y a eu 2088 expulsions fermes dans les Hauts-de-Seine. L'Etat garant du droit viole les lois protégeant les mal-logés et les sans-logis. L'impayé de loyer provient pour deux tiers des ménages d'une impossibilité de faire face aux charges financières dues au logement. Alors, plus de mauvais payeurs ? Ou toujours plus de familles en difficultés et désespérées ?

Locataires, si vous êtes en difficultés, ne restez pas seul. Souvent, les locataires en difficulté, éprouvant un sentiment de honte, n'osent pas en parler ou ne savent pas à qui en parler ou ne mesurent pas la gravité de la situation. N'hésitez pas à contacter les nombreux militants bénévoles de la CNL, vous y trouverez les informations sur vos droits et recours. Ensemble pour l'arrêt des expulsions, pour un logement décent. Non au logement cher !

La loi ELAN crée de nouvelles discriminations au niveau du logement des personnes handicapées. Alors que la loi du 11 février 2005 prévoyait une accessibilité de 100% des logements neufs situés en rez-de-chaussée ou en étage accessible par ascenseur, un article de la loi ELAN prévoit que seulement 20% des logements neufs soient accessibles tandis que les autres logements « ne nécessitant que des travaux simples » ne seront qu'évolutifs. C'est une atteinte manifeste au principe d'égalité et au droit d'accès au logement et c'est un point de vue à court terme.

**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**



Toujours debout pour vous !

Vous êtes de plus en plus nombreux à nous interpellier sur divers sujets relatifs à votre logement ou votre immeuble. Et, comme à chaque fois, nous vous écoutons, nous agissons et intervenons dès que besoin afin de régler les différents dossiers.

Notre équipe, composée de bénévoles nanterriens, est toujours disponible pour vous défendre, vous informer et vous représenter vis-à-vis des bailleurs de la ville dont l'OPH de Nanterre, nous sommes le liant avec ce dernier que nous voyons comme un partenaire avec un objectif commun : l'amélioration de la vie des locataires dans leurs logements.

La vision de l'UNLI Nanterre, et des 20 amicales UNLI présentes dans notre ville, n'est pas d'avoir « un gentil » d'un côté, et, de l'autre « un méchant », mais, elle est de défendre les locataires avec intelligence, honnêteté et en toute indépendance, sans faire de fausses promesses !

Dès lors, le but principal de notre association est de pouvoir vous offrir la meilleure des qualités de vie pour vous et votre famille. En ce moment d'ailleurs, et après l'avoir demandé depuis plus de 4 ans, notre association se ravit de pouvoir négocier le plan de concertation locative avec l'OPH de Nanterre !

En parallèle, notre second but est aussi d'offrir des temps conviviaux, de rencontres, comme nous l'avons fait le 13 avril dernier en organisant la Fête de la Liberté. Notre prochain évènement se déroulera le samedi 1er juin après-midi, dans la salle des Gavroches, rue Morelly, avec un spectacle du grand « Pipo le Clown ». Vous aurez plus d'informations très prochainement sur notre site internet ou à nos locaux.

En attendant, nous restons à votre entière disposition et vous souhaitons un excellent printemps !

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

Site internet : www.unli-nanterre.fr



NON AUX EXPULSIONS !

Comme chaque année, la plus mauvaise blague du 1^{er} avril a encore été la reprise des expulsions locatives après la trêve hivernale.

Et comme chaque année, le DAL et le DAL-HLM ont manifesté pour dénoncer la pratique inhumaine des expulsions sans relogement :

- samedi 30, le cortège du DAL a convergé avec celui des Gilets Jaunes. Comme il n'y a eu que de légers incidents en fin de manif au Trocadéro, les médias n'en ont pratiquement pas parlé. Silence sur les manifs pacifiques, images en boucle sur celles qui dégénèrent et presque rien sur les revendications, voilà comment nous sommes informés !

- dimanche 31, rassemblement au métro Cité de presque toutes les associations de locataires et de mal-logés pour critiquer la politique gouvernementale du logement et tout particulièrement les expulsions sans relogement des locataires en difficulté.

Autant que nous puissions en juger depuis notre récente entrée au Conseil d'Administration de l'Office municipal, les pratiques de notre bailleur sont plus humaines que celles de beaucoup d'autres. Ceci dit, si vous avez des retards de loyer qui risquent d'entraîner votre expulsion, n'hésitez pas à venir nous en parler à notre permanence le 2^{ème} lundi de chaque mois entre 18h et 20h au 11, allée des Delles d'Avignon (tour Aillaud).

L'expulsion sans relogement d'une famille est une pratique barbare qui ne devrait pas exister. Mais l'expulsion avec relogement pour cause de démolition ou de "changement d'usage" sous prétexte de renouvellement urbain ou de mixité sociale est traumatisante pour la plupart des locataires qui sont souvent attachés à leur logement, à leur quartier, à leurs voisins. Sauf exception, ce ne devrait être possible que pour les immeubles insalubres, ce qui n'est pas le cas de la plupart des bâtiments démolis ces dernières années, ni de ceux qui vont disparaître du parc social si la Mairie ne change pas de cap.

Récemment, M. CASSOU évoquait le cas de Tarbes où on peut obtenir un HLM en une semaine. A Valenciennes, la ville de M. BORLOO, le père de l'ANRU, démolir une cité populaire ne retarde pas beaucoup l'attribution de logements aux demandeurs. En région parisienne, et notamment à Nanterre où même les prioritaires doivent attendre plusieurs années avant d'obtenir satisfaction, appliquer la politique de démolition des HLM prônée par l'ANRU, c'est maintenir inutilement dans des taudis ou des appartements surpeuplés des centaines de familles en attente.

Vendredi 24 mai
invitez vos voisins à prendre un verre !

20 ans



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...).



Office HLM
Nanterre

la fête des voisins

www.lafetedesvoisins.fr



@lafetedesvoisins



@FDV_Officiel



nextdoor



@lafetedesvoisins



AG2R LA MONDIALE



airbnb



FNAM



FONCIA



NOSTALGIE



VOISINS SOLIDAIRES