



❖ QUELLE ORIENTATION POUR LE BUDGET 2017

❖ 04 DU CÔTÉ DU C.A.
LES ORIENTATIONS
BUDGETAIRES

❖ 13 DANS NOS QUARTIERS
LES PROJETS
EN COURS



EN VUE

Le logement social entre en campagne...

Lassé de voir la situation du logement social continuer de se dégrader dans une certaine indifférence médiatique, le Mouvement HLM a décidé de prendre le taureau par les cornes et d'engager une vaste campagne de communication dénommée « OUI au logement social ».



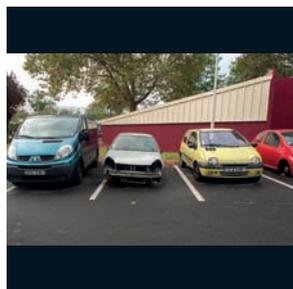
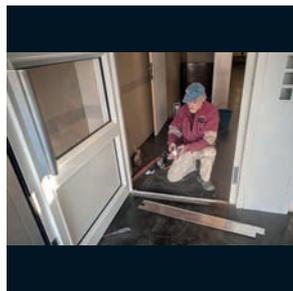
Le Logement reste l'une des préoccupations majeures des Français. Pourtant, il demeure étrangement absent du débat électoral actuel, alors que quelque 10 millions de personnes rencontrent aujourd'hui encore des difficultés de toutes sortes dans leur façon d'habiter, d'après les chiffres communiqués dans le rapport annuel de la Fondation Abbé-Pierre.

L'Union Sociale pour l'Habitat a donc décidé de se mobiliser, en organisant des rencontres partout en France pour faire la promotion de ce modèle unique en Europe, et en sollicitant de façon personnelle chacun des candidats à l'élection.

L'Office a décidé de se joindre à ce mouvement : vous pourrez trouver l'ensemble des documents ainsi que la pétition à signer sur notre site www.ophlm-nanterre.fr.



N°50



04

DU CÔTÉ DU C.A. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2017

08

GRANDS TRAVAUX 2017 RETOUR SUR LES CCLL

11

LA VIE DE L'OFFICE STATIONNEMENT

13

DANS NOS QUARTIERS LES TRAVAUX EN COURS



Nous sommes sortis d'une période automnale dynamique et que j'apprécie beaucoup, avec nos réunions et nos visites dans tous les quartiers de Nanterre. Même si rien n'est facile, c'est toujours un plaisir de visiter nos résidences, de voir ce qui avance, et de débattre avec nos locataires sur ce que l'on pourrait faire évoluer dans notre patrimoine...

Retour désormais aux contingences des débuts d'années, avec en point d'orgue la préparation du budget 2017 de l'Office que nous voterons fin mars.

Retour aussi aux difficultés quotidiennes de l'organisme, et à la préparation de l'exercice qui s'ouvre. Cette année, plus encore peut-être que d'habitude, nous avons l'impression de devoir régler la quadrature du cercle, avec des dépenses qui progressent, malgré notre grande vigilance, et des recettes qui stagnent lorsqu'elles ne baissent pas...

Les débats que nous avons au sein du Conseil d'Administration montrent bien les hésitations de l'Office : d'un côté notre volonté farouche de maintenir le pouvoir d'achat de nos locataires en n'augmentant pas les loyers, de l'autre le constat que nous faisons de la baisse de nos ressources pour réaliser l'entretien et les Grands Travaux indispensables dans nos résidences.

Quadrature du cercle, disais-je ? Sans doute, car quelle que soit la voie retenue par les administrateurs, nous savons que le choix ne se fera jamais au bénéfice du locataire...

Cette année, comme l'an passé, le Conseil d'Administration a décidé de maintenir les loyers à leur niveau de 2016, et je me réjouis de cette décision. Cependant, la vraie question que nous nous posons n'est pas de savoir à quelle sauce nous allons manger le locataire... Mais plutôt d'imaginer comment nous pourrions retrouver un niveau de ressources publiques qui nous empêcherait de nous poser ce type de questionnements...

De ce point de vue, la baisse des recettes que subit de plein fouet la Ville de Nanterre, au même titre que les autres collectivités locales, est tout aussi inquiétante...! Les politiques d'austérité budgétaires conduites partout en Europe contractent méchamment l'économie, et leurs conséquences frappent durement les habitants de notre ville et les locataires de l'Office, entre autres...

Mais chaque jour suffit sa peine, et la vie continue, fort heureusement, avec tous les jolis petits moments qu'elle nous offre...

Bien sûr, j'ai une pensée particulière pour les habitants des Provinces-Françaises, qui souffrent pendant les travaux de réhabilitation et que je reverrai bientôt.

Mais je veux penser surtout à la joie des 53 familles qui viennent d'entrer dans leurs nouveaux logements de la rue Diderot. Ou à celle, à venir en septembre prochain, des futurs occupants de la résidence Florentine-Berson, comme nous avons dénommé le bâtiment dont la construction s'achève, à l'angle de l'avenue Lénine et l'avenue du Maréchal-Joffre.

Malgré toutes ses difficultés, l'Office, tout comme la Ville, continue d'avancer, de se développer et de participer à dessiner le Nanterre de demain.

Marie-Claude GAREL
Présidente

ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2017 : UNE NOUVELLE ANNÉE COMPLIQUÉE À PRÉVOIR...

Comme chaque année à la même période, a eu lieu en Conseil d'Administration le débat formel d'orientations budgétaires pour l'année 2017. Un débat déjà engagé en fin d'année dernière lorsqu'il s'était agi de voter l'augmentation des loyers pour cette année (voir article ci-contre). Cette année sera difficile à tenir au plan budgétaire, une fois de plus, mais ce n'est malheureusement plus une nouveauté...

Ça devient une habitude, mais pourtant personne ne s'y fait vraiment : comme cela se produit à tous les niveaux de la Nation, les budgets sont toujours en cours de contraction, et l'Office qui se trouve en bout de course en subira à nouveau les effets...

« L'argent public se raréfie... ! » La formule n'est pas nouvelle, mais les mêmes phénomènes se reproduisent année après année. Le Logement était, à une époque qui commence hélas à s'éloigner, partie intégrante de la politique nationale de solidarité. A travers l'aide apportée à la construction et à la réhabilitation du logement social, l'Etat était un acteur très important de la cohésion sociale et du vivre ensemble dans nos villes.

Aujourd'hui, l'aide de l'Etat à la réhabilitation n'existe plus, sauf dans le



cadre des opérations ANRU. Quant à l'aide à la construction, elle a pratiquement disparu, hormis pour le financement des logements en PLAI, c'est-à-dire pour les logements très sociaux... Une aide qui d'ailleurs, n'est plus issue directement du budget de l'Etat, mais d'un fonds spécial financé pour moitié... par les bailleurs sociaux eux-mêmes... ! Les collectivités locales ont de leur côté été très touchées ces dernières années par la baisse de leurs dotations d'Etat (voir l'éditorial de Marie-Claude Garel, page 3), et c'est donc l'ensemble du financement du logement qui souffre...

Des orientations au plus juste

C'est dans ce contexte un peu morose qu'ont été étudiées, nécessairement au plus juste, les orientations budgétaires pour l'année 2017.





Parmi les dépenses dites « obligatoires », les grandes masses restent stables, à l'image des dépenses de fonctionnement et de personnel. Seules les annuités d'emprunts (+ 268 000 €) et les dépenses d'entretien courant (+ 118 000 €) seront en hausse, respectivement de 1,5 % et 2,6 %, ce qui laisse un excédent de 5 410 000 € (au lieu de 5 616 000 € l'an passé) de fonds disponibles pour les grands travaux, la participation

aux constructions neuves et les acquisitions de matériel.

Au même titre que l'an passé, le budget de l'Office verra au plus juste pour le budget dédié aux constructions neuves : ce sera finalement une somme de 200 000 € qui devrait être inscrite en 2017 pour équilibrer les comptes de l'année, alors qu'il n'était

pas rare de voir des sommes plus élevées sur ce chapitre (entre 500 000 et 1 million d'euros) lors des budgets de ces dernières années.

Les quelques semaines à venir permettront de consolider l'ensemble de ces grandes masses budgétaires qui seront revues en détail dans le cadre du vote du budget prévu pour fin Mars.



PAS D'AUGMENTATION DE LOYERS POUR 2017 !

Pour la deuxième année consécutive, le Conseil d'Administration a décidé (à l'unanimité moins deux abstentions) de ne pas augmenter les loyers pour l'année 2017. Une bonne nouvelle pour les locataires, même si elle contraint l'Office dans sa gestion quotidienne et dans les travaux qu'il doit conduire dans l'année pour l'amélioration de son patrimoine. Retour sur cette décision.

La décision finale a été facilitée par les instructions fournies par l'Etat, qui imposait une hausse de 0 % pour les logements situés au loyer-plafond. Bien que ce ne soit pas le cas de l'Office, puisque sa moyenne de loyers est inférieure de 17,37 % au loyer-plafond (voir article p.7), le Conseil d'Administration s'est finalement déterminé sur ce choix de maintien des loyers à leur niveau de 2016, après un débat intéressant sur les choix stratégiques et financiers

de l'Office pour l'avenir.

Deux propositions étaient mises en débat : soit le maintien des loyers au niveau de 2016 - hypothèse que la très large majorité des administrateurs a retenue. Soit une augmentation de 0,5 % permettant de maintenir à la même hauteur les investissements faits dans le cadre des travaux d'amélioration du patrimoine. Ce qui n'est pas anodin, puisque cela représenterait un peu plus de 200 000 € dans le budget de cette

année. Sans compter que la période actuelle est incertaine quant à la pérennité des (maigres) ressources du logement social...

Le sujet n'est toutefois pas clos, et sur la proposition d'André Cassou, maire-Adjoint au Logement, engagement est pris de revoir le sujet en profondeur dans le courant de l'année, à l'occasion d'une réunion du Conseil d'Administration qui serait déconnectée des choix budgétaires et des hausses de loyer.

FIN DE L'ABATTEMENT TFPB : UNE MENACE MISE ENTRE PARENTHÈSE ?

Dans le financement du logement social, il existe une mesure, importante au plan budgétaire pour notre Office, qui a failli disparaître dans le cadre du vote de la Loi de Finances intervenue récemment au Parlement. Pour que cette disposition ne s'applique pas, il a fallu que le mouvement HLM se mobilise, avec l'appui des organismes. De quoi s'agit-il ? De l'abattement TFPB, un nom un peu barbare pour un dispositif utile aux locataires de nos organismes de logement social.

C'est une disposition simple, qui s'applique aux organismes de logement social disposant de patrimoine dans les quartiers « Politique de la Ville ».

Lorsque ces bailleurs mettent en place des actions particulières pour les locataires, ils ont la possibilité de bénéficier d'un abattement de 30 % de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties qu'ils doivent régler comme tout propriétaire foncier. À l'origine entièrement pris en charge par l'État aux collectivités territoriales qui perçoivent la TFPB, ces allègements ont vu leurs conditions de compensation par l'État se dégrader dans le temps, faisant peser sur les collectivités un poids financier devenu aujourd'hui insupportable pour elles, et d'autant plus pour celles

qui, comme Nanterre, accueillent de nombreux logements sociaux.

Pour la seule année 2016, cela a représenté une somme de plus de 900 000 €, qui a permis de financer un grand nombre d'actions en faveur de nos quartiers en politique de la ville (amélioration de la tranquillité résidentielle, renforcement de la présence humaine auprès des locataires, chantiers d'insertion par l'économie au bénéfice des jeunes, traitement du vandalisme et des dysfonctionnements des équipements, accompagnement social des locataires en difficulté, sensibilisation des locataires à la maîtrise des charges et aux enjeux environnementaux, ...).

Le Parlement a fini par renoncer à



"L'abattement TFPB, utile pour nos quartiers". Ici, au Petit Nanterre

cette mesure d'économie pour le budget de l'Etat, du moins pour l'année 2017. L'Office et tout le monde du Logement Social restent toutefois vigilants, car cette mesure pourrait bien réapparaître lorsqu'il s'agira de préparer le budget 2018 de la Nation...

DEUX RÉSISTANTES DE NANTERRE HONORÉES...

L'Office s'attache à la dénomination de ses résidences. Après la future résidence « Gascogne », dont les travaux devraient démarrer prochainement le long du tube RER aux Provinces-Françaises, le Conseil d'Administration a choisi d'honorer deux futures constructions de l'Office des noms de deux résistantes nanterriennes méconnues.

Leurs destins se sont croisés à une des pires périodes de notre Histoire : Florentine Berson était une habitante du quartier du Petit-Nanterre, Lucienne Hébert demeurait quant à elle avec son mari Célestin dans celui du Mont-Valérien. Au mois de septembre 1941, victimes d'une dénonciation, elles sont toutes deux interpellées par la police, en même temps que 13 autres hommes militants.

Le 25 mars 1942, quinze condamnations à mort furent prononcées par le tribunal militaire allemand. Tandis

que les hommes étaient fusillés du Mont-Valérien, les deux femmes – que l'on ne fusillait pas – virent leurs peines commuées en travaux forcés à perpétuité. En avril, les deux femmes furent envoyées en Allemagne, où elles affrontèrent successivement prisons et camps de concentration.

La santé de Florentine Berson déclina et elle fut gazée au camp de Ravensbrück le 6 mars 1945.

Lucienne Hébert quant à elle fut libérée par la Croix-Rouge et revint à Nanterre. Elle est décédée dans

notre ville le 29 décembre 2001.

Sur proposition de sa présidente Marie-Claude Garel, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer le nom de « Florentine-Berson » à la résidence en construction place de la Boule, entre les avenues Lénine et du Maréchal Foch. Le futur bâtiment situé de l'autre côté de la place, entre l'avenue Clémenceau et la rue Paul-Vaillant-Couturier, portera quant à lui le nom de « Lucienne-Hébert ».

OÙ EN EST L'OFFICE AVEC LES LOYERS PLAFONDS ?

Le sujet revient souvent, dans les discussions du Conseil d'Administration bien sûr, mais aussi lors des échanges avec les locataires et leurs amicales. L'Office Municipal de Nanterre n'applique pas de hausses de loyer à la relocation, et se situe loin des loyers plafonds. Tentative de décryptage de ces termes un peu obscurs, mais qui se traduisent pourtant par un impact très positif pour les locataires : celui du prix du loyer, qui est aujourd'hui extrêmement compétitif à l'échelle de l'Île-de-France... !

Depuis 2012, une mention est apparue sur les avis d'échéances mensuels : le montant du « loyer-plafond », à savoir le montant maximal de loyer que l'Office serait en droit de réclamer pour chacun de ses logements. Pour un certain nombre de ses programmes, l'Office a dû se contraindre à appliquer ces loyers-plafonds pour équilibrer les opérations de construction. **« C'est le cas en particulier de toutes nos opérations récentes, explique Marie-Claude Garel, où l'Office est prisonnier des plans de financement montés avec la Caisse des Dépôts. Les montages sont aujourd'hui plus contraignants du fait de la baisse des aides à la pierre et des financements publics qui venaient alléger la charge des organismes ».** Le contexte financier était en revanche beaucoup plus favorable lors de la construction des programmes plus anciens, ce qui a permis d'appliquer un montant de loyers plus bas - et parfois même beaucoup plus bas que le loyer-plafond ! **« C'est toute la difficulté du logement social aujourd'hui, il ne nous plus possible de « sortir » de nouvelles opérations de logement qui soient accessibles à tous ».**

Sur un plan comptable, un simple calcul théorique permet d'estimer à plus de 6,5 millions d'euros la somme supplémentaire que pourrait recueillir chaque année l'Office, s'il avait décidé par le passé d'appliquer uniformément les loyers-plafonds. Une hypothèse maximaliste que s'est toujours refusé d'appliquer le Conseil d'Administration, par fidélité à cette volonté de

LIBELLÉ	MONTANT
LOYER HABITATION CONV.	315,58
PROV. CHAUFFAGE	33,46
PROV. CHARGES GENERALES	73,87
PROV. ENTR. ASCENSEUR	9,61
PROV. TEOM	8,86
PROV. EAU FROIDE	24,93
PROV. EAU CHAUDE	37,11
REGULARISATION EAU FROIDE	- 55,72
REGULARISATION EAU CHAUDE	- 79,02
TOTAL A PAYER (en euros)	388,67

Pour information :
Le LOYER HABITATION plafond autorisé par la réglementation est de : 371,52

Le détail de votre quittance de loyer

modération que l'Office Municipal de Nanterre s'est fixée depuis son origine. Cette politique attractive des loyers fait aujourd'hui de l'Office un des organismes les plus sociaux de toute la région Île-de-France, comme le souligne l'ensemble des organismes de contrôle du logement social. Mais en cette période tendue de diminution des aides publiques et de renoncement à une politique nationale du logement ambitieuse, les ressources de l'Office se réduisent année après année.

« Pour l'instant, nous tenons, poursuit la Présidente, la seule augmentation de loyer est celle décidée chaque année par le Conseil d'Administration⁽¹⁾. Mais qu'en sera-t-il demain ? Devra-t-on décider de limiter notre volume de travaux d'entretien pour garder à tout prix un bas niveau de loyer ? ».

Un vrai sujet de discussion pour les mois et les années à venir, assurément...

(1) 0 % pour l'année 2017

GRANDS TRAVAUX 2017 : FIN DES VISITES, PLACE AUX DÉCISIONS...

L'hiver est pleinement installé à Nanterre... C'en est donc fini du planning de l'automne, qui aura vu la Présidente et la Direction de l'Office prendre part à 15 visites de terrain au titre du CCLL, dans tous les quartiers de la ville. Place désormais aux choix et à la réunion annuelle du Conseil Central de Concertation Locative, en charge de la préparation de la liste annuelle des Grands Travaux.

La liste est longue, comme chaque année... Celle des travaux importants, ne relevant pas de l'entretien courant, mais où la responsabilité du propriétaire est engagée (clos, couvert, sécurité) ; tout comme celle des demandes émises par les locataires et leurs amicales, à l'occasion des nombreuses visites effectuées sur le terrain.

Il appartient désormais au Conseil Central de Concertation de trancher, entre ce qui est indispensable et ce qui l'est moins, ce qui est urgent et ce qui peut attendre encore un peu. C'est le travail classique du Conseil Central, composé d'administrateurs, de représentants des amicales des locataires et des services de l'Office, qui devra se traduire le 30 mars prochain par une inscription budgétaire estimée pour 2017 à 4, 7 M€ environ.

De riches échanges

Ces visites de terrain et les échanges directs avec les locataires sont toujours des grands moments d'enrichissement pour l'Office et ses équipes. « **Nous avons toutefois noté une petite baisse des demandes émanant des locataires,** nous confie Marie-Claude Garel. **C'est plutôt bon signe, cela nous reconforte dans l'idée que ces**



Résidence des Cinémas



Avenue Félix Faure

rencontres sont suivies d'effet, et que la réponse apportée répond aux besoins exprimés ».

S'il y a eu peu de remarques concernant l'entretien général du bâti, on a pu constater un accroissement des demandes se rapportant, pour l'essentiel, aux questions du vivre-ensemble et des incivilités. Il a beaucoup été question de la présence inhabituelle de rats, dans tous les quartiers de la ville. Mais aussi de problèmes de stationnement et de nuisances diverses, provoquées tantôt par des locataires, tantôt par des personnes extérieures « **C'est sans doute l'un des enseignements principaux de ces rencontres : cela nous aidera bien sûr pour les choix des grands travaux, mais aussi pour notre gestion au quotidien de l'organisme...** ».

Comme chaque année, ces rencontres de terrain permettront d'ouvrir des pistes de réflexion et d'envisager des axes d'amélioration, dans tous les domaines d'intervention d'un office gérant plus de 10 500 logements sociaux dans la ville : une mine de renseignements incomparable lorsque l'on souhaite rester au plus près de la vie quotidienne des locataires et de leurs préoccupations majeures...



A. Zilina



Un recueil des visites disponible

Au fil des visites de l'automne, des comptes-rendus étaient mis en ligne sur le site Internet de l'Office, reprenant l'essentiel des échanges de la journée.

L'ensemble de ces comptes-rendus vient d'être compilé, puis édité, dans un recueil général des CCLL 2016.

Ce recueil est disponible sur simple demande à adresser à siege@ophlm-nanterre.fr ; les comptes-rendus quant à eux sont toujours consultables sur notre site www.ophlm-nanterre.fr. rubrique "Grands travaux"

LE PROJET DE RATTACHEMENT EN QUESTION(S)

Une centaine d'agents étaient présents, le 20 janvier dernier, pour la cérémonie traditionnelle pour les agents de l'Office. L'occasion pour la Présidente Marie-Claude Garel et la Directrice Générale Véronique Monge de dresser, en présence de Patrick Jarry, maire de Nanterre, un bilan pour 2016, et d'évoquer quelques temps forts pour 2017... Et d'évoquer un des sujets importants pour l'Office, son rattachement au nouveau territoire, prévu à la fin de cette année.

Ce moment un peu classique avait toutefois cette année une saveur un peu particulière : c'était à la fois la première cérémonie des vœux de Véronique Monge en sa qualité de Directrice Générale, mais aussi la dernière de l'Office Municipal, du moins dans sa forme juridique actuelle...

Evoquant une « **année riche et dense en activités et en projets** », elle a souhaité également rappeler quelques fondamentaux qu'elle entend bien mettre en œuvre dès 2017, en lien avec le Conseil d'Administration : formation du personnel, dialogue et communication, proximité, modernisation de l'Office, maîtrise des ressources, valorisation de l'image, ... Et elle n'a évidemment pas oublié de dire un mot sur le projet de rattachement de l'Office au Territoire Paris-Ouest – La Défense (POLD), à la fin de cette année, rassurant les salariés sur leur statut et la pérennité de leurs emplois, qui ne seront pas menacés.

Un processus en marche

Il y a quelques mois, la majorité des maires d'Ile-de-France et des organismes de logement, en particulier les offices municipaux, s'étaient élevés contre le projet de rattachement des offices municipaux aux nouveaux territoires créés par la Loi NOTRe. Celle-ci marquait la fin de l'attache historique liant les villes et leurs offices municipaux.

Marie-Claude Garel a souhaité rappeler le contexte dans lequel a été prise cette décision par le Parlement, en se voulant à la fois rassurante pour les salariés et vigilante sur l'évolution de l'organisme : « **Nous savons d'ores et déjà qu'il n'y aura pas de bouleversement dès le 1^{er} janvier prochain (.../...) Mais il ne faut pas exclure que nous nous retrouvions dans les prochaines années le seul OPH du territoire, avec toutes les conséquences que nous pouvons imaginer en termes de peuplement, par exemple... Que nous soyons demain fortement incités à**



Lors du rendez-vous à Maignon

construire en dehors des limites de la ville.

Nous avons donc, que nous soyons administrateurs ou salariés, à bien prendre la mesure de cet avenir incertain qui se présente à nous, et à nous y préparer du mieux possible : 10 700 familles de Nanterre comptent sur notre engagement commun... ».

Cette année 2017 sera donc décisive pour l'évolution de l'Office. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet régulièrement dans nos colonnes.

CAMPAGNE DE DÉRATISATION

La présence de rats, parfois bien portants... est régulièrement constatée par la population. Le phénomène n'est pas nouveau mais il prend de l'ampleur dans différents quartiers de Nanterre et dans d'autres villes d'ailleurs, y compris la capitale.

Il faut dire que les chantiers qui se succèdent depuis plusieurs années, les hivers anormalement doux, les

crues du printemps dernier n'y sont pas pour rien car les rongeurs sont perturbés et délogés de leur habitat originellement en sous-sol.

Une autre source de prolifération, qui n'est pas à négliger : les déchets alimentaires ou les sacs poubelle jetés sur la voie publique.

Evidemment, la ville procède à des dératisations régulières de tous ses

bâtiments (écoles, complexes sportifs, réseaux d'égout). L'Office intervient également sur ses immeubles et mène parfois des campagnes sur plusieurs semaines quand l'infestation est importante. Vous avez peut-être déjà constaté la présence de petites boîtes dans les allées des caves ou à certains endroits sur les espaces extérieurs. Ce sont des appâts qui empoi-

LE STATIONNEMENT, CHANTIER DE 2017 ?

Les temps changent, et l'Office s'adapte... Longtemps considéré comme un élément accessoire de son activité, le stationnement entrera de plain-pied, en 2017, dans le champ des priorités de l'organisme. Les récentes visites de quartier l'ont bien confirmé, le stationnement des véhicules des locataires de l'Office figure bien parmi les préoccupations principales qu'ils ont eu le loisir d'exprimer. Epaves, parkings souterrains, groupe de travail, voici les décisions prises par le Conseil d'Administration.

Les visites effectuées à l'automne dernier par l'Office le confirment nettement, la question du stationnement est revenue à plusieurs reprises parmi les demandes des locataires. Peu ou pas de places pour se garer, difficultés de gérer les places de stationnement situées au pied des habitations, occupation par des véhicules indésirables ou en voie de dégradation, ...

Le problème n'est pas nouveau, mais il s'est clairement accentué ces derniers mois. La modification du fonc-

tionnement de la fourrière municipale a rendu l'enlèvement plus problématique, et la Direction de l'Office a choisi de prendre les choses en mains en procédant, par ses propres moyens, à l'enlèvement des voitures qui n'ont rien à faire sur ces espaces dédiés aux locataires. Un marché public sera lancé cette année pour que l'Office puisse disposer de sa propre fourrière.

La reconquête des parkings comme objectif

Mais ce n'est pas là le seul problème rencontré par les locataires de l'Office. Nous savons tous que, dans nos villes, l'espace urbain dédié aux véhicules se restreint de plus en plus, pour laisser davantage de place aux autres moyens de circulation et aux piétons. C'est là une des évolutions de notre société moderne, qui veut lutter à la fois contre les nuisances générées par la pollution automobile, et apporter plus de qualité de vie aux habitants des villes comme la nôtre.

Un véritable challenge se présente

donc avec la reconquête des aires de stationnement existantes, qu'elles soient aériennes ou en souterrain. Il apparaît ainsi qu'il existe aujourd'hui près de 40 % de vacance dans nos parkings enterrés, alors qu'il est de plus en plus difficile de trouver une place de stationnement sur voirie... Prix des abonnements excessif ? Problème de sécurité dans ces espaces fermés ? Pour avancer sur cette priorité, l'Office vient de créer un groupe de travail au sein de son Conseil d'Administration, qui aura à proposer des solutions permettant de reconquérir ces espaces construits à l'origine pour un meilleur confort des résidents.

La tâche est ardue, mais les membres de la commission⁽¹⁾ se montrent très volontaires pour apporter des réponses adaptées aux préoccupations exprimées par les locataires.

(1) La commission stationnement comprend Marie-Claude Garel, Kader Selmet, Marc Vignau, Nicole Dion, Michel Bottreau, Bassem Ismail, Alexandre Guillemaud, Joseph Ridolfi et Jacques Shaker.



Au parking au Petit Nanterre

sonnent les rats. Il ne faut surtout pas les toucher, les déplacer. Les professionnels savent très bien où les disposer et veillent à les changer lorsque c'est nécessaire. Attention, le rat est très intelligent et il n'aime pas la nouveauté alimentaire. Il peut mettre plusieurs semaines avant de consommer l'appât empoisonné. Alors, attention, pas de concurrence alimentaire, donc aucun déchet jeté n'importe comment, pas de sacs poubelles déposés à côté des conteneurs. La participation de

chaque habitant est vraiment indispensable pour enrayer la prolifération de ces rongeurs...

Les services de la Ville de Nanterre et les différents bailleurs travaillent actuellement sur une campagne de sensibilisation et d'information sur le sujet. Une plaquette rappellera les périodes de dératisation mais aussi les bons gestes à adopter par tous pour endiguer la prolifération des rongeurs.

A suivre...



UNE CONSULTATION POUR LES PAVILLONS DAMADES

En marge des programmations habituelles des Grands Travaux, un projet de réhabilitation complet a été préparé par les services de l'Office, et soumis à l'approbation des locataires. Retour sur cette démarche participative...

Les grands travaux annuels de l'Office permettent d'engager des opérations de remise en état ou d'amélioration du patrimoine. Mais dans ce cadre, les pavillons des Damades n'ont jamais fait partie des priorités du Conseil de Concertation Locative et des services de l'Office.

Cependant, certains vieillissements du bâti ont été constatés récemment, en particulier sur certaines fenêtres et portes d'entrée. Cela a permis d'envisager un projet de réhabilitation plus complet, prenant en compte d'autres aspects d'amélioration de ces pavillons, tels que le ravalement des façades, le remplacement de la laine de verre dans les combles ou la fermeture motorisée des placettes.

Ces travaux auraient été portés financièrement pour moitié par l'Office, et pour moitié par les locataires via une augmentation du montant des loyers. Une consultation de tous les locataires a donc eu lieu. A la majorité, les résidents ont choisi de ne pas donner suite à cette proposition. « **Je peux comprendre que les locataires ne**



Le projet proposé aux locataires

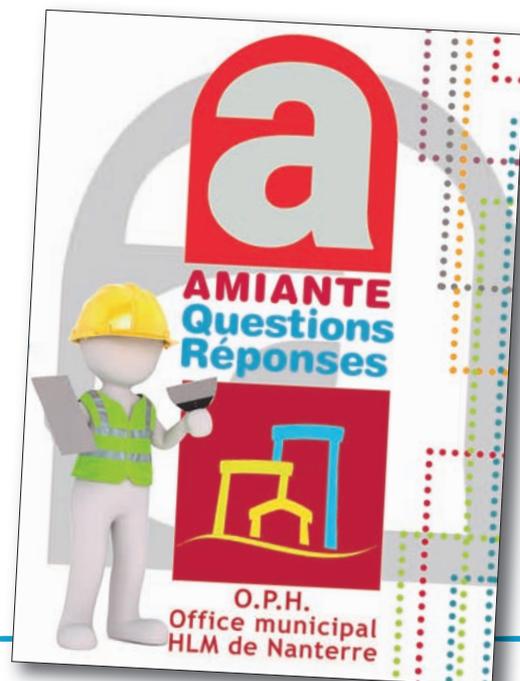
voient pas d'un bon œil une augmentation, même modique, des loyers, indiquait Marie-Claude Garel. **C'est dommage, cela aurait permis de remettre à neuf, en une seule fois et pour un bon moment, un des beaux lotissements de l'Office ».**

Les travaux qui relèvent de la responsabilité du propriétaire, et en particulier le remplacement des fenêtres et des portes, seront donc réintégrés à la longue liste des Grands Travaux, et réalisés au fil de l'eau suivant les capacités budgétaires de l'organisme.

BIENTÔT DES RÉPONSES SUR L'AMIANTE...

En 2015, une commission « amiante » s'est constituée au sein du Conseil d'Administration de l'Office, pour réfléchir à cette question qui concerne tous les bailleurs et notamment sur les modalités d'information en direction des locataires.

Une plaquette d'information est actuellement en cours de préparation, sous forme de questions/réponses. Elle sera distribuée avec le prochain Cité-Mag', à la fin du mois d'Avril.



PROCHAINEMENT DES PANNEAUX SOLAIRES AU CHAMP-AUX-MELLES

Attentive à la question du traitement climatique des logements de son patrimoine, l'Office installe des panneaux solaires au sommet de ses tours du Champ-aux-Melles. Avec l'objectif de baisser les charges des locataires, de développer la diversité dans la production de chaleur et de promouvoir les énergies renouvelables.

Une première expérimentation a déjà été réalisée aux Carriers, il y a quelques années, lorsque des panneaux solaires avaient mis en place sur les toits d'immeuble. Nous avons de premiers éléments aujourd'hui qui montrent que ce système présentait un véritable intérêt, puisque nous pouvons estimer que les locataires font aujourd'hui une économie de 1 euro par mètre cube d'eau chaude consommée. Depuis lors, plusieurs panneaux solaires ont été installés sur les résidences neuves de l'Office. Dans le cadre de son contrat de maintenance des installations de production d'eau chaude et de chauffage, la société SEEM, prestataire de l'Office, va réaliser ce printemps des travaux d'investissement comparables sur le secteur du Champ-aux-Melles, et plus précisément sur le toit de la tour n°7. Il s'agira là aussi d'expérimenter un systè-



Panneaux installés à la Terrasse 17

me permettant de chauffer l'eau grâce aux rayons du soleil, avec à la clé une économie de consommation

à espérer pour les locataires de la tour. Nous y reviendrons plus précisément dans un prochain magazine.



Une des deux entrées de la Résidence

RÉNOVATION DE LA FAÇADE DU 42 PVC

L'Office a décidé, dans le cadre de son budget, de procéder au ravalement de l'immeuble du « 42 PVC », comme il est appelé communément. La plus ancienne résidence du patrimoine de l'Office...

Année après année, en effet, l'Office retient des opérations de rénovation de façades assez lourdes, financé dans son budget de « travaux pluriannuels » par un emprunt de longue durée.

Cette opération intervient après les Guignons en 2013/2014, puis les

Carriers et enfin la résidence des Mugnets au Petit-Nanterre.

La mise en œuvre de ce ravalement est programmée pour ce printemps, et durera 5 mois. Il s'agit d'un programme d'amélioration esthétique et d'entretien pris dans le cadre des Grands Travaux annuels : aussi, bonne nouvelle, ces travaux, bien que consistants, ne donneront pas lieu à des augmentations de loyers pour les locataires !

UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LES TOURS AILLAUD

Après de longues années de préparation et d'études diverses, le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc-Sud est désormais sur les rails. Le protocole de préfiguration a été signé par l'Office, la Ville de Nanterre, l'État et leurs partenaires le 18 novembre dernier.

L'un des premiers chantiers de cette opération d'envergure concernera le secteur de la Colombe et du marché Picasso, qui sera largement réaménagé dans les prochains mois. Pour ce qui concerne plus particulièrement notre résidence de la Colombe, un cabinet paysagiste vient d'être désigné et commence à travailler sur des scénarios de résidentialisation qui seront prochainement débattus avec les locataires. Nous aurons bientôt l'occasion d'y revenir.

Réhabilitation des tours Aillaud

Dans le cadre de cette opération financée par l'ANRU, le traitement des tours Aillaud et ses 1606 logements fait l'objet d'une démarche spécifique. Retenu dans le cadre de

l'appel à projets « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain », la réhabilitation thermique et esthétique des 18 tours fera appel à des procédés innovants pour assurer le remplacement des fenêtres et respecter la qualité architecturale voulue par son initiateur.

Pour conduire ce projet, l'Office et Hauts-de-Seine Habitat ont décidé de d'associer en groupement de commandes en vue de lancer un concours de maîtrise d'œuvre, le Ministère de la Culture, l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale de l'Action Culturelle accompagnant également la démarche.

L'objectif est de retenir le lauréat à



l'été 2017 pour un début de travaux sur une tour pilote en septembre 2018.

LES MUGUETS : RAVALEMENT DES FAÇADES, ÇA PREND FORME

Après le choix des locataires au tout début de l'automne dernier, les échafaudages n'ont pas tardé à se mettre en place sur les façades des 7 et 9 rue des Aubépines. Les travaux préparatoires des surfaces (traitement des fers apparents, éclats de béton, colmatage des fissures) ont très vite commencé, puis ont été stoppés par



des journées particulièrement froides. Les températures négatives ne permettent pas en effet de poursuivre le chantier. Bref, celui-ci a pris un petit peu de retard mais pas trop car déjà, les peintures de la société DAS investissent peu à peu l'immeuble du 350 avenue de la République.

Les travaux se poursuivent

RÉSIDENCE DIDEROT



Bienvenue aux premiers locataires de la résidence Diderot. Rattachée à l'Antenne du Centre, elle est située dans le quartier la Boule/Champs Pierreux. Rappelons que sur les 53 logements, l'Office n'en attribuera que 9, selon la règle des contingents.

CHAMPS PIERREUX

Le programme de modernisation des halls de la résidence se poursuit cette année par l'escalier 7 avec entre autres, la pose d'une faïence murale, un nouvel éclairage et une remise en peinture.





Attention ! Surveillez vos charges locatives récupérables par les bailleurs !

La liste, limitative et d'ordre public, des charges locatives récupérables par le bailleur a été fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Il n'est pas possible d'y rajouter des charges locatives supplémentaires. Or, l'Office municipal a décidé d'intégrer le coût des médiateurs de nuit dans les charges locatives générales des résidences concernées. Ce n'est pas permis par la loi. Cette nouvelle prestation doit faire l'objet d'une convention signée entre la ville et les différents bailleurs qui ne récupéreront leur coût que dans le cadre de cet accord collectif signé avec les locataires ou leurs amicales. Dans ce cas, le financement est porté seulement par les habitants des quartiers intéressés, mais qui paieront 2 fois car ils paient déjà des impôts locaux.

Si un tel accord n'a pas été mis en place, les bailleurs doivent financer le coût des médiateurs sur le budget de fonctionnement. Dans la convention de partenariat signée le 15 juillet 2015 entre l'Office et la ville, cette disposition n'a pas été stipulée. C'est le budget de fonctionnement de l'Office qui doit payer, ce qui permet une répartition solidaire entre tous les locataires de l'Office.

Il en est de même pour les détecteurs de fumée. Bien étudier la ligne « réparations diverses » car leur pose ne doit pas être incluse dedans, ni faire partie des charges récupérables. Pour le patrimoine de l'Office, le coût de la pose se monte à 207 000 euros.

Ces postes doivent être régularisés par l'office, sinon ce sera à la justice de faire respecter la loi.

Conseil local de Nanterre

66 rue des Amandiers – 92000 NANTERRE
Tél : 01 47 21 60 99 – Fax : 01 47 21 26 81
Mail : cni-nanterre@orange.fr
Permanence sans rendez-vous
1^{er} et 3^{ème} mardi de chaque mois de 17H00 à 19H00



Écologie et économie !

Depuis une dizaine d'années, le gouvernement autorise des sociétés à offrir à des prix modiques des objets servant à diminuer les consommations d'énergie des ménages français via les certificats d'énergie.

En faisant un simple constat, à Nanterre, nous nous sommes aperçus que personne encourage les locataires à faire des économies d'énergie dans leur logement !

L'UNLI Nanterre se doit d'être près des locataires pour préserver les ressources naturelles de notre planète mais aussi à mieux consommer. C'est pour cela que nous proposerons très prochainement, en partenariat avec une association de défense pour l'environnement, aux locataires de la ville ayant des revenus modestes, de pouvoir consommer mieux et ainsi diminuer leur facture d'électricité. Cette opération se fera simplement en obtenant un ou plusieurs objets à très faible coût qui permettront de faire des économies d'énergie !

De notre côté, nous interrogerons l'Office HLM sur leurs pratiques afin d'aider les nanterriens à économiser l'énergie notamment dans l'élaboration de ses marchés publics !

Si vous êtes intéressés ou souhaitez plus d'informations sur notre opération, contactez-nous aux coordonnées présentes ci-dessous.

L'UNLI Nanterre et ses amicales de locataires sont à votre entière disposition pour toutes questions sur votre résidence ou votre logement.

Un problème ? Une question ?

Un conseil ?

Envie d'améliorer votre quotidien ?

Contactez l'UNLI de Nanterre !

Nous contacter ou nous rencontrer :

Courrier : UNLI Nanterre

3 rue Jean Moulin 92000 NANTERRE

Mail : contact@unli-nanterre.fr

Téléphone : 06 26 29 56 68

Permanence sur rendez-vous :

1^{er} samedi de chaque mois de 10H à 12H au Foyer du Champ aux Melles, 11 allée Fernand Léger. Vous pouvez prendre rendez-vous par mail ou par téléphone.

Site internet : www.unli-nanterre.fr



La loi DALO

La loi du 5 mars 2007 prévoit que, pour bénéficier du droit au logement opposable, les demandeurs doivent remplir certaines conditions à savoir :

- Être inscrit comme demandeur de logement social, avoir fait des démarches préalables, avoir tenté en vain de remédier à leur situation.
- Remplir les conditions pour accéder à un logement social (ressources ...)
- Pour les étrangers, être titulaire d'une carte de résident [ou tout autre titre conférant des droits équivalents à la carte de résident] ou, d'un titre de séjour ayant été renouvelé au moins 2 fois c'est-à-dire être dans sa troisième année de résidence en France. (Article R. 300-2 du CCH modifié par le décret CE n° 2008-908 du 8 septembre 2008). Les ressortissants de l'espace économique européen, de la suisse et de l'UE ne sont pas concernés par ces conditions.
- Être de bonne foi : la notion de bonne foi n'a pas de définition juridique propre, elle n'a qu'un caractère subjectif qui va dépendre du pouvoir discrétionnaire des membres de la commission de médiation. Par conséquent, si la demande est refusée au motif que le demandeur n'est pas de bonne foi, ce sera à la commission de prouver cette mauvaise foi.

Ensuite, ces personnes par un recours amiable peuvent saisir la commission de médiation de leur département sans condition de délai si, après avoir remplies les conditions de recevabilité citées plus haut, elles se trouvent dans l'une des situations ci-après :

- Être dépourvu de logement,
- Être menacé d'expulsion sans relogement,
- Être hébergé ou logé temporairement chez des tiers ou dans un établissement ou un logement de transition, dans un logement foyer, ou résidence hôtelière à vocation sociale ou dans une structure d'hébergement
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Être logé dans un local manifestement sur-occupé ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, seulement si le demandeur a à sa charge au moins un enfant mineur ou si le demandeur est une personne handicapée ou à une personne handicapée à sa charge.

La commission de médiation peut être saisie par tout demandeur de logement social qui a régulièrement renouvelé sa demande, si cette demande a dépassé un délai anormalement long fixé par arrêté préfectoral. Ce demandeur a la possibilité de saisir la commission de médiation pour bénéficier du droit au logement opposable. Le délai anormalement long est le délai pendant lequel aucune proposition de logement ne lui est faite et, l'article R. 441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que ce délai doit figurer sur l'attestation de demande de logement.

Pour plus d'information : www.lacgl.fr, consultez les fiches juridiques pour les locataires.



la Terre
est à
NOUS

... À NANTERRE ...

FESTIVAL DES MUSIQUES & DANSES DU MONDE

→ Du 9 MARS au 1^{er} AVRIL 2017 ←

...
RETROUVEZ LE PROGRAMME COMPLET
SUR NANTERRE.FR

Illustration : Julien Cornic / Graphisme : Angélique Andrillon - La p'tite agence