

Le magazine des locataires de Nanterre Coop' Habitat



## ACTUALITÉ

GRANDS TRAVAUX 2024  
LA CONCERTATION **4**

# LA POLITIQUE DES LOYERS **8 à 11**

## A VOTRE SERVICE

LA FUTURE RÉHABILITATION  
DE JOLIOT-CURIE III **12**

# EN VUE

## VRAC, LE RÉSEAU D'ACHAT EN COMMUN A FAIT SA PREMIÈRE LIVRAISON



Le 24 octobre, au centre social et culturel La Traverse, les personnes inscrites ont bénéficié de la première distribution alimentaire.

Vous souhaitez vous aussi bénéficier de produits de qualité, moins chers, issus de l'agriculture biologique ou raisonnée ?

C'est très simple, il vous suffit d'adhérer à l'association et de passer votre commande.

<https://seine-ouest.vrac-asso.org/>  
[sandrine-seineouest@vrac-asso.org](mailto:sandrine-seineouest@vrac-asso.org)  
 06 52 68 24 30



4



12



7

### EDITO

Des alertes et mises en garde ..... 3

### ACTUALITÉS

Grands Travaux 2024 ..... 4

Nouveaux horaires d'accueil ..... 5

Échanger/Habiter ..... 5

Tours Aillaud, place aux travaux ..... 6

Nouvelle résidence Alexandre ..... 7

### DOSSIER : LA POLITIQUE DES LOYERS

Dans un contexte difficile ..... 8

La décision du CA ..... 9

Pour l'équilibre financier ..... 10

L'USH nous éclaire ..... 11

### VIE DE LA COOP'

Réhabilitation Joliot-Curie III ..... 12

Notre histoire « conte » ..... 13

L'Arche de Picasso ..... 14

### EXPRESSIONS LIBRES

..... 15

Retrouvez nous sur





## MALGRÉ NOS MISES EN GARDE ET NOS CONNAISSANCES, NOTRE VOIX PEINE À ÊTRE ENTENDUE

Le congrès de l'Union Social pour l'Habitat s'est terminé début octobre et l'optimisme ne ressort pas de ce rendez-vous. Les alertes avaient pourtant été dressées par le mouvement HLM et le secteur immobilier : comment atteindre les objectifs de construction de logements alors que l'État se désengage financièrement ? Comment réhabiliter le patrimoine social et répondre aux enjeux écologiques sans un soutien conséquent des plus hautes instances nationales ?

### Notre rôle d'alerte doit être reconnu

Tous ces sujets, toutes ces craintes, nous avons été nombreux-ses à les porter depuis plusieurs années. Mais à ces revendications légitimes, à ces inquiétudes concrètes, c'est encore trop peu de solutions efficaces qui sont proposées par le gouvernement actuel.

Pourtant, organismes HLM, amicales de locataires, élu-es, associations..., sommes au fait et au plus près des attentes de nos locataires. Responsables du bon entretien de nos résidences, soucieux de la satisfaction de nos locataires, tout en veillant à la pérennité financière de nos structures, nous alertons depuis trop longtemps sur une situation qui se dégrade, sur un avenir difficile pour nos locataires et nos organismes.

### Des décisions forcées qui s'imposent

Cette situation, cet abandon, nous imposent des choix difficiles. À l'occasion du dernier Conseil d'administration, nous avons dû réévaluer les loyers appliqués. Ce choix est douloureux, connaissant la crise du pouvoir d'achat qui nous frappe tou-tes. Mais sans l'accompagnement financier de l'État, cette décision s'impose pour assurer la continuité de notre organisme et conduire les entretiens nécessaires, les rénovations attendues. Et nous continuons de porter l'obligation d'être soutenu et reconnu, comme le service d'intérêt public que nous représentons en a besoin, comme l'objectif de satisfaire les locataires le suppose.

### Des attentions et manières de faire à respecter

À l'image du fléau que représentent les punaises de lit, pour lequel je m'étais mobilisé, aux côtés de nombreux bailleurs sociaux, nous avons réclamé l'accompagnement nécessaire de tou-tes pour prendre en charge cette problématique et répondre efficacement aux besoins des locataires touchés. Sur ce sujet encore, nous n'avons pas été entendu-es. L'actualité témoigne pourtant que ce problème est important, ne peut dépendre des seuls bailleurs HLM et suppose l'intervention conjuguée de tous les acteurs publics. Malgré nos attentions, rien n'a été fait et la période témoigne que sur ce sujet, comme pour beaucoup d'autres, notre voix mérite d'être entendue.

Notre rôle au plus près des locataires, notre expertise et notre fonction de vigie sur les orientations à engager se doivent d'être respectés.

**Hassan HMANI**

## GRANDS TRAVAUX DÉFINIS DANS LA CONCERTATION

Les amicales des locataires étaient aux côtés des services et administrateur-trices de la Coop' pour déterminer ensemble les travaux nécessaires à l'occasion des visites du patrimoine.

Mont-Valérien, Centre, Parc...  
Ce sont au total huit diagnostics en marchant qui ont été réalisés durant les mois de septembre et octobre dans l'ensemble des secteurs de la ville.

Comme c'est de tradition participative à la Coop', l'objectif est de co-construire, avec les premiers concernés, les interventions les plus urgentes pour entretenir les résidences.

Rendez-vous récurrents, ces rencontres permettent de pointer directement, sur site, les attentes et améliorations nécessaires à envisager. Ces rendez-vous

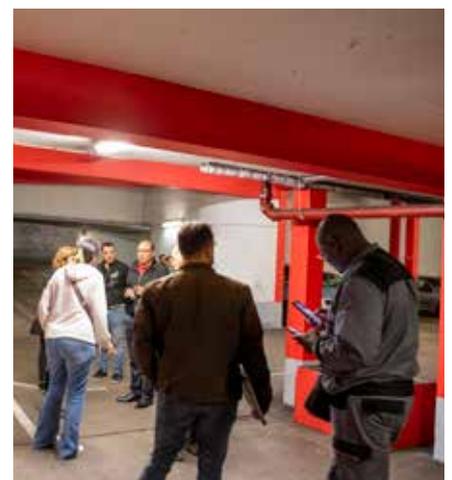
permettent également de tenir au courant des avancées en la matière, d'expliquer les interventions parfois différées et programmées.

« Ces visites sont l'occasion de lister les besoins et de montrer tous les travaux réalisés durant l'année » explique Sébastien Biauxque, responsable Travaux au sein de la direction Construction et Patrimoine.

Il appartient désormais au Conseil de Concertation Locale, composé d'administrateurs, de représentant.es des amicales des locataires et des services de la Coop', de valider ensemble les travaux qui seront conduits tout au long de l'année.



“ Ces visites sont l'occasion de lister les besoins et de montrer tous les travaux réalisés durant l'année ”



## LE SIÈGE DE LA COOP' ÉLARGIT SES HORAIRES D'ACCUEIL

À compter du 1<sup>er</sup> novembre, la Coop' proposera au siège des permanences d'accueil sans rendez-vous, et ce trois demi-journées par semaine.

Pour accueillir au mieux l'ensemble de ses locataires, la Coop' déploie une nouvelle organisation, avec de nouveaux horaires d'ouverture du siège et deux agent-es d'accueil.

Un accueil professionnel et qualitatif pour mieux vous orienter et vous renseigner, en vous accueillant physiquement sur de nouvelles plages horaires, et en étant également à votre écoute tous les jours au téléphone (de 8h45 à 12h et de 13h15 à 17h30),

pour garantir la prise en charge de tous vos appels et saisir informatiquement toutes les sollicitations pour mieux vous accompagner.

Bien sûr, au-delà de ces ouvertures, pour vos différents besoins, votre gardien-ne et votre antenne restent vos premiers interlocuteurs pour toute question, difficulté ou renseignement.

**Une organisation au plus près de vos besoins !**



### NOUVEAUX HORAIRES D'OUVERTURE :

**Lundi**

13h15-17h30

**Mercredi et vendredi**

8h45-12h00

## RAPPEL, LA PLATEFORME

### « ECHANGER HABITER » EST À VOTRE DISPOSITION

En janvier 2023, la Coop' a adhéré à la plateforme « Echanger Habiter », bourse d'échanges inter-bailleurs de logements sociaux, pour la mobilité résidentielle des locataires HLM.

#### Echanger Habiter, c'est quoi ?

Le dispositif « Echanger/Habiter » est une plateforme d'échanges de logements sociaux entre locataires, qui rassemble les offres de 38 bailleurs sociaux d'Île-de-France, dont Nanterre Coop' Habitat. Cette plateforme vous permet d'échanger directement votre logement contre un autre, en facilitant la mise en relation des locataires. Chacun-e a la possibilité de faire une offre d'échange d'appartement ou d'entrer en relation avec un autre locataire, en plus de ceux de la Coop', au-delà des frontières de Nanterre.

Mise en place en 2018, la bourse d'échanges a permis 2746 échanges en Île-de-France et compte 22 739 offres d'échanges en ligne à ce jour.

#### Echanger Habiter, comment ça marche ?

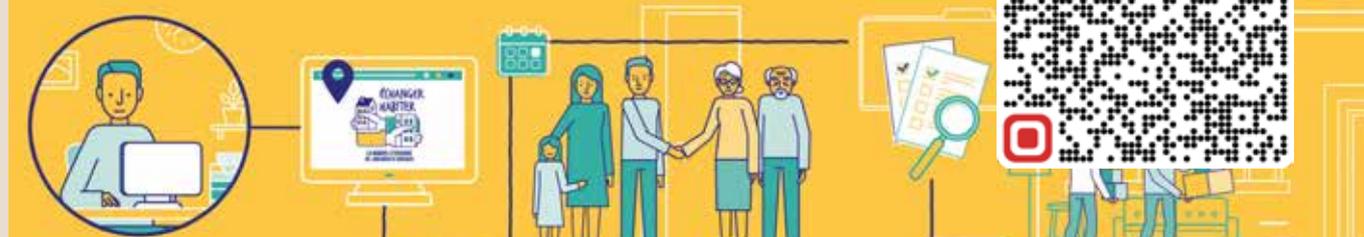
Vous avez une demande de mutation en cours (inscrite auprès du SNE), déposez une annonce où vous présentez votre logement et renseignez vos critères de recherche. La plateforme « Echanger Habiter » vous soumettra ensuite des annonces compatibles. Lorsque deux locataires sont intéressés par leur

logement respectif, ils organisent alors une visite. En cas d'accord, les locataires complètent un dossier d'échange de leurs domiciles qui sera soumis aux bailleurs.

Si les conditions d'attribution sont respectées, les dossiers passent devant une commission d'attribution des logements (CALEOL) pour chaque bailleur.

Une fois les dossiers validés, il ne reste plus qu'à fixer les dates de déménagement et signer les nouveaux baux.

## J'ÉCHANGE MON LOGEMENT EN 5 ÉTAPES



## TOURS AILLAUD : TECHNICITÉ DES TRAVAUX VALIDÉE, LA RÉHABILITATION PEUT AVANCER

A la fin du mois de septembre, une étape majeure a été franchie pour la rénovation des tours Aillaud : l'Avis Technique d'Expérimentation (ATEX) sur la pose des blocs de façade a été rendu. Celui-ci est positif et valide les travaux pensés, qui vont pouvoir s'accélérer.

Durant plus de 5 ans, les équipes de la Coop' et les entreprises retenues ont pensé, imaginé, conçu les contours techniques d'une rénovation majeure, sur un ensemble de tours d'une hauteur conséquente. Réhabilitations en milieu habité, pose de blocs de façades, sur plusieurs dizaines d'étages ... Il était indispensable de vérifier techniquement la viabilité de ces opérations.

Avec la validation par l'ATEX (sur l'étanchéité, les modes de fixation des blocs et tous les détails relatifs à la liaison des lames de recouvrement entre blocs), ce travail de longue haleine aboutit, avec la labellisation des prochaines opérations avec le tampon « Normes Françaises ». Désormais, toutes les conditions sont réunies pour que les aménagements sur les façades puissent démarrer.

Précisément, cette validation permet de lancer les chantiers d'installations des façades définitives sur la tour pilote (préparations jusqu'à la fin de l'année, pose des façades fin janvier 2024).

Et, avec cet avis positif, ce sont les 4 autres tours Aillaud de la Coop' qui vont pouvoir s'engager dans leur rénovation. Les études seront lancées très prochainement.



**Une nouvelle étape majeure et historique est franchie pour l'avenir des tours Aillaud et le quartier du Parc Sud.**

### Les tours Aillaud résonnent jusque dans la Méditerranée !

Le 6 octobre, une délégation de l'Union pour la Méditerranée était en visite au cœur des tours Aillaud. Des agent-es des ministères de nombreux pays (Turquie, Liban, Egypte, Macédoine, Bosnie, Kosovo, Serbie, Italie, Espagne ...) ont participé à une visite des emblématiques tours Nuages de Nanterre dans le cadre d'un programme d'échanges de la Commission Européenne et du Ministère de la transition écologique. La réhabilitation thermique et esthétique des tours Aillaud étant particulièrement notable en termes de rénovation urbaine, de technicité et d'ambition écologique, la Coop' est fière de voir ce projet, porté activement depuis plusieurs années par l'organisme, reconnu et valorisé internationalement.



## ALEXANDRE, UNE NOUVELLE RÉSIDENCE AU MONT-VALÉRIEN



Avec la nouvelle résidence Alexandre, livrée le 20 septembre dernier, le patrimoine de la Coop' s'accroît de 14 nouveaux logements, mixtes et durables.

Située aux 148 et 152, avenue Georges Clémenceau, dans le quartier du Mont-Valérien, la résidence Alexandre offre 35 logements neufs, répartis sur 3 bâtiments.

Pour la Coop', ce sont 14 logements, dont 8 en mixité de palier, qui viennent ainsi augmenter notre patrimoine.

Construite en maîtrise d'ouvrage directe par la Coop', nos exigences écologiques y ont été appliquées, en répondant aux dernières normes thermiques et acoustiques.

Équipée de systèmes de pompes à chaleur et du dispositif HELIOPAC, ainsi que de double vitrage, la résidence est dotée d'une performance énergétique optimale,

classée entre A et B, avec de très hauts niveaux de performances thermique et acoustique, supérieurs aux exigences réglementaires.

**“ la résidence est dotée d'une performance énergétique optimale, classée entre A et B, avec de très hauts niveaux de performances thermique et acoustique ”**

Au-delà du confort apporté, la faible consommation d'énergie permettra une optimisation du coût des charges pour les locataires.

Les commercialisations de ces nouveaux logements sont déjà bien engagées au sein de cette nouvelle résidence, qui allie mixité et performance énergétique.

Après Alexandre, 3 nouvelles résidences seront livrées en 2024, prévoyant 66 logements neufs, réparties sur les secteurs du Centre, des Groupes et du Mont-Valérien.

4 programmes supplémentaires suivront pour les années 2025 et 2026, pour 135 nouveaux logements, en attendant de futurs projets dans les tuyaux.

**La Coop' active pour proposer des logements neufs, qualitatifs et écologiques.**

# POLITIQUE DES LOYERS

## FORCÉS DE RÉÉVALUER POUR ASSURER NOTRE PÉRENNITÉ ET DES SERVICES DE QUALITÉ

Comme chaque année, la politique des loyers était sur la table des discussions du dernier Conseil d'administration. Et c'est dans un contexte encore et toujours difficile que ce sujet était soumis à la délibération des administrateurs.

Inflation de + 4.6 % sur l'ensemble des produits du quotidien, explosion des tarifs de l'énergie (gaz et électricité), de l'eau, pouvoirs d'achat en berne...

Face à toutes ces aggravations, la question de l'augmentation des salaires ne suit pas pour autant. Et l'ensemble de la population se

■  
**Inflation de**  
**+4.6%**  
**sur l'ensemble des**  
**produits du quotidien**

retrouve directement touché par des problèmes pour boucler les fins de mois. Si une revalorisation des minima sociaux (+ 4 %) et des APL (+ 3.5 %) a été consentie par le Gouvernement, la fin des tarifs réglementés sur l'énergie et l'inflation qui perdure laissent craindre un accroissement des difficultés économiques et sociales pour les locataires. Alors que l'Indice de Référence des Loyers (IRL), qui sert de base pour réviser les loyers HLM, avait été établi à plus de 6 %, celui-ci a été plafonné à 3.5 %, prenant en considération les grandes difficultés du moment.

En même temps, la Coop' se retrouve elle-aussi soumise à de nouvelles dépenses, particulièrement lourdes. Charges d'intérêts décuplées avec l'augmentation du taux du livret A (sur lequel sont indexés nos crédits), taxe foncière en hausse, impact continu de mesures pénalisantes à l'image de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui impute plus de 2 millions d'euros chaque année,



ralentissement des programmes de constructions neuves (par la baisse des aides à la pierre et la crise immobilière) et donc prévisions de nouvelles recettes impossibles...

Dans cette période bien particulière, comment remplir nos obligations à l'égard des résident-es ?

Comment poursuivre notre entretien impératif de nos résidences et satisfaire les attentes ?

Comment rénover notre patrimoine, répondre aux impératifs écologiques, sans capacité d'investissement ? Comment préserver l'équilibre économique de l'organisme et la capacité de poursuivre un service d'intérêt général ?

Et comment ne pas mettre les locataires dans des situations financières compliquées alors que les problématiques sont multiples ?

**C'est tout l'enjeu des réflexions menées et des choix à prendre.**

■  
**La Réduction**  
**des Loyers de**  
**Solidarité coûte**

**+ de 2 M€**  
**par an pour la Coop'**

■  
Décidée par la loi de finances 2018, la RLS consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds et dont les APL ont été diminuées. Conséquence directe, ces réductions de loyer ne sont pas compensées par l'Etat et représentent une perte de ressources immédiate pour notre organisme.

# LES ADMINISTRATEURS PARTAGÉS

## ENTRE SOLIDARITÉ ET RESPONSABILITÉ

Faire face aux charges supplémentaires, tout en ayant conscience des aléas rencontrés par les résident.es, des préoccupations au cœur des échanges entre les administrateurs.



« C'est dans un contexte singulier que nous sommes amenés à discuter ensemble de la politique des loyers et à vous proposer une augmentation de 3,5 %, qui ne comblera pas l'accroissement de nos charges » introduit Hassan Hmani, Président de Nanterre Coop' Habitat, en ouverture du conseil d'administration.

Augmentation du taux du livret A avec des charges d'intérêt prévisionnel à 9,5 millions d'euros pour l'année 2024, augmentation de la taxe foncière, ces dépenses nouvelles pèsent fortement sur les finances de la Coop'. « C'est un impact de 3,3 millions d'euros sur notre résultat comptable, détaille Véronique Monge, directrice générale. Et en plus, nous avons toujours 2,2 millions d'euros à nous affranchir pour la RLS cette année ».

Pour les représentant.es des locataires, le choix est trop fort pour les résident.es. Joseph Ridolfi, de la Confédération Nationale du Logement (CNL), questionne sur le choix de 3,5 % et interroge sur ce montant, qui pourrait être plus faible. « Les locataires sont durement frappés par l'inflation, par la crise du pouvoir d'achat, par la non-revalorisation des salaires. Et en plus, c'est la fin des tarifs réglementés pour l'énergie. Le taux d'effort est trop

lourd, et les loyers ne doivent pas être le levier d'ajustement du désengagement de l'État », précise-t-il. Conscient de la prise en compte par la Coop' des soucis rencontrés par les locataires, celui-ci rappelle la demande de la CNL « de geler les loyers. Et nous devons ensemble porter des exigences à l'égard du gouvernement, qui permettraient de ne pas faire ces choix : une TVA à 0 % pour les constructions neuves, la fin de la RLS, la revalorisation des APL et la création d'un service public de l'énergie. Par cet engagement de l'État, nous serions en mesure de geler l'augmentation de loyer ». Anne-Claire Ferreira, de l'UNLI, poursuit dans cette demande et insiste sur le besoin « de ne pas mettre en danger les locataires, déjà englués dans les difficultés ».

Didier Debord, Vice-Président, partage les remarques et la difficile situation rencontrée. « Néanmoins, au regard de notre politique de loyer raisonnable, des actions conduites pour maintenir la qualité du patrimoine, cette augmentation est inévitable. Elle reste modérée et limitée avec la revalorisation des APL qui sera appliquée cette année ». C'est pour l'avenir que ce choix est pris, « pour perdurer et continuer

d'apporter des services de qualité pour les gens. Et, à travers les travaux que nous pourrions mener grâce à nos fonds disponibles, nous réussirons à maîtriser les charges énergétiques qui pèsent durement sur les finances de nos résident.es ».

Patrick Jarry, administrateur, est bien conscient de ce contexte. « Une augmentation n'est jamais simple, d'autant plus en cette période. Mais il faut bien être conscient que la Coop' ne peut pas seule combler les dépenses nouvelles. Avec le temps, nous connaissons malheureusement les expériences où les bailleurs n'ont pas augmenté des loyers, et les conséquences ont été fortes pour leurs structures, et surtout pour leurs locataires. Il est impératif de se mobiliser contre l'État pour ne plus avoir ces choix contraints : nous le voyons bien, la suppression de la RLS permettrait de combler encore mieux les dépenses nouvelles ».

Stéphane Dauphin, Directeur général de SEQENS, précise aussi que les augmentations décidées ne couvriront pas les dépenses auxquelles il faut faire face, en indiquant que « tout le monde, sans exception, se retrouve confronté à cette situation ».

Le Président Hassan Hmani conclut les échanges en indiquant que « tous les arguments sont plus que compréhensibles. Mais comment faire face ? Comment entretenir correctement notre patrimoine et répondre aux attentes ? C'est une responsabilité qui nous incombe, pour la qualité du service d'intérêt public que nous devons proposer ».

**À l'issue des discussions, les votes actent de l'augmentation des loyers de 3,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

## UN ÉQUILIBRE FINANCIER À TENIR

Dans la continuité d'un contexte économique tendu depuis plusieurs années, la Coop' doit faire face à de nouvelles dépenses, amenant à un déséquilibre budgétaire de plus de 3 millions d'euros.

Aussi, à l'heure de construire le budget 2024, alors que les loyers représentent pour les organismes HLM presque 99 % de leurs recettes, c'est un choix douloureux qu'il a été impératif de prendre pour les administrateurs. Une décision contrainte, mais qui poursuit bien des objectifs pour les résidents.

**L'augmentation de loyers décidée contribuera à doter l'organisme de nouvelles ressources afin :**

■ De pérenniser les ressources indispensables pour faire face aux évolutions économiques et nous permettre d'assurer notre mission au quotidien.

■ De mettre en application notre politique patrimoniale avec notamment :

■ **Le maintien** à un haut niveau des travaux d'entretien du patrimoine dans le cadre des grands travaux annuels et pluriannuels ;

■ **La réalisation** des opérations d'investissement du plan stratégique de patrimoine approuvé en 2018 ;

■ **Les réhabilitations** au Parc et au Chemin-de-l'Île, avec des travaux ayant débutés courant 2022 et devant se poursuivre jusqu'en 2027 ;

■ **Une production de logements** neufs accessibles avec notamment la poursuite des programmes immobiliers sur le quartier des Groues ;

■ **L'ouverture** d'un nouveau cycle de réhabilitation axé sur le confort des locataires et portant les enjeux liés à la transition écologique.

Pour préserver notre modèle et continuer de proposer des logements de qualité, à des loyers modérés, pour rénover, entretenir, construire, assurer tout l'accompagnement social élémentaire et particulièrement important pour la Coop', il convient de conférer à notre structure les fonds nécessaires pour mener à bien ces missions, fonds qui proviennent de nos recettes de loyer.

**Sur cette base d'une revalorisation à 3,5%, l'évolution des loyers 2023 serait de + 1,8 millions d'euros.**

**Il est ainsi à noter que cette revalorisation ne couvrira pas les évolutions des charges d'exploitation (charges d'intérêts, taxe foncière, revalorisation des marchés), dont le montant estimé est de plus de 3 millions d'euros supplémentaires par rapport au budget 2023.**



# UNE POLITIQUE DES LOYERS GÉNÉRALISÉE

Si Nanterre Coop' Habitat a pris ce choix contraint de réévaluer les loyers pour 2024, qu'en est-il ailleurs ? Quelles décisions ont été arrêtées chez les différents bailleurs HLM au niveau national ?

Thierry ASSELIN, Directeur des politiques urbaines et sociales à l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), nous éclaire.



## Quelle politique des loyers est globalement appliquée cette année par les bailleurs sociaux ?

En ayant pu examiner ce qu'il a été décidé chez une part importante des bailleurs HLM en France, le constat est clair : la majorité, et presque l'unanimité des organismes, ont augmenté leurs loyers lors de leur dernier conseil d'administration. Ce choix de revalorisation a très majoritairement été proche du montant de l'IRL plafonné de 3,6 %. Tous les organismes se retrouvent contraints d'effectuer ces choix malgré le contexte d'inflation et son impact immédiat pour les locataires.

## Quelles sont les principales raisons qui expliquent ces choix ?

Ces mesures difficiles trouvent leurs origines dans la situation économique à laquelle sont confrontés tous les bailleurs HLM.

Déjà, l'augmentation du taux du livret A pèse fortement sur les comptes des organismes. Quand ce taux d'intérêt augmente, les charges d'intérêts augmentent également très fortement pour les bailleurs, les emprunts contractés étant indexés sur ce taux.

Par ailleurs, le besoin d'accélérer les rénovations énergétiques du parc



existant est un incontournable pour l'ensemble de la profession. Pour répondre au défi environnemental mais aussi pour préserver le pouvoir d'achat des locataires à moyen terme, il est nécessaire de faire évoluer les systèmes de production, notamment de chauffage, et d'agir pour réduire les consommations d'énergie des résidences. Et pour investir dans ce sens, des ressources s'imposent. Même si l'État accompagne, de manière relative, ces réhabilitations, les bailleurs doivent disposer de fonds propres pour procéder à des investissements.

En termes d'entretien également, des ressources importantes sont, là aussi, nécessaires pour pouvoir procéder à toutes les réparations, entretiens courants, travaux, et satisfaire ainsi les locataires.

Les grandes opérations de renouvellement urbain, même si financées en partie par l'ANRU, nécessitent aussi les fonds propres des organismes HLM. Tous ces investissements sont importants et nécessaires pour la qualité de vie des habitants.

Enfin, la réduction de loyer de solidarité, instaurée en 2018 et toujours en vigueur, a fortement contraint les ressources propres des organismes HLM et entraîne forcément la recherche de ressources nouvelles.

## Comment articuler ces décisions avec un contexte de plus en plus difficile pour les locataires ?

Les bailleurs sont bien conscients que ces réévaluations de loyer ont une incidence pour leurs résidents, de surcroît dans un contexte d'inflation et de flambée des coûts de l'énergie. Néanmoins, ce n'est pas parce que les loyers augmentent

que les organismes restent les bras croisés, sans aider leurs locataires.

Les bailleurs sont soucieux de les accompagner, de jouer un rôle social, avec le concours des représentants et amicales, pour identifier les ménages en difficulté, et trouver des solutions au cas par cas, en mobilisant les aides sociales qui pourraient leur être apportées.

“ En termes d'entretien également, des ressources importantes sont, là aussi, nécessaires pour pouvoir procéder à toutes les réparations, entretiens courants, travaux, et satisfaire ainsi les locataires ”

Ces attentions et ces accompagnements ne peuvent bien sûr dépendre des seuls bailleurs. L'engagement des partenaires locaux, à l'image des conseils départementaux, des caisses d'allocations familiales..., est indispensable pour ce faire.

Et, d'autres mesures de la part de l'État sont attendues pour éviter ces choix douloureux : revenir sur le RLS pour donner plus de marge de manœuvre aux bailleurs, la revalorisation des APL pour mieux soutenir financièrement les ménages les plus modestes, et notamment la réévaluation du forfait-charge APL pour mieux aider dans cette crise énergétique. Et bien sûr, l'accompagnement conséquent dans les constructions neuves, qui, en plus de satisfaire les souhaits de parcours résidentiel des locataires, permet de répondre aux besoins de logements de nos concitoyens et peut fournir une assise financière plus solide aux organismes HLM.

## RÉSIDENCE JOLIOT-CURIE III : LA FUTURE RÉHABILITATION PRÉSENTÉE

Fin septembre, les locataires de la résidence Joliot-Curie III étaient invité-es à la réunion de présentation des prochaines opérations à venir.



Thermique et esthétique, la réhabilitation qui verra le jour sur les 4 bâtiments a été dévoilée aux locataires. Et ce sont toutes les composantes de la résidence qui seront concernées par les travaux, avec des singularités pour chaque immeuble et un confort optimal pour les 413 logements.

### La maîtrise des consommations programmée

Isolation des façades et de la toiture, travaux d'étanchéité sur l'ensemble de la résidence, remplacement des menuiseries extérieures, nouveau

réseau pour le chauffage collectif avec le recours aux énergies renouvelables... Avec les aménagements conduits, les prévisions font état d'une réduction conséquente des consommations énergétiques des bâtiments, de plus de moitié, et donc une maîtrise des charges.

Halls, locaux et parties communes, une restructuration complète du rez-de-chaussée va voir le jour, à la fois pour rendre accessible les tours aux personnes à mobilité réduite, et aussi pour un usage approprié des espaces collectifs. De nouveaux

locaux, adaptés, agrandis, verront le jour, pour le tri sélectif, pour les vélos, afin de proposer des locaux adaptés à ces besoins.

Remplacement des fenêtres et volets roulants, modernisation de la VMC, suppression du système actuel de vide-ordures dans les tours... Le confort des logements sera également concerné et optimisé.

**Dans la période actuelle de crise énergétique, la Coop' s'engage activement dans la rénovation écologique de son patrimoine.**

“  
C'est désormais  
une réhabilitation  
thermique  
et esthétique  
d'ampleur  
qui s'engage  
ces prochains  
mois



La tour 93 Av Joliot-Curie Avant/Après réhabilitation

## NOTRE HISTOIRE «CONTE», UNE MÉMOIRE À PARTAGER

Comme vous avez pu le voir dans la rubrique Actualités de notre site Internet, notre série « Notre histoire conte » a démarré cet été, sur le nom de nos résidences. Les premiers épisodes ont mis en lumière les récits des trois grands personnages que sont Abdelmalek Sayad, Les Trois Fontanots et Charles Heudebert.

En effet, à travers les noms choisis et donnés à nos résidences, le patrimoine de la Coop' rend hommage à des personnages, des événements, des histoires qui ont marqué leur empreinte dans le temps. Des mémoires qui ont forgé l'identité de Nanterre, ville populaire, terre d'accueil, où la diversité est vécue comme une richesse et une force.

Notre prochain épisode sera consacré à Nadia Murad, à retrouver prochainement sur notre site.

[www.nanterre-coop-habitat.fr](http://www.nanterre-coop-habitat.fr)



## FACE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE, TOU·TES EXEMPLAIRES

Pour répondre à la crise rencontrée, **deux axes** sont essentiels pour apporter une réponse conséquente. En plus des **nombreuses opérations** conduites sur nos résidences (plus de 2 millions d'euros consacrés aux travaux d'économie d'énergie annuellement), de notre engagement pour apporter au maximum un recours aux énergies renouvelables (plus de 2 300 logements sont alimentés par des ENR), la **maîtrise de nos consommations individuelles** est nécessaire. Cette année encore, en concertation avec les représentant·es des locataires, la décision a été reconduite de retarder autant que possible le démarrage de la période de chauffe. Et, les logements seront chauffés à 20° C (au lieu de 21 ° C). En réduisant de 1° la température dans vos appartements, ce sont des économies d'énergie de 7 % qui seront enregistrées.



La Coop' s'engage à :

**Objectif 13 : Répondre à nos différentes obligations réglementaires en matière énergétique et écologique**

- En conduisant les réhabilitations sur les résidences actuellement en « E » (environ 1 000 logements concernés)

**Objectif 14 : Réduire les consommations d'énergie et de fluides sur le patrimoine permettant une maîtrise des charges**

- En réduisant le recours aux énergies fossiles.
- En expérimentant les bornes électriques sur le patrimoine.

## APRÈS LE PREMIER TEMPS FORT, L'ARCHE DE PICASSO POURSUIT SON CHEMIN

Plusieurs associations, entreprises et habitant.es étaient présent.es le 27 septembre dernier lors du lancement de l'Arche de Picasso.

Porté dans le cadre du projet « Bien vivre dans le quartier du Parc », l'événement marquait une première étape dans l'objectif poursuivi de « relier le quartier à sa périphérie », pour rapprocher les populations locales des emplois du territoire.

Cofinancé par la Coop' dans le cadre du Fonds de Soutien aux initiatives Locales (FSIL), le projet, qui vous avez été présenté dans le précédent Cité Mag, ambitionne de valoriser les talents du quartier du Parc Sud, et de briser les frontières invisibles entre les habitant.es et les entreprises de la Défense.

Les activités conviviales et pédagogiques proposées ont ainsi pu mettre en lumière le dynamisme du tissu associatif au sein du Parc.

Pour mobiliser le quartier dans sa diversité il y en avait pour tous les âges avec : des jeux (Mômes Aillaud), du sport (Sportitude), de la musique (Cultur'Art Mundi'), de la nourriture et des boissons proposées dans le jardin de Gorki (Régie des Quartiers de Nanterre) ou encore de la couture (club Sénior et Centre social Parc' en ciel).

Pour mobiliser les jeunes autour de la question de l'emploi et de l'insertion, le club de prévention Les 4 chemins animait un atelier de réparation vélo et un atelier de théâtre forum avec le Théâtre par le Bas autour de l'entretien d'embauche.

La démarche initiée se poursuivra dans l'avenir. Crois/Sens (l'entreprise missionnée sur le projet) et le collectif d'acteurs engagés poursuivent la mobilisation avec de nouvelles actions prévues qui vous seront communiquées prochainement.

**Pour plus d'informations  
sur la démarche :**

✉ [camille.morel@crois-sens.org](mailto:camille.morel@crois-sens.org)



L'Arche sur la dalle du serpent



Jardin Maxime Gorki



## Punaises de lit : vous n'êtes pas responsables

**Les punaises de lit se propagent un peu partout, dans les cinémas, les transports en commun, les écoles, les hôpitaux et les logements. Pour éradiquer ce fléau, l'État doit mettre en place :**

- **un projet** de résolution visant à lutter efficacement contre la prolifération des punaises avec par exemple des services de désinsectisation municipaux financés par l'État,
- **un fonds dédié** à l'indemnisation des plus modestes, (la lutte contre ces insectes coûte en moyenne 866 euros par foyer qu'un grand nombre de ménages ne peut pas payer),
- **une obligation de veille et de contrôle** à l'ensemble des établissements recevant du public.

Leur prolifération crée une très grande détresse et engendre une véritable souffrance psychologique avec anxiété,

trouble du sommeil ou encore isolement social. Ces nuisibles demeurent un tabou car tout le monde croit, à tort, que leur présence est due à la saleté. A ce sujet, nous dénonçons les propos racistes et ignobles, tenus par certains journalistes « bien orientés politiquement », faisant le lien entre immigration, hygiène et punaises de lit. L'Anses rappelle qu'il n'y a pas de lien entre le niveau de revenu d'un foyer et le fait d'être victime d'une infestation.

Si vous avez des punaises chez vous, n'ayez pas peur de le dire. Ce n'est pas une question de propreté. Vous n'êtes pas responsables. Alerte au plus vite le gardien. Un prestataire, payé par le bailleur, devra intervenir le plus rapidement possible, peut-être plusieurs fois.

Quelques conseils pour éviter l'arrivée des punaises de lit dans votre logement. L'augmentation des voyages et des brocantes facilitent la prolifération. Attention aux achats d'occasion, aux objets trouvés (surtout ne ramassez pas de matelas dans la rue) et aux vêtements récupérés (lavez-les à 60°). Passez régulièrement l'aspirateur.

**Par ailleurs**, au conseil d'administration du 18 octobre, **la CNL a voté contre** l'augmentation de 3,5% propo-

## CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

Conseil Local de Nanterre  
66, rue des Amandiers  
92000 Nanterre

☎ 01.47.21.60.99 - 06.01.79.44.23

✉ lacnl-nanterre@gmail.com

🌐 [www.cnl-nanterre.com](http://www.cnl-nanterre.com)

sée pour 2024 car les locataires sont déjà pris à la gorge par l'augmentation du loyer l'an dernier de 3,6% et par les augmentations des charges.

**Face à la colère légitime des locataires à propos de l'augmentation des charges, nous rappelons que le bailleur n'est pas responsable de l'augmentation de l'énergie. Si vous avez des difficultés à payer, manifestez-vous à Nanterre Coop'habitat pour demander un échéancier ou l'augmentation des provisions mensuelles afin d'avoir des régularisations moins importantes à payer l'année suivante.**

Joseph Ridolfi et Nadine Villin  
Administrateurs NCH



## MADAME, MONSIEUR, CHERS LOCATAIRES

Chaque année, notre bailleur se penche sur la révision des loyers de notre parc, en fonction de l'indice de révision des loyers fixé par l'INSEE.

Au vu de la situation actuelle pour les locataires, en particulier la flambée des prix dans les supermarchés dû à l'inflation et à l'augmentation des tarifs de l'énergie (gaz et électricité) dû, notamment, à la guerre en Ukraine, l'UNLI demande que les bailleurs sociaux n'appliquent pas d'augmentation de loyer pour l'année 2024.

D'ailleurs, l'UNLI a effectué cette même demande de geler les loyers auprès du Ministre du Logement ainsi que chez les autres bailleurs où nous comptons des administrateurs depuis les dernières élections (et ils sont nombreux désormais !).

Nous connaissons la situation financière des bailleurs sociaux, mais, cette mesure permettrait de ne pas mettre en danger la situation des locataires du secteur social qui est déjà en grande difficulté.

**En conséquence, l'UNLI demande à Nanterre Coop Habitat de geler les loyers des locataires pour l'année 2024**

**Un problème ?  
Une question ?  
Un conseil ?**

**Envie d'améliorer votre quotidien et votre quartier ?  
Contactez l'UNLI Nanterre ou votre Amicale UNLI !**

## NOUS CONTACTER OU NOUS RENCONTRER :

Courrier :  
**UNLI Nanterre**  
71 rue Henri Barbusse  
92000 Nanterre

✉ : [contact@unli-nanterre.fr](mailto:contact@unli-nanterre.fr)

**La Maison des Locataires de Nanterre :**  
71 rue Henri Barbusse  
92000 Nanterre

**Horaires d'ouverture :**  
Samedi de 10H à 13H  
sur rendez-vous

🌐 : [www.unli-nanterre.fr](http://www.unli-nanterre.fr)

**7<sup>es</sup> ASSISES  
POUR LA VILLE**

**du 7 octobre  
au 9 décembre 2023**



**FAISONS  
NANTERRE  
ENSEMBLE !**



**TOUS ET TOUTES  
CONCERNÉ·ES  
▼  
CONCERTÉ·ES !**



**Toutes les étapes  
pour se retrouver et échanger  
sur [nanterre.fr](https://nanterre.fr)**

