



L'Office, diffuseur
de bonnes pratiques



Jusqu'au 8 décembre
Exprimez-vous...

EN VUE

Un congrès en équilibre instable ?

Pendant que le soleil brillait à Nanterre, le 79^e Congrès de l'USH se tenait sous les trombes d'eau à Marseille... Il n'y eut pas que la météo qui fut maussade, l'ambiance au sein du Congrès était à l'unisson : loi ELAN, obligations de regroupements des organismes, ventes de logements... Les représentants du monde HLM faisaient grise mine, et les discussions se sont multipliées pour trouver les solutions qui permettraient aux organismes de poursuivre leurs missions.

C'était du moins le ressenti des personnes des offices, plus directement touchées par les effets de la loi. Interrogé dans le cadre de la table ronde inaugurale, le président de la Fédération des OPH a pris soin de montrer son appréhension : « **Bien sûr qu'il y a de l'inquiétude parmi les organismes, il ne faut pas se raconter d'histoires...** ». Les quelques renoncements de l'USH, constatés avant le vote de la loi de finances 2018, ne sont toujours pas éteints, d'autant que se présente une année 2020 où la sanction sur les organismes pourrait être plus importante encore avec un doublement de la RLS...

L'Union Sociale de l'Habitat est un grand navire, composé de plusieurs familles du mouvement HLM qui ne poursuivent pas toujours les mêmes objectifs : le Congrès de Marseille n'a pas marqué de fracture à proprement parler, mais a bien montré — si besoin est — que le bateau du logement social tangué parfois lorsqu'il s'agit de défendre la place des locataires...



N°57



04

Élection

VOUS AVEZ JUSQU'AU 8 DÉCEMBRE



06

Du côté du CA

POLITIQUE DES LOYERS



08

Cadre de vie

LE GUIDE DES BONNES PRATIQUES



10

Vie de quartier

ANRU PARC





Quels lendemains pour l'Office... ?

Notre établissement se trouve à la croisée des chemins : nous arriverons bientôt au terme de l'an 1 «d'après RLS», cette année où l'État aura prélevé des sommes importantes dans notre budget et celui des organismes de logement, pour financer de façon indirecte la baisse des APL. Nous sommes bientôt à la fin de l'année, et nous mesurons plus clairement l'impact de cette décision au titre de notre activité.

Le coût pour notre Office peut être estimé à 2,5 millions d'euros, en additionnant la réduction au titre de la RLS et celle au titre de la modulation. D'où un effondrement très préjudiciable de la capacité d'investissement de l'Office, tant en grands travaux qu'en construction neuve ou en réhabilitation. 2018 sera à l'évidence une mauvaise année pour notre établissement, d'autant que cet «effort» budgétaire contraint devra se poursuivre en 2019, et sans doute être multiplié par deux en 2020... !

Ce n'est pas la seule mauvaise nouvelle, puisque la Loi ELAN, adoptée à l'automne, va nous apporter son lot de désagréments comme nous le redoutions tant. L'obligation de regroupement, pour les bailleurs qui comme nous comptent moins de 12000 logements, va devoir se mettre en œuvre au 1^{er} janvier 2021. Il nous faudra d'ici là trouver la moins mauvaise solution pour assurer la pérennité de notre établissement, et conserver les valeurs et principes qui ont guidé son action depuis sa création.

La Municipalité se soucie beaucoup de cette situation, et vient d'ouvrir quelques nouvelles pistes, plus ou moins intéressantes, en termes de perspectives pour l'Office, mais aussi plus largement pour l'ensemble de la politique du logement au service des Nanterriens. Ville et Office ont convenu de travailler ensemble durant les prochains mois pour prospecter dans ces différentes directions.

Chacun sait que Nanterre se trouve placé au cœur d'un environnement hostile au développement d'un logement social pour le plus grand nombre. Mais malgré ce contexte, des perspectives existent pour continuer à proposer un service public du logement digne et efficace. Cela tient d'abord au volontarisme politique, et au souhait des équipes de ne rien lâcher sur ce terrain du logement qui représente une des grandes priorités pour nombre de familles nanterriennes. Pour nos 10800 locataires, mais aussi pour l'ensemble des Nanterriens, l'heure n'est pas au renoncement, mais bien à la détermination et à l'énergie pour mettre en œuvre la solution la plus appropriée. Nanterre et son Office rencontrent bien évidemment des difficultés face à la crise du logement qui continue de sévir. Mais dans le même temps, et les chiffres le prouvent, ils obtiennent de bien meilleurs résultats que les autres communes d'Ile-de-France. C'est le fruit de plusieurs dizaines d'années d'une politique audacieuse, mêlant à la fois constructions neuves, réhabilitations et rénovations parfois hardies de nos quartiers. Alors, une chose est certaine, ce n'est sûrement pas le moment de lâcher.

Marie-Claude Garel,
Présidente de l'Office

AUX URNES, LOCATAIRES !

Les locataires de l'Office ont reçu, il y a deux semaines environ, un numéro spécial présentant les 4 listes qui se présenteront au scrutin du 10 décembre prochain. Ce moment fort dans la vie d'un Office a été défini par le Conseil d'Administration, habilité à définir les modalités pratiques de l'élection.

C'est le Code de la Construction et de l'Habitat qui le dit: «les modalités pratiques de l'élection sont définies par le Conseil d'Administration». L'assemblée délibérante de l'Office s'est donc attaquée à ce morceau, juste avant l'été, pour préparer les échéances de ce mois de décembre, si importantes pour les locataires tous les 4 ans. «**Nous avons veillé à nous tenir au plus près du processus de 2014 et des dernières élections**, indique Sonia Marcelle, responsable de la communication. **En tenant compte toutefois des quelques modifications intervenues dans les textes**».

Des listes à parité

Première modification de taille intervenue depuis la dernière fois, l'obligation pour les associations de figurer (CNL, AFOC, DAL) ou d'être affilié (UNLI) à une organisation siégeant au sein des instances nationales du logement ou de la consommation. Cela pour éviter que ne se présentent des listes n'ayant pas de lien avec les réalités du logement social.

L'autre originalité réside dans la présentation des listes lors de leur dépôt: alors qu'il n'y avait jusqu'à lors aucune recommandation, l'obligation est faite désormais des listes à parité ou «chabada-bada»,

à savoir présentant alternativement des hommes et des femmes. Ce principe, né avec le XXI^e siècle pour les élections classiques, est désormais étendu aux élections des représentants des locataires.



LE VOTE DES LOCATAIRES, C'EST MAINTENANT !

Mesdames et Messieurs les locataires, vous ne disposez plus que de quelques jours, voire quelques heures, pour accomplir cet acte citoyen de voter pour élire vos représentants au sein du Conseil d'Administration de l'Office. C'est en effet le samedi 8 décembre à midi que s'achèvera cette session électorale pour l'Office, avec un dépouillement prévu pour le lundi 10 décembre.

Tous les 4 ans, c'est le même exercice démocratique! Comme dans toute la France, les quelque 10800 locataires de l'Office HLM de Nanterre sont appelés à prendre part au scrutin qui désignera leurs 4 représentants devant siéger au sein du Conseil d'Administration. C'est ce même Conseil d'Administration qui a établi les règles et défini le planning au mois de juin dernier.

Vote uniquement par correspondance

Il n'y aura pas de bureau de vote «physique»: les seuls bulletins qui seront valides seront ceux qui seront acheminés avant la date-limite du 8 décembre à midi (attention aux délais d'acheminement!) à la boîte postale ouverte à cette fin au bureau central de la poste.

Un chiffre est à retenir à la veille de ce scrutin: celui de la participation, qui s'était élevé à 25,20 % il y a 4 ans, pour un nombre total de votants de 2565. Ce chiffre peut paraître faible, et il l'est sûrement, mais il était très sensiblement supérieur au taux national. Ce taux



2014 de l'Office était aussi en hausse par rapport à l'élection précédente, et il nous faut espérer que le chiffre de cette année sera encore supérieur.



Vous avez vos papiers ?

Après la lettre circulaire d'appel à candidatures, envoyée à tous les locataires fin septembre/début octobre, chacun des locataires a reçu fin novembre son dossier électoral, comprenant les bulletins de vote, les professions de foi, une enveloppe neutre et une enveloppe T. Il ne vous reste plus qu'à insérer le bulletin de votre choix dans l'enveloppe neutre et celle-ci dans l'enveloppe T, puis d'adresser le tout à la Poste dans les délais prescrits.

LES LISTES SE PRÉSENTANT AUX ÉLECTIONS DES LOCATAIRES

1 – LISTE PRÉSENTÉE PAR L'U.N.L.I. NANTERRE (Union Nationale des Locataires Indépendants)

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1 – Anne-Claire GAUDIN | 5 – Sylvie BONNET |
| 2 – Jean-Pierre ROQUES | 6 – Alexandre ROMET |
| 3 – Ilhème AZZOUZI | 7 – Nathalie MICHEL |
| 4 – Touati FERHAT | 8 – Olivier GUILLEMAUD |



2 – LISTE PRÉSENTÉE PAR LA C.N.L. NANTERRE (Confédération Nationale du Logement)

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1 – Joseph RIDOLFI | 5 – Messaoud BOUZENZENE |
| 2 – Nadine VILLIN | 6 – Annie MARNÉ |
| 3 – Olivier CHOLLIN | 7 – Pierre BERNIÈRE |
| 4 – Anne BILLAUT | 8 – Pascaline MANESCO |



3 – LISTE PRÉSENTÉE PAR L'AFOC 92 (Association Force Ouvrière Consommateurs)

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 – Naïma JOULLANE | 5 – El Hadda ADJAL-MEROUANE |
| 2 – Gérard AYRAL | 6 – Gaëtan DHUEZ |
| 3 – Djamilia ZEMMARI | 7 – Fatma ADJAL |
| 4 – Mohamed SELLAM | 8 – Abdeljalil AZKAL |



4 – LISTE PRÉSENTÉE PAR LE DAL PARIS ET ENVIRONS (Droit au Logement HLM)

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1 – Jacques CAPET | 5 – Tony PELLET |
| 2 – Véronique LENOIR | 6 – Monique LO |
| 3 – Alain ENGELAERE | 7 – Bernard BASTAREAUD |
| 4 – Bianca ALMEIDA DE JESUS | 8 – Dominique LE FLOC'H |



POLITIQUE DES LOYERS : QUELLE DÉCISION DU PARLEMENT ?

Le Conseil d'Administration du mois d'octobre doit impérativement fixer le prix des loyers pour l'année à venir. Comme chaque année, c'est l'IRL (Indice de Référence des Loyers), fixé cette année à 1,25 %, qui détermine le niveau d'augmentation de l'ensemble des loyers. Compte-tenu des difficultés financières rencontrées par les organismes de logement, cette augmentation a été validée par le Conseil, mais elle se heurte aujourd'hui à quelques incertitudes liées à la Loi de Finances, notamment. Explications.



Le scénario a déjà existé l'an passé, lors du vote de la Loi de Finances intervenu à la fin du mois de décembre : obnubilé par la volonté du gouvernement de baisser les APL, le Parlement avait choisi de geler toute augmentation de loyer du secteur public pour l'année 2018. Ce qui pouvait apparaître comme une bonne nouvelle pour les locataires a pourtant bien affaibli les organismes de logement, déjà frappé de plein fouet par l'instauration de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). **« Cette mesure de RLS a**

fait l'unanimité contre elle dans le monde du logement social, précise Véronique Monge, **et cela nous a coûté 2,5 millions d'euros en année pleine. Avec l'augmentation de la TVA (+ 900 000 € pour les opérations déjà engagées, et 300 000 € pour chaque nouvelle opération de 80 logements), il devient très difficile d'équilibrer un budget comme le nôtre. »**

On ne peut pas exclure par conséquent que le Parlement prenne la même décision cette année pour 2019, mais nous ne le saurons qu'à la toute fin de cette année.

Quelles hypothèses pour 2019 ?

L'augmentation des loyers, suspendue à la décision du Parlement, a donc été votée à 1,25 %, avec un différentiel estimé à 550 000 € pour l'exercice à venir, ce qui n'est évidemment pas neutre en termes financiers. **« C'est un jeu de dupes pour les locataires**, indique Marie-Claude Garel, **entre une non-augmentation de loyers, qui peut apparaître attrayante en cette période économique difficile, et une réduction des travaux d'entretien du patrimoine dont ils seront également les victimes... »**

Cela obligerait l'Office, cette année encore, à inscrire au budget une petite enveloppe pour nos grands travaux. Elle serait certes un peu plus élevée que l'an passé grâce à des emprunts renégociés, mais resterait bien moins importante qu'il y a deux ans.

C'est reparti pour l'enquête SLS

Un an après l'enquête de 2017, les locataires de l'Office situés dans le centre-ville et le Mont-Valérien ont de nouveau été sollicités au mois d'octobre, avec une relance prévue pour la mi-novembre, pour les besoins de l'enquête SLS devant déterminer les familles susceptibles de payer des surloyers.

Celles et ceux qui ont raté les échéances devront néanmoins veiller à compléter leurs dossiers sous peine d'une pénalité à compter du 1^{er} janvier 2019.

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...

DU NOUVEAU POUR LES PARKINGS DU PARC-SUD

Le parking souterrain du Champ-aux-Melles fait l'objet d'un bail particulier de l'Établissement Public Paris-la-Défense (ex-EPAD) à l'Office HLM de Nanterre. Mais ce bail arrivera à échéance au 31 décembre 2018, date à laquelle il reviendra en propriété pleine à l'Établissement Public. Intégré dans une réflexion globale sur le devenir du quartier du Parc Sud, ce parking ne sera pas remis en exploitation dans les mois à venir. C'est ainsi que les 360 titulaires de places de parking, et en particulier

les locataires de l'Office, ont fait l'objet d'une nouvelle proposition de stationnement dans les espaces de parking du quartier, dont certains sont actuellement en cours de rénovation pour améliorer la qualité de service. Cette opération devrait se concrétiser avant la fin de l'année.

Un tarif unifié sur le quartier

Sur la proposition de la commission Stationnement, le Conseil d'Administration a décidé de fixer un tarif quasiment unifié dans l'ensemble

des parkings du Parc-Sud. Celui-ci s'établira à 40 € environ pour tous les locataires de l'Office.



L'OFFICE EXPÉRIMENTE L'OUVERTURE DE SES PARKINGS

3 places sur 5 seulement des parkings souterrains de l'Office sont occupées aujourd'hui : il s'agit non seulement d'une perte de loyers chaque mois pour le bailleur, mais aussi l'équivalent de 2 000 véhicules qui stationnent sur la voie publique. Un vrai problème pour Nanterre qui souhaite reconquérir et mieux partager l'espace public.

Cette difficulté n'est pas propre à Nanterre et son office, elle est partagée par beaucoup d'organismes qui peinent à remplir leurs parkings. Des start-up se sont intéressées au phénomène ces dernières années, c'est le cas d'une d'entre elles, Yespark, petite entreprise parisienne fondée en 2014. Son objectif : se faire l'interface entre les parkings vides des bailleurs sociaux et les automobilistes qui cherchent une place à louer sur des durées variables.

Pas de badge, mais une application mobile : le téléphone ouvre la porte du garage dès qu'on est abonné, fonctionnant comme une télécommande.

Ce sont près de 300 places qui sont proposées à la location à des automobilistes non locataires de l'Office, à titre expérimental. Les parkings choisis se situent au Parc (Aragon et Parc-Nord), au Chemin-de-l'Île (Zilina et Guignons) et à Rouget-de-Lisle (Moulin-Noir et Grands-Buissons). Le tarif qui sera proposé sera de 60 € par mois. Quant aux locataires de l'Office, rien de changé, ils pourront toujours solliciter directement la location d'une place de stationnement au tarif habituel auprès de leur bailleur.



L'OFFICE, DIFFUSEUR DE BONNES PRATIQUES

Comment trouver les bonnes solutions pour améliorer le vivre-ensemble? Cette question, l'Office mais aussi d'autres bailleurs se la sont posée, chacun tentant d'apporter la réponse qui lui semble la mieux adaptée. Pour l'Office, plusieurs mois de travail ont été nécessaires pour mettre en place une démarche qui devrait pouvoir fonctionner. Retour sur la mise en œuvre d'un processus participatif.



Dans votre Cité-Mag' de ce mois-ci, vous allez trouver un document détachable plutôt novateur sur les «bonnes pratiques» pour mieux vivre ensemble. Un titre un peu passe-partout, mais qui relève d'une vraie démarche de construction. **«Lors de nos visites annuelles du patrimoine, précise Marie-Claude Garel, ces sujets-là reviennent désormais aussi souvent que les questions strictement**

techniques. On nous parle parfois davantage de telle incivilité ou de telle mauvaise pratique, que de lancer des études ou de faire des travaux...».

C'est également sans compter sur les nombreux courriers et réclamations diverses, transmises à nos gardiens, ou envoyées à notre service Suivi Social-Contentieux.

Tous ces services ont donc, ensemble,

travaillé à la définition d'un projet qui pourrait à la fois montrer à nos locataires que nous sommes attentifs à leur qualité de vie, et que nous souhaitons une réduction des nuisances qu'ils peuvent subir. Nous y avons associé les représentants des locataires, eux aussi très attentifs à ce problème, et nous avons abouti à ce document destiné à tous nos résidents. **«Mais attention, prévient la Présidente, ce document n'est qu'un outil... Un outil très intéressant, mais seulement un outil. Il faut désormais que chacun s'en empare, qu'il soit résident, gardien ou amicale de locataires, et le fasse vivre au quotidien».**

On le voit, rien n'est définitivement réglé. Mais ce document constitue d'ores et déjà une base solide pour permettre à nos résidents de se prendre en charge pour les nuisances qu'ils commettent eux-mêmes, parfois sans s'en rendre compte. Ou plus largement, à créer un cadre plus facile à imposer à ceux qui en ont le plus besoin...



EN PORTE À PORTE AUX PROVINCES-FRANÇAISES...



«Il faudrait faire quelque chose... ! La résidence est belle maintenant, et pourtant certains locataires continuent de la dégrader... !».

C'était juste avant l'été, une locataire des Provinces-Françaises disait son mécontentement lors d'une visite de terrain.

«Et bien, qu'à cela ne tienne, je reviendrai avec vous faire du porte à porte pour rappeler à chacun les bonnes pratiques». Ce fut une des étapes du projet de guide des bonnes pratiques, et de sa mise en valeur auprès des résidents de l'Office.

Il y a quelques jours, la nouvelle amicale des locataires du quartier et les équipes de l'Office s'est rassemblée

au pied de l'immeuble Lorraine, pour aller frapper aux portes et expliquer aux locataires quelle était la finalité de ce document. **«Nous avons eu un accueil formidable, tout le monde se dit prêt à en faire un petit peu plus pour améliorer l'environnement et le vivre-ensemble,** poursuit la présidente. **Ce projet est avant tout graphique, et nous l'avons décliné en cartes postales et en affiches, pour mieux cibler les endroits où se posent quelques problèmes particuliers».**

Ce travail de conviction dans les cages d'escalier de l'Office, qui ne résoudra pas tous les problèmes mais permettra de franchir quelques étapes positives, se poursuivra jusqu'à l'été prochain.

... ET AU CHAMP AUX MELLES

Mardi 6 novembre dernier, les équipes de l'Office et de la régie de quartiers sont venues à la rencontre des parents à la sortie de l'école Robespierre pour échanger autour de la question du cadre de vie. Un très bon accueil de la part des habitants qui cherchent aussi le moyen de conserver des parties communes et des ascenseurs propres tout au long de la journée,

après le passage de la femme de ménage ou encore faire comprendre à son voisin, sans se fâcher, que la perceuse après 19 heures, c'est pas toujours très agréable... On le voit bien, cette campagne arrive à point nommé et là aussi, d'autres initiatives avec la participation plus large des habitants pourraient s'organiser les prochains mois. À suivre...



D'AUTRES INITIATIVES EN PROJET

Après les initiatives au Champ-aux-Melles et aux Provinces-Françaises, d'autres projets sont en cours avec les amicales de locataires : au mois de décembre, ce sera la tour du 6,

rue de la Paix et son amicale des locataires qui initieront une séance de porte-à-porte en présence des personnes de l'Office. D'autres opérations, à raison

d'une par mois, sont actuellement en cours de préparation, avec les amicales de locataires, jusqu'aux grandes vacances de l'année prochaine.

CHANGEMENT D'USAGE : LE GROUPEMENT DÉSIGNÉ



Entamée il y a plus d'un an et demi, la réflexion sur l'évolution du secteur des tours Aillaud vient de franchir une étape importante, avec la désignation, par le jury dans lequel siégeait l'Office, de l'équipe ALTAREA-COGEDIM qui aura la charge de conduire le projet d'évolution du quartier. Rappelons qu'il s'agit d'une modification des usages du secteur, avec des activités diverses, de l'hôtellerie, des logements en accession qui concerneront environ un tiers du patrimoine des tours.

Les 6 tours Aillaud de l'Office sont évidemment concernées par ce grand projet à l'échelle de la ville et de son plus grand quartier. Elles sont incluses dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la ville avec les deux bailleurs du secteur.

Le patrimoine de l'Office sera peu impacté par le projet: aucune tour ne sera démolie, et une seule (celle du 151 Picasso) sera concernée par les changements d'usage. À noter que pour le patrimoine d'Hauts-de-Seine Habitat, 5 tours seront modifiées et une sera démolie.

Les discussions vont se poursuivre, et à compter du second trimestre 2019, les riverains du Parc-Sud pourront découvrir les premières esquisses des transformations du quartier, venir s'informer, débattre et, bien évidemment, enrichir les propositions du groupement.

LA CONCERTATION SE POURSUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

La première phase de la rénovation des tours Aillaud, à savoir les travaux de réhabilitation au titre du PIA (Programme d'Investissement d'Avenir), est en phase d'affinement. En débat, la liste des travaux complémentaires qui seront proposés à l'ANRU à la fois dans les logements et dans les parties communes.

Le PIA a rendu son verdict: il a donné son accord pour un financement des travaux sur la tour pilote du 15, allée des Demoiselles d'Avignon, à hauteur de 3,85 millions d'euros. Cette décision n'est que partielle, la poursuite du financement sur les autres tours ne devant être connu qu'à l'issue des études en cours sur la tour 15.

Rappelons que le programme du PIA (réhabilitation thermique par

l'extérieur avec remplacement des fenêtres, interventions sur le chauffage et la ventilation, isolation terrasses et planchers, traitement des halls) devrait démarrer dans le courant de l'année 2020.

Pour accompagner ces travaux, l'Office a adressé un questionnaire à chacun de ses 673 locataires, afin de définir avec eux les priorités en termes de travaux à solliciter auprès de l'ANRU. Douze propositions



(6 pour les logements, 6 pour les parties communes) ont été sélectionnées, priorisées et chiffrées, et seront consignées dans le projet de convention ANRU qui devrait être signée dans les prochains mois. Il reste aujourd'hui à savoir si tout ou partie de ces demandes d'aides financières pourront aboutir...

PROPOSITIONS DES LOCATAIRES

Pour les logements :

- Occultations intérieures (uniquement les chambres)
- Remplacement de la baignoire par bac à douche
- Installation de mitigeurs en pièces humides
- Changement des lavabos
- Remplacement du meuble évier en cuisine
- Remplacement du bloc w.-c. complet avec économiseur d'eau

Pour les parties communes :

- Contrôle d'accès avec interphonie en logements
- Mise en place de la vidéosurveillance (provision pour hall et ascenseurs)
- Réfection de l'éclairage à Led avec détecteurs de présence
- Mise en peinture paliers et escaliers
- Remplacement des portes de halls par des portes motorisées



- Mise en place du tri sélectif – aménagement des locaux déchets

À ces travaux s'ajouteraient des travaux «obligatoires», à savoir le remplacement des portes palières à la tour n° 19 et rénovation électrique des logements des tours n° 19, 95 et 151.

Soit un total chiffré à 6 millions d'euros (ou 9 000 €/logement)

LE RELOGEMENT DES LOCATAIRES DU 109/115 PICASSO : C'EST PARTI!

Un moment freiné par la gestion des espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée, le relogement des locataires installés aux 109/115, avenue Pablo-Picasso vient d'entrer dans une phase active. Rappelons que la démolition de ce bâtiment entre dans le cadre de l'opération de renouvellement du Parc-Sud



Une réunion de lancement s'est tenue début novembre sur le quartier, avec les habitants concernés et les représentants de l'Office. Si la démolition en elle-même du bâtiment n'est pas prévue avant 2020, le relo-

gement des familles impactées est désormais à l'ordre du jour.

Une équipe dédiée

Pour entrer en phase opérationnelle, une équipe de trois professionnelles de l'Office a été présentée lors de cette réunion : Élisabeth Dorthe, de l'antenne du Parc, ainsi que deux conseillères sociales, Laura Fené et Jennifer Dauwe. Elles ont pour mission de rencontrer de façon individuelle chacune des 27 familles pour échanger avec elles sur le projet, et recueillir tous les



éléments utiles à un relogement dans le patrimoine de l'Office, en tenant compte des souhaits et des capacités financières des demandeurs.

«**Nous avons l'expérience de ces accompagnements lors des relogements**, explique Marie-Claude Garel, **nous l'avons déjà réalisé tant sur le Petit-Nanterre que dans le quartier Université**». Si tout se passe bien, il est vraisemblable que l'ensemble des relogements du bâtiment soit achevé pour la fin de l'année prochaine.

DÉBUT DES TRAVAUX À LA COLOMBE

Cette opération, qui entre dans le cadre de l'Opération de renouvellement urbain du Parc-Sud, a démarré pendant l'été par la rénovation de l'allée des Musiciens portée par la ville. Côté Office, les travaux sur la Colombe viennent de commencer eux aussi, et devraient s'achever dans le courant de l'année 2019.

Pour rappel, il s'agit de ne conserver que deux accès (sur quatre actuellement) qui seront sécurisés, de réaliser une fermeture entre la place du marché (elle aussi en rénovation) et

l'espace privatif de la résidence, et enfin de reprendre l'ensemble de cet espace central avec quelques améliorations de la végétalisation.



Pour l'Office, l'opération s'élèvera à 231 000 € HT. Une subvention de 40 % est espérée de la part de l'ANRU.



LA LOI ELAN DÉFINITIVEMENT ADOPTÉE PAR LE PARLEMENT

Il y a eu cet été de dernières escarmouches, le Sénat ayant proposé beaucoup d'amendements au projet de loi initialement voté par l'Assemblée Nationale. Mais tout est rentré dans l'ordre à la rentrée, les deux chambres s'entendant finalement sur un texte de compromis, et la loi a définitivement été votée le 16 octobre dernier. Mais au terme d'une année de débats, quel impact peut-on garder pour les organismes ? Et surtout, quelles perspectives sont tracées pour eux ?



Sur le volet logement, il est clair que beaucoup de choses devront changer dans l'avenir : **« dans un futur proche, nous avons deux préoccupations essentielles »,** analyse Marie-Claude Garel. **Tout d'abord l'aspect financier, qui ne figurerait pas dans la Loi mais nous comprime terriblement. Et l'obligation qui nous est faite de modifier notre structure, puisqu'il sera impossible pour les organismes de moins de 12 000 logements de continuer à fonctionner de façon autonome ».** Du côté de l'Office et de la Ville, l'heure est donc aujourd'hui à l'imagination et à la définition précise des objectifs : **« Pour l'Office et ses 10 800 locataires, il est impératif de conserver les valeurs qui**

nous ont toujours guidés depuis la création de l'organisme : notre priorité, c'est bien de continuer à construire des logements neufs, et à entretenir correctement notre patrimoine... ». Il va de soi que des perspectives nouvelles vont devoir s'ouvrir dans les mois à venir, pour que Nanterre et son Office continuent à fonctionner dans l'intérêt de ses résidents.

Vente des HLM, loi SRU, attributions, comptabilité commerciale...

D'autres aspects, sans doute moins spectaculaires mais tout autant impactants, vont également évoluer avec cette nouvelle loi. C'est le cas notamment de la vente des HLM,

auparavant réservées aux seuls résidents. Ce ne sera plus le cas demain, et ces ventes devraient croître dans l'avenir, en passant de 8 000 à 40 000 par an.

La loi SRU, censée garantir la construction de logements sociaux dans toutes les communes, va aussi être grignotée au profit des intercommunalités. La Commission d'Attribution des Logements sera désormais dans l'obligation de repasser chaque dossier en commission, pour évaluer l'évolution de la situation financière et la composition familiale de chacune des familles... Le « bail à vie », comme on appelait parfois les attributions de logements sociaux, c'est désormais bien fini...

Dernière obligation notable, le passage désormais incontournable pour tous les organismes en comptabilité commerciale. Exit donc les services de la Trésorerie Municipale.

On le voit, cette loi ELAN n'a pas fini de faire des dégâts dans le petit monde du logement social. **« Pour autant, elle n'est pas vraiment surprenante »,** conclut Marie-Claude Garel. **C'est une loi d'inspiration libérale, imaginée pour transformer nos « logements pour tous » en « logements pour pauvres ». Et ceux qui en souffriront le plus, ce seront nos locataires ».**

À PROPOS DES « BOÎTES NOIRES »



Parmi les inquiétudes qui nous sont souvent livrées, la question de la prolifération des rats revient régulièrement. Avec une question sur l'utilité des boîtes noires installées par notre prestataire...

Voici quelques précisions sur ces mystérieuses boîtes qu'il ne faut ni toucher, ni déplacer : elles contiennent de la nourriture plutôt appétissante pour les rats, mais ceux-ci ne s'aventurent pas aisément à l'intérieur, surtout lorsqu'existe à proximité une nourriture abondante et accessible. Il est donc indispensable d'assurer la propreté de l'espace, et d'éviter de jeter de la nourriture par les fenêtres pour les oiseaux, par exemple. Ensuite, les rats sont des animaux

intelligents : lorsqu'est installée une boîte noire dans leur environnement, la colonie envoie en général un éclaireur pour tester le produit. Son effet

est radical, mais il n'est pas immédiat. Il faut un certain temps (2 jours environ) pour que le rat meure, un poison foudroyant aurait pour effet de dissuader immédiatement les autres membres de la colonie de s'y approvisionner.

Grâce à ce décalage, la boîte s'est trouvée « validée » et de nombreux rats peuvent venir s'y restaurer.

Ce n'est que grâce à ce stratagème que le piège fonctionne. C'est aussi pour cela que nos locataires peuvent, parfois, retrouver un rat mort dans des buissons ou des feuillages. Dans ce cas-là, nous vous recommandons de ne pas en assurer le ramassage, pour prévenir une éventuelle contamination, mais de prévenir votre gardien.



VISITES D'AUTOMNE : RETROUVEZ LES COMPTES RENDUS SUR INTERNET

Commencées début septembre, les 15 réunions organisées pendant l'automne dans tous les quartiers de Nanterre arrivent à leur fin. Retrouvez d'ores et déjà les comptes rendus des premières d'entre elles sur notre site Internet : www.ophm-nanterre.fr



PAS DE TRIBUNE DANS CE NUMÉRO, EN RAISON DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES AU CA



PVC CHANGE DE TONS

Paul-Vaillant-Couturier, plus communément nommée par son acronyme «PVC», avait besoin d'un coup de jeune et de travaux tels que le colmatage des fers apparents ou l'étanchéité des balcons. Ces travaux, commencés cet été, se sont achevés au tout début de cet automne. Un ravalement aux tons doux et chauds à la fois, très apprécié par les locataires et les nombreux passants du quartier.

DÉCLARATION DES REVENUS

À chaque démarche administrative (demande de logement, renouvellement de la demande de mutation, aides sociales, APL...) ou lors d'une enquête effectuée par nos services dans certains secteurs (SLS, par exemple), il est demandé de fournir un avis d'imposition ou de non-imposition. Dans votre intérêt, ne négligez pas cette formalité.

PAIEMENT DE VOTRE LOYER

Dans le cadre de la création de nouvelles loges de gardiens, l'Office réorganise les régies de paiement des loyers. Soyez donc attentifs dans les mois à venir à votre avis d'échéance où sera indiqué le nom du nouveau gardien-régisseur à qui il faudra vous adresser pour payer votre loyer.



HAUSSE DU PRIX DU GAZ



Les prix du gaz aux tarifs réglementés augmentent de 5,79 % au 1^{er} novembre 2018. Il s'agit de la 3^e hausse de grande ampleur en 2018. Elle porte à + 24,77 % l'augmentation totale du prix du gaz depuis octobre 2017!

Malgré une maîtrise rigoureuse des charges générales, l'Office se trouve contraint d'augmenter de 5 %, à compter de la quittance de ce mois-ci, les provisions de charge sur le poste «chauffage» (pour les locataires des résidences équipées du chauffage collectif gaz). Cela permettra d'éviter toutes mauvaises surprises au moment de la régularisation annuelle des charges.

Rappelons que la revalorisation du prix du gaz est fixée par le gouvernement après avis de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE).



LOCATAIRES

VOUS
ÊTES

LES PREMIERS

CONCERNÉS,
VOTEZ!

Choisir ses représentants, c'est choisir ceux qui pendant 4 ans seront associés aux décisions pour améliorer votre logement, votre immeuble et votre quartier.

**Du 21 novembre
au 8 décembre 2018,
prenez la parole et votez !**

