



# Cité MAG

Le magazine des locataires de Nanterre Coop' Habitat



## INTERVIEW DE JOHANN BASLE, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COOP'

6-7

**ACTUALITÉ**

LA COOP' RIPOSTE S'ENGAGE 10

**ACTUALITÉ**

LES GESTIONNAIRES À VOTRE ÉCOUTE 4

## EN VUE

**RÉHABILITATION JOLIOT-CURIE III**

Le 20 novembre, les habitant·es de la résidence Joliot-Curie III étaient invité·es à une réunion d'information sur la réhabilitation thermique qui s'engage. Présentation du planning des travaux, des différents intervenants et de la vie quotidienne pendant les travaux, les échanges étaient riches.



6



11



12

**EDITO**

**Gestion et radicalité..... 3**

**ACTUALITÉS**

**Les gestionnaires à votre écoute..... 4**

**Entretien locatif, «Qui fait quoi ?»..... 5**

**Interview de J. BASLE..... 6-7**

**Situation budgétaire, contexte alarmant ... 8-9**

**Crise du Logement : Coop' mobilisation..... 10**

**À VOTRE SERVICE**

**Travaux concertés ..... 11**

**Barème de cotation : on fait le bilan..... 12**

**Espace locataire, premiers retours..... 13**

**FSIL 2025..... 14**

**EXPRESSIONS LIBRES**

..... 15

Retrouvez nous sur





## GESTION ET RADICALITÉ

**Depuis la fin du mois d'octobre, notre Coop' est désormais dirigée par notre nouveau directeur général, M. BASLE, qui prend la suite de Mme MONGE après ses 8 années au service des locataires de Nanterre. Et c'est avec une pleine confiance que notre Conseil d'administration a nommé Johann BASLE à cette fonction.**

### Un avenir assombri

Malheureusement, pour lui comme pour tou-tes, c'est dans un contexte toujours plus inquiétant et préoccupant que cette prise de fonction s'est faite. Le monde HLM est aujourd'hui au bord du gouffre et l'avenir de ce modèle solidaire peut légitimement être questionné. Sans véritable soutien et appui national, il est de plus en plus difficile de faire sortir de terre des logements à des prix justes et de proposer des loyers raisonnables. Sans aides financières, la rénovation écologique de notre patrimoine se complexifie. Nous pouvons sur ce point saluer l'engagement ancien de la Coop' pour réhabiliter nos résidences, qui nous permet de disposer d'un parc social déjà bien engagé dans sa transition énergétique. Mais pour demain, le projet de loi de finances 2025 du Gouvernement a diminué par 3 l'enveloppe prévue pour la rénovation des patrimoines HLM.

Bien que la ministre du Logement, face à la colère exprimée, vienne d'annoncer son intention de réviser

la Réduction de Loyer de Solidarité appliquée, celle-ci est toujours en vigueur. Chaque année, par cette mesure, notre budget est amputé de plus de 6 %, soit près de 2.5 millions d'euros. Depuis sa mise en œuvre en 2018, presque 15 millions d'euros nous ont été ponctionnés...

### Un besoin de recettes nouvelles

Face à ces trop nombreuses difficultés, nous devons veiller à la santé budgétaire de notre organisme, afin de conserver tous les emplois qui œuvrent au quotidien pour vous apporter des services de qualité, pour maintenir un niveau d'entretien suffisant, et disposer aussi de fonds propres qui nous permettent d'investir, de programmer des logements neufs, de conduire les grands travaux indispensables pour renforcer le confort de nos résidences et des logements.

C'est donc forcé et sans alternatives que nous avons décidé, lors du dernier Conseil d'administration, de réévaluer les loyers de 3.26 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Un besoin d'inverser la tendance

Cette augmentation ne comblera pas le montant des dépenses nouvelles que nous devons supporter. Bien que mesurée, nous savons ce qu'elle représentera néanmoins pour les budgets des

locataires. Aussi, si nous avons pris le temps de la réflexion avant d'envisager une telle mesure, si nous avons intégré les augmentations d'APL à venir pour limiter l'impact de l'augmentation des loyers, nous savons les efforts toujours plus importants que vous devez supporter.

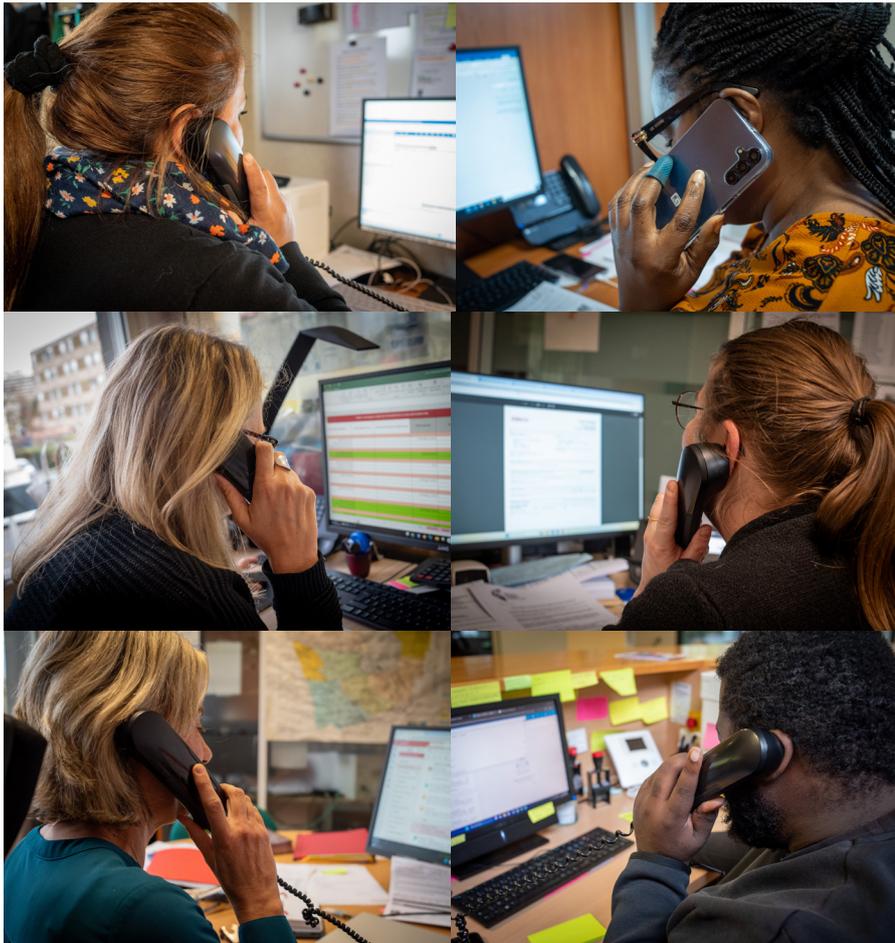
C'est pourquoi, comme nous en avons l'habitude à Nanterre, le combat continue. Par la mobilisation, avec vous, avec nos partenaires de Cap Habitat, avec les salarié-es des organismes HLM directement concerné-es par l'avenir de nos structures, nous allons résister. Déjà, résister en démontrant l'incohérence dans laquelle nous sommes : alors que de plus en plus de ménages sont éligibles aux logements HLM, l'offre nouvelle ne suit pas, bien au contraire. Alors que les parcours résidentiels sont touchés, c'est en hiérarchisant nos demandeurs de mutation que nous devons agir. Et, résister en proposant : les mesures attendues ne sont pas nouvelles, et nous les porterons devant le ministère du Logement pour forcer l'écoute sur ces revendications indispensables pour l'avenir.

Collectivement, nous devons tout-es comprendre les raisons d'un choix contraint, et nous engager ensemble pour défendre ce modèle solidaire.

**Hassan HMANI**

# LES GESTIONNAIRES RELATION LOCATAIRES À VOTRE ÉCOUTE

À partir du 25 novembre, vos gestionnaires sont joignables par téléphone, tous les matins, du lundi au vendredi, pour vos besoins relatifs à la vie du bail.



Une nouvelle organisation prend forme au sein de la Coop', pour mieux répondre à vos questions et traiter vos réclamations. Chaque gestionnaire Relation Locataires sera désormais joignable tous les jours de la semaine, de 9h00 à 12h00, en la contactant par téléphone.

Ce mois-ci, vous verrez sur vos quittances apparaître le nom et les coordonnées téléphoniques de votre gestionnaire. Ces informations sont également consultables sur vos espaces locataires numériques (pensez à créer votre espace pour celles et ceux qui ne l'auraient pas encore fait).

Si vos interlocutrices sont joignables, c'est bien dans leurs domaines de compétences que vous pourrez les solliciter. Aussi, vous pouvez les contacter :

- **sur tous les aspects relatifs à la vie du bail :** évolution de la composition familiale ou de la situation

“  
Ce mois-ci, vous verrez sur vos quittances apparaître le nom et les coordonnées téléphoniques de votre gestionnaire.

professionnelle ; prélèvement automatique, dettes locatives ou remboursement ; enquêtes diverses (OPS/SLS) ; transmission d'attestation d'assurance ; dépôt de la 1<sup>ère</sup> demande de mutation ; demandes de documents (bail, quittances, attestations CAF ou APL) ; demandes de parkings ; questions sur l'application du SLS.

- **sur vos besoins d'accompagnement social :** votre gestionnaire Relation Locataires est à votre écoute pour lui signaler les difficultés que vous pouvez rencontrer (n'attendez pas que votre situation se détériore).

Ce n'est pas sur vos besoins techniques ou sur d'autres problématiques (interrogations sur les charges, problème de voisinage, suivi et traitement des mutations...) que vos gestionnaires sont joignables.

**Pour une réponse dans les meilleurs délais à votre réclamation, sollicitez le bon interlocuteur.**

## HORAIRES D'OUVERTURE

**Tous vos besoins techniques dans votre logement doivent être effectués auprès de votre gardien-ne et/ou de votre antenne.**

**Et, l'accueil du siège est ouvert tous les matins de la semaine (de 8h45 à 12h00) pour vous orienter au mieux dans vos démarches, et enregistrer vos demandes (qui seront ensuite transmises au service compétent).**

# ENTRETIEN LOCATIF : « QUI FAIT QUOI ? » EN DIFFUSION

Qui, du locataire ou du bailleur, doit se charger des tâches d'entretien courant dans les logements ? Le livret d'information « Qui fait quoi ? » de la Coop', distribué dans vos boîtes aux lettres, vous aide à y voir plus clair.

La répartition de l'entretien locatif, grand sujet où la responsabilité est questionnée, suscite de nombreuses interrogations. Si la loi encadre la répartition des rôles entre bailleur et locataires concernant les réparations locatives, à Nanterre Coop' Habitat, la concertation conduite permet une répartition à l'avantage des locataires. En effet, au-delà des dispositions légales qui définissent la répartition des rôles, la volonté de la Coop' est d'aller plus loin pour accompagner au mieux le locataire. Et c'est à travers de nouveaux accords collectifs, élaborés avec les représentant·es des locataires, que la répartition des interventions a été statuée. Assainissement, robinetterie, vétusté, les accords prévoient dans le détail la durée de vie des équipements, au regard du patrimoine de la Coop'. La nouvelle clause de vétusté qui concerne la plomberie, l'électricité et les menuiseries, s'ajoute aux précédentes clauses sur l'assainissement et l'entretien des réseaux privatifs. Autant d'aspects arrêtés collectivement, pour une solidarité dans l'entretien des logements et des résidences.

Le document « Qui fait quoi ? » a mis du temps à se construire, du fait des nombreux échanges nécessaires pour aboutir à des accords validés en Conseil de Concertation Locative très récemment. Vous y découvrirez, pièce par pièce et équipement par équipement, à qui incombe l'entretien et les réparations, de façon précise.

**En cours de distribution dans votre boîte aux lettres et dans les antennes de la Coop', le livret « Qui fait quoi ? » sera également consultable sur notre site internet.**

**GRILLE DE VÉTUSTÉ**

Équipement	Matériau	Année de construction	Année de remplacement
Plomberie	Céramique	1970-1979	10 ans
		2000-2009	15 ans
Plomberie	Céramique	2010-2019	20 ans
		2020-2029	25 ans
Plomberie	Céramique	2030-2039	30 ans
		2040-2049	35 ans
Plomberie	Céramique	2050-2059	40 ans
		2060-2069	45 ans
Plomberie	Céramique	2070-2079	50 ans
		2080-2089	55 ans
Plomberie	Céramique	2090-2099	60 ans
		2100-2109	65 ans

**QUI FAIT QUOI ?**  
BAILLEUR OU LOCATAIRE...  
Entretien courant du logement

**UN ENTRETIEN LOCATIF DÉFINI DANS LA CONCERTATION**

**BASE DE DOCUMENT LA DÉTERMINATION DES RÔLES**  
Sous son intitulé, vous trouverez :

- LES RÔLES
- LES ÉQUIPEMENTS
- LES DÉTAILS

**DES ATTENTIONS QUOTIDIENNES**

**REMARQUES**

**DES SÉLEXES À ADOPTER**

**LOCATAIRE**

- Tableau électrique : remplacement du coupe-circuits et des fusibles
- Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques et remplacement (si dégradés)
- Douilles, ampoules : entretien et remplacement
- Porte d'entrée : graissage gonds, paumelles et charnières ; poignée : entretien, remplacement ; serrures, canons : graissage et remplacement ; petites pièces ; clés et badges : remplacement
- Serrures, canons : entretien et réparation ; remplacement des serrures, clés, targenttes, boutons, gonds
- Clés et badges : remplacement
- Revêtement de sol : entretien et remplacement des sols tachés, brûlés, trous
- Murs & Plafonds : maintien en état et raccords de peintures, papiers-peints et tapisseries ; rebouchage des trous ; remplacement des pinthes
- Détecteur de fumée : entretien (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles)
- Placards : aménagement intérieur ; remplacement des tablettes et tasseaux ; remplacement des boutons et poignées ; graissage des ouvertures ; réglage des portes
- Radiateurs : dépoussiérage

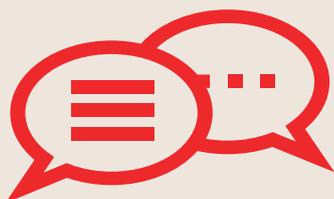
**CONTRAT D'ENTRETIEN**

**Z** Radiateur collectif : maintenance, dépannage

**BAILLEUR**

- Tableau électrique : remplacement hors dégradation
- Porte d'entrée : remplacement hors dégradation
- Détecteur de fumée : remplacement
- Interphonie : remplacement hors dégradation
- Radiateur : remplacement hors dégradation

## « UN CHANGEMENT DE PERSONNE, LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PERDURENT » INTERVIEW DE **JOHANN BASLE**, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COOP'



Nommé par le Conseil d'administration du 16 octobre dernier, Johann BASLE a pris ses fonctions de Directeur général (DG) depuis le 25 octobre 2024. Parcours personnel, chantiers prioritaires, défis à relever, M. BASLE répond à nos questions.

**Aujourd'hui DG de la Coop', quel est votre parcours personnel et professionnel avant cette nomination ?**

Ma carrière professionnelle a continuellement tourné autour du bâtiment. Après une formation initiale dans ce domaine, j'ai même été affecté durant mon service militaire au pôle immobilier de la gendarmerie. J'ai ensuite démarré mes premiers emplois dans le secteur privé en tant que chef d'opérations, et j'ai eu le loisir de participer à la construction de nombreuses résidences HLM, principalement en Ile-de-France. Et puis, en 2002, j'ai rejoint la Coop', l'Office municipal à l'époque, en qualité de responsable technique de secteur, sur le Centre et Berthelot notamment. Après 8 mois, je suis devenu responsable-adjoint de l'antenne du Centre, qui avait à l'époque les questions relatives aux grands travaux à sa charge, une antenne dont je suis devenu le responsable ensuite. Après 4 ans passés comme directeur-adjoint des services techniques à partir de 2014, la direction Construction et Patrimoine m'a été proposée en 2018, que j'ai managée durant 10 ans.

Pendant toutes ces années, j'ai participé avec ma direction à la



construction de près de 2 000 logements pour la Coop'. Aussi, ma connaissance experte de notre patrimoine est très utile pour penser les travaux à conduire. Et cette connaissance de nos résidences se conjugue avec celle des acteurs, internes comme des partenaires de notre structure, de même qu'avec celle des grands enjeux et des projets majeurs pour la Coop'. Ces raisons sont fondamentales pour ma prise de fonction en tant que directeur général.

**Quelles seront les orientations majeures de la Coop' sous votre direction ?**

C'est bien dans la continuité des directions générales successives que je m'inscris pleinement. En 2023, nous avons adopté un nouveau projet d'établissement pour les 5 prochaines années. Cette feuille de route reste logiquement identique, avec des marqueurs forts pour Nanterre, des attentions indispensables dans un contexte

bien particulier, et avec une manière de faire bien singulière, que j'entends poursuivre.

**« Bien sûr, dans la dimension organisationnelle de la Coop', je poursuivrai les chantiers internes engagés pour renforcer la qualité des services rendus aux locataires. »**

Déjà, notre engagement pour notre patrimoine reste invariable : tenir la rénovation globale de nos résidences, continuer et renforcer la qualité de l'entretien, agir face à la crise énergétique pour lutter contre la précarité énergétique de nos locataires.

Et, comme à la Coop' nous ne nous arrêtons pas aux portes des logements, notre engagement en faveur du bon développement du territoire reste inchangé :

participation à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité résidentielle, contribution à la sûreté du territoire, notamment via les résidentialisations conduites, un accent vert pour apporter notre pierre à la transition écologique de Nanterre, liens avec les acteurs du territoire pour renforcer le vivre-ensemble et la qualité de vie via nos actions de Développement Social et Urbain, maintien de notre Régie ouvrière pour une meilleure réactivité et qualité d'intervention chez les résident-es... La Coop' est le premier propriétaire foncier de Nanterre, il est donc primordial que nous poursuivions notre implication à tous les niveaux pour la bonne qualité de la ville, en bonne articulation avec les projets de la Ville.

Bien sûr, dans la dimension organisationnelle de la Coop', je poursuivrai les chantiers internes engagés pour renforcer la qualité des services rendus aux locataires.

**Sur ce dernier point, quelles actions et dossiers vous apparaissent prioritaires pour renforcer cette qualité de service ?**

La proximité et le lien avec les locataires sont déterminants pour avancer dans un climat de confiance, de respect mutuel et répondre à nos missions d'intérêt général. Ces dernières années, nous avons connu de nombreux changements de femmes et d'hommes au sein de notre organisme. Cette rotation témoigne d'une attractivité de Nanterre et de notre Coop', et peut nécessiter également de rappeler et réaffirmer notre identité propre, nos valeurs, qui doivent se traduire au quotidien. La solidarité et la proximité nous concernent tou·tes, et il est important de rappeler cette culture singulière en faveur de la satisfaction de nos locataires. Dans les réponses aux réclamations qui nous sont faites, qui sont plus nombreuses années après années, la réactivité et la traçabilité des interventions doivent s'améliorer, et je serai particulièrement attentif à la qualité des réponses à apporter aux locataires.

Le lien avec les résident-es me paraît également très important, et nous allons concrétiser les chantiers engagés pour que chaque locataire ait des interlocuteurs



**“ Le lien avec les résident-es me paraît également très important, et nous allons concrétiser les chantiers engagés pour que chaque locataire ait des interlocuteurs identifiés, dédiés, qui connaissent leur réalité quotidienne et parfois leurs difficultés. ”**

identifiés, dédiés, qui connaissent leur réalité quotidienne et parfois leurs difficultés. Notre rôle social, l'accompagnement que nous menons auprès des locataires, n'en seront que décuplés. Nous devons collectivement mieux entendre les sources d'insatisfaction qui s'expriment, et y apporter, chacun-e dans son domaine, des réponses concrètes.

Bien sûr, en tant qu'ancien directeur Construction et Patrimoine, la question énergétique m'est chère. A la fois dans les constructions neuves, dans les rénovations, mais aussi dans les expérimentations à porter pour inverser l'usage d'énergies fossiles, je serai particulièrement attentif à ce que la Coop' soit à la pointe écologique et toujours ouverte à innover dans ce sens, avec la baisse des consommations énergétiques et des charges des locataires en lignes de mire.

**Comment conduire toutes ces actions dans un contexte toujours plus difficile pour le logement HLM ?**

C'est évident que les choix pris depuis plusieurs décennies ne vont pas dans le bon sens, bien au contraire. Par des mesures pénalisantes, dans un contexte international traversé par les crises, nos capacités d'action sont directement impactées. Face aux dépenses nouvelles toujours plus importantes, nous sommes livrés à nous-mêmes avec un désengagement continu de l'État, et nous devons prendre des dispositions difficiles, dans le souci de perdurer, d'entretenir nos résidences, de continuer d'offrir une qualité de service pour les locataires. Mais nous ne baissons pas les bras : nos orientations et objectifs perdurent, comme notre détermination à maintenir une haute qualité de service malgré les difficultés, forcé-es de s'adapter à cette réalité économique. Et nous tenterons, avec le plus grand nombre, d'inverser la spirale régressive qui frappe le monde HLM.

## SITUATION BUDGÉTAIRE : DES CHOIX FORCÉS DANS UN CONTEXTE ALARMANT

Comme nous vous en avons informé dans le Cité News d'octobre, lors du dernier Conseil d'administration, une augmentation des loyers de 3,26 % a été actée, contrainte, pour assurer l'avenir. Retour sur un contexte pénalisant, qui force à la réaction générale.

C'est avec difficulté et conscience de l'impact d'une telle décision que les administrateurs ont voté la réévaluation des loyers pour 2025. Car dans une période où les dépenses nouvelles continuent de s'accroître, que les finances des bailleurs HLM sont lourdement touchées par des mesures nationales imputant une partie de notre budget, l'équation posée est compliquée : comment disposer de ressources nouvelles pour répondre à nos missions quotidiennes et pour assurer la pérennité financière de la Coop', tout en tentant de préserver les locataires, déjà lourdement touché-es par une inflation continue. Si des adaptations sont possibles, c'est par la mobilisation que la politique du Logement pourra être réorientée et réaffirmée d'utilité publique.

### UNE SITUATION BUDGÉTAIRE ALARMANTE POUR L'AVENIR

Effet des réformes de 2018, contexte inflationniste depuis 3 ans... Si les organismes HLM, dont notre Coop', devaient déjà supporter des mesures difficiles, impactant nos finances, l'année 2024 a connu de nouveaux aléas, aux conséquences financières importantes.

- **Un contexte géopolitique singulier** : les conflits internationaux qui se déroulent entraînent une instabilité économique, avec des répercussions quotidiennes pour tou·tes. Par ces crises, les marchés, comme celui de l'énergie ou des denrées alimentaires sont directement touchés, avec une demande supérieure à l'offre entraînant une envolée des prix.
- **Des charges d'emprunt en augmentation** : la décision d'augmenter le taux du livret A depuis 2022 a une incidence immédiate pour les bailleurs HLM, nos emprunts étant indexés sur ce taux. Passant de 0.5 % début 2022 à 3 % actuellement, notre charge d'intérêts supportée a augmenté drastiquement.



- **Une imposition locale coûteuse** : afin de faire face à l'augmentation des dépenses pour les collectivités locales, la fiscalité du territoire a fortement augmenté. En tant que premier propriétaire foncier de Nanterre, c'est une charge supplémentaire que supporte la Coop'.

**charges d'emprunt**  
**+122%**  
**en 24 mois, soit**  
**+ 1 millions €**  
**par an de charges d'intérêts**  
**supplémentaires**

**+31%**  
**de la taxe foncière sur les**  
**4 dernières années, soit :**  
**+ 1 630 000 €**  
**entre 2021 et 2024**

**marchés en hausse de**  
**+XX%**

■  
**RLS**  
**+ 2,5 millions €**  
 (soit près de 15 millions  
 depuis son instauration)

**6%**  
 diminution  
 des ressources de par an

■

### DES ORIENTATIONS NATIONALES TOUJOURS PLUS FRAGILISANTES

**Le net recul des gouvernements successifs dans la politique du Logement, comme l'adoption de mesures pénalisantes pour notre budget, ne permet pas d'envisager de nouvelles recettes, creusant encore les difficultés budgétaires.**

■ **La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** toujours en vigueur : cette mesure, mise en œuvre en 2018, recueillant l'unanimité des mécontentements dans le monde HLM car uniquement supportée par les bailleurs, est toujours en vigueur, avec de lourdes conséquences.

■ **Un Projet de Loi de Finances (PLF) 2025 régressif** : si la nomination d'une ministre de terrain, conjuguant Logement et Rénovation urbaine, pouvait laisser espérer un élan en faveur du logement pour toutes, les récentes annonces faites à l'occasion de la présentation du PLF 2025 ont entraîné de nouvelles inquiétudes sur le désengagement continu de l'État, avec le maintien de la RLS et la forte diminution des crédits pour la rénovation énergétique.

### DES BESOINS FINANCIERS POUR CONTINUER D'EXISTER ET DE FAIRE

**Face à ces dépenses supplémentaires non-négligeables, les recettes nouvelles sont indispensables, à plusieurs titres :**

- Faire face à ces évolutions économiques et nous permettre ainsi d'assurer notre mission au quotidien ;
- 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 opérations NPNRU du quartier du Parc et du Chemin de l'Île avec des travaux ayant débutés courant 2022 et devant se poursuivre jusqu'en 2027 ;
  - Une production de logements neufs accessibles (PLAI-PLUS) 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.



### UNE GESTION ATTENTIVE, DES REVENDEICATIONS À PORTER

■ Entretien, rénovation, fonds propres pour investir dans des constructions neuves, pérennité financière de la structure... Autant de besoins de recettes nouvelles qui ont conduit à réévaluer les loyers de 3.26% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Mais cette rentrée de recettes (1 741 k€) reste inférieure aux dépenses nouvelles et aux besoins de travaux annuels (8.5M€ en moyenne).

Pour inverser la tendance, les revendications sont connues et à porter auprès de l'État : la mobilisation s'engage (cf. page 10).

**“ Nous devons trouver l'équilibre entre gestion et radicalité, préconise Hassan HMANI, président de Nanterre Coop' Habitat. Ce n'est pas par plaisir que nous augmentons les loyers, mais dans un souci de continuer à dispenser des services de qualité, à entretenir suffisamment notre patrimoine, à continuer d'exister. Car sans recettes supplémentaires, c'est l'avenir même de la Coop' qui est en jeu. Dans un contexte particulièrement lourd financièrement, ce choix se conjuguera avec une mobilisation conséquente pour que des mesures disparaissent, comme la RLS, ce qui nous donnera une meilleure santé financière et ne nous obligera plus à augmenter les loyers pour trouver de nouvelles sources de financement ”**

# CRISE DU LOGEMENT ET MESURES RÉGRESSIVES : LA COOP' RIPOSTE S'ENGAGE !

Le Projet de Loi de Finances 2025 présenté par le Gouvernement marque, encore une fois, un net recul de l'État pour répondre aux besoins du monde HLM...



En décembre 2022, manifestation devant le ministère du logement

rencontrées, pour établir un état des lieux sur une situation de plus en plus difficile, et pour porter nos revendications pour une véritable politique du Logement, reconnaissant le caractère d'utilité publique que constitue le logement HLM, son rôle et sa place pour le développement économique national via l'industrie verte que la rénovation énergétique des patrimoines HLM peut contribuer à créer.

Et, à partir du début 2025, place à la mobilisation concrète et offensive pour porter nos exigences auprès des plus hautes instances étatiques.

**La mobilisation se construit, votre engagement sera indispensable pour porter collectivement nos besoins et défendre un avenir solidaire !**



Agriculteurs, cheminots, collectivités locales, fonctionnaires... Le consensus s'impose pour contester le Projet de Loi de Finances 2025 présenté ces dernières semaines par le Premier ministre. La cure d'austérité et les économies imposées font réagir les différents corps de métier ou institutions impactées.

“ **Aux côtés des 5 bailleurs partenaires au sein de Cap Habitat, Nanterre Coop' Habitat refuse cette situation délétère**

Pour le logement HLM, les annonces sont également préoccupantes. Faible accompagnement pour l'aide à la pierre et la construction de nouveaux logements, diminution drastique de l'enveloppe budgétaire pour la rénovation énergétique, maintien des

dispositions pénalisantes... Face à ces nouvelles annonces, l'avenir du modèle solidaire que constitue le logement HLM est trouble.

Comment continuer de faire sortir de terre de nouvelles résidences à des prix maîtrisés et aux loyers modérés ? Comment conduire la réhabilitation thermique des parcs sociaux ? Comment continuer de proposer des logements abordables à des ménages toujours plus fragilisés par un contexte inflationniste généralisé ?

Parce que les organismes HLM ont besoin de ressources pour leur survie et le maintien d'un service d'intérêt public indispensable, parce que les locataires sont trop mis à contribution à travers les loyers pour pallier au recul de l'État dans la politique du logement, la mobilisation s'engage.

Aux côtés des 5 bailleurs partenaires au sein de Cap Habitat, Nanterre Coop' Habitat refuse cette situation délétère et propose de peser pour inverser cette tendance.

D'ici au début du mois de janvier, un plaidoyer se construit, pour dresser la liste des difficultés

# VISITES CONCERTÉES POUR IDENTIFIER LES FUTURS TRAVAUX

Comme chaque année, les diagnostics en marchant se sont déroulés avec les amicales de locataires pour déterminer les besoins de travaux pour l'année suivante.

C'est aux côtés des amicales de locataires que les administrateur-trices de la Coop', dont le Président Hassan HMANI et le Vice-Président Didier DEBORD, ainsi que l'ensemble des services de la Coop' concernés, ont effectué les visites annuelles dans les différents secteurs de la ville.

L'objectif : examiner l'état du patrimoine de la Coop', co-construire un diagnostic partagé en associant tous les acteurs concernés et réfléchir aux travaux d'amélioration à conduire. Les entretiens et modernisations nécessaires ont ainsi été listés pour envisager les futures opérations avec un regard croisé des amicales de locataires, pour des réponses au plus proche des attentes. C'est lors d'une prochaine Commission de Travaux que ce recueil de besoins sera présenté et que seront retenus les Grands Travaux 2025.



## Rénovation partagée

Si l'entretien est concerté, les grands projets de rénovation sont aussi en discussion. L'importante réhabilitation thermique de Joliot-Curie III a été présentée aux locataires lors d'une réunion d'information, le mercredi 20 novembre dernier. Ce projet permettra notamment de réaliser un gain de 60 à 70 % de consommation énergétique et d'améliorer le confort des logements, grâce à la mise en place d'une isolation par complexe thermique extérieur et au remplacement de la chaufferie collective qui utilisera l'énergie renouvelable pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Le projet prévoit également la rénovation des parties communes, avec la mise à disposition de locaux communs pour les ordures ménagères, les vélos et poussettes. Autant d'actions de rénovation qui permettront d'améliorer le patrimoine de la Coop' en matière de performances énergétiques, de cadre de vie et de qualité de vie résidentielle des locataires.



## BARÈME DE COTATION : ON FAIT LE BILAN !

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, un nouveau barème de cotation a été déployé pour les demandeurs de mutation. Après 2 ans de mise en œuvre, vous êtes invité-es à contribuer à son évaluation...

Équité et transparence, tels étaient les deux objectifs majeurs poursuivis avec la mise en place de ce nouveau barème de cotation. Alors que seule l'ancienneté était prise en compte pour établir une liste et prioriser les différents demandeurs de mutation, les nouvelles dispositions réglementaires et l'obligation d'examiner l'état d'occupation des logements avaient conduit les administrateurs de la Coop' à opérer une révision en profondeur de la cotation initiale. Aussi et surtout, la raréfaction de constructions neuves, freinées par le désengagement de l'État dans l'aide pour les logements neufs, couplée à la constante baisse du taux de rotation (libération) des logements, obligent les organismes HLM à gérer la pénurie de logements et à prioriser ses demandeurs de mutation.

« Nanterre Coop' Habitat a réformé le barème de la cotation pour les demandeurs de mutations en 2022. Ce nouveau barème avait pour objectif de permettre à la Coop' d'atteindre ses objectifs réglementaires d'attributions en faveur de ménages prioritaires et de favoriser les demandeurs de mutations vivant dans un logement trop grand ou trop petit » nous rappelle Christophe NOYE, du cabinet CFGEO, en charge de la définition du barème et de son évaluation actuellement conduite.

Obligations législatives et conviction de mieux prendre en compte certaines situations personnelles ont ainsi conduit au déploiement du nouveau barème de cotation en 2022.

L'adéquation entre la composition familiale et la taille des logements est désormais le critère principal pour établir le barème pour les demandeurs. Sur ou sous-occupation, accessibilité, ces éléments sont désormais intégrés dans la cotation, avec des majorations de points pour les ménages concernées.

De même, pour accompagner des ménages touchés par des problématiques personnelles (violences domestiques, handicaps à 80% reconnus par la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées - MDPH), d'autres critères ont été introduits pour plus d'équité.

Explications objectives du traitement et de l'avancement des dossiers de mutation par cette grille de lecture commune, règles précises consultables, publications des attributions faites en Commission d'Attribution des Logements et d'État d'Occupation des Logements (CALEOL), la transparence est garantie.

Comme Hassan HMANI, président de la Coop', l'avait souhaité, un travail de bilan s'engage depuis le mois d'octobre, avec vous.



# 1294

**demandeurs de  
mutation au 31/12/2023**



Questionnaire reçu avec les quittances, formulaire numérique pour apporter sa contribution, les 1 200 demandeurs de mutation enregistrés à la Coop' sont consultés pour recueillir avis et réflexions sur le barème actuellement mis en place.

« Afin de mesurer les effets de cette cotation, une évaluation est en cours. Elle montre d'ores et déjà que ce barème a permis d'augmenter les mutations de ménages ayant un critère de priorité (handicap, violences, difficultés financières, ...) qui s'approchent désormais des objectifs légaux. Pour poursuivre ce bilan, Nanterre Coop' Habitat a lancé une vaste enquête auprès des demandeurs de mutations afin de recueillir leurs attentes et leur appréciation de cette nouvelle cotation » conclut C. NOYE.

**Rendez-vous ces prochains mois pour connaître les résultats de ce bilan et de l'avenir du barème**

2021

5,17%

2022

4%

2023

3,82%

**Évolution du taux de rotation des logements**

# ESPACE LOCATAIRE, RETOURS D'EXPÉRIENCE DES UTILISATEURS

L'espace locataire numérique est opérationnel depuis le 5 août 2024. Après plusieurs semaines, qu'en pensent les utilisateurs ?

Conçu par la Coop' pour faciliter vos démarches, plusieurs fonctionnalités sont disponibles dans cet espace numérique personnalisé mis à votre disposition. Plus de 1 000 locataires ont créé leur compte à ce jour pour utiliser les services proposés par cet espace. Quelles sont les premières impressions ?

## Pour accéder à l'espace locataire...

**« C'est simple et intuitif »**

Si quelques locataires ont pu rencontrer des soucis de connexion notamment suite à une confusion entre l'adresse mail et le numéro d'identifiant lors de l'authentification, l'accès à l'espace locataire apparaît comme simple, rapide et intuitif.

**« En cas de problème de connexion, le service informatique est réactif et vous aide à vous connecter... »**

**Des questions ou difficultés techniques ?**  
assistance-technique-portail-locataire-nch@nanterre-coop-habitat.fr



## En termes de fonctionnalité...

**« L'outil est pratique, c'est une belle initiative de Nanterre Coop' Habitat. C'est un vrai gain de temps ! »**

Instantanéité et réactivité satisfont les locataires utilisateurs.

**« Maintenant, je reçois mes quittances directement sur ma boîte mail et si j'ai besoin d'infos je sais que je peux les trouver sur cet espace. C'est une modernisation numérique qui améliore la qualité de service »**

**« C'est top et ça facilite la vie, c'est ce qu'il nous manquait ! »**

Les démarches sont plus simples pour ces utilisateurs.

**« Pour transmettre son assurance habitation, auparavant il fallait l'imprimer et la remettre au gardien. Je n'avais jamais le temps et je remettais toujours la tâche au lendemain. Aujourd'hui c'est facile, je peux la mettre directement en ligne sur mon espace et c'est un vrai gain de temps ! »**

## Inconvénient de l'outil ?

**« Si je ne peux pas faire de demande, je ne vois pas trop l'utilité... »**

Certains utilisateurs déplorent néanmoins de ne pas pouvoir faire de demande via l'espace locataire.

**« Il serait intéressant de continuer à développer cet outil en y ajoutant de nouvelles options »**

Des évolutions sont aussi attendues.

**« Les locataires veulent une transparence pour connaître tout ce qui est relatif au prix et à l'entretien de leur logement. Les onglets utiles sur l'espace seraient : le loyer, les charges, les travaux et les projets à venir au sein de ma résidence, ainsi que les communications internes propres à Nanterre Coop' Habitat »**

## En conclusion, pour ceux qui hésitent encore à sauter le pas...

**« Foncez ! Ça va être plus pratique pour vous ! »**

Des recommandations claires sont transmises aux résident-es qui ne sont pas encore inscrit-es.

**« À ceux qui hésitent encore à sauter le pas et aux éventuels réticents moins à l'aise avec ce type d'outil numérique, je dirais foncez ! C'est simple et ça va être plus pratique pour vous. Cela vous permettra de recevoir des alertes utiles comme celle de savoir quand vous devez payer votre loyer »**

Bonne nouvelle, la Coop' poursuit le déploiement de votre espace locataire. Très prochainement, vous pourrez également y consulter les avis de charges locatives, y faire des réclamations et suivre leur état d'avancement, et tout cela sur votre smartphone. **À suivre !**

## FSIL 2025 À VOS PROJETS

Besoin d'un coup de pouce pour concrétiser votre projet visant à améliorer la qualité de vie dans votre quartier ? Profitez de la prochaine subvention du Fonds de Soutien aux Initiatives Locales (FSIL) !



Quatrième appel à projets porté depuis 2019, l'enveloppe budgétaire mise à disposition par la Coop', dans le cadre du FSIL, vise à promouvoir et à accompagner les initiatives de ses locataires soucieux d'améliorer leur cadre de vie au quotidien.

À l'image des projets conduits ces dernières années, de belles initiatives peuvent ainsi voir le jour. À titre d'exemples, quelques beaux projets de développement durable ont pris place comme : le potager partagé à l'initiative de l'association « Le potager Reclus », le remplacement de bacs de compostage dans le quartier du Mont-valérien, l'installation de jardinières sur le quartier du Parc et le jardin partagé aux Champs-aux-Melles, porté par l'association

« Les champs s'en Melles », qui rassemble les habitant-es autour d'un espace de loisirs et de nature. Mais également des projets tel que la mise en place d'une boîte à dons sous la responsabilité de l'amicale CNL dans

le quartier du Mont-Valérien, ainsi qu'un vide-greniers dans le quartier du Parc. Ou encore un mur musical composé à partir d'instruments, classés par sonorité et positionnés sur des palettes, réalisé avec un collectif des habitant-es, l'association « Les champs s'en Melles », et les enfants du quartier.



### UNE QUESTION ? UNE ENVIE ?

Pour tout renseignement  
complémentaire

N'hésitez pas à contacter :

**Madame Hakima MEZROUI**

Chargée de Développement  
Social et Urbain  
Direction de Proximité  
et Qualité de Service

☎ 01 47 25 67 12

✉ [hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr](mailto:hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr)

### VOUS AVEZ DES IDÉES DE PROJETS ?

Cet appel à projets s'adresse à toutes les locataires de la Coop', par le biais d'une association ou d'une amicale de locataires. L'action devra se dérouler sur le patrimoine de la Coop' avec une dimension collective et selon les critères suivants : une action éducative, culturelle, intergénérationnelle, le cadre de vie, l'environnement ou l'animation des espaces extérieurs.

### COMMENT PARTICIPER ?

Adressez par mail un courrier de candidature à [hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr](mailto:hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr) avant le 15 décembre 2024 pour exposer votre projet, l'objectif suivi, le nombre de personnes concernées par l'initiative, le budget prévisionnel et la méthode d'évaluation du résultat.

La commission de validation du FSIL étudiera ensuite votre projet au regard des critères FSIL définis. Dans le meilleur des cas, le montant de la subvention accordée correspondra à 80 % du budget prévisionnel et sera plafonné à 1 200 €.



## Chers locataires,

Lors du dernier conseil d'administration, nous avons été appelés à nous prononcer sur une prévision d'augmentation de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Dans un contexte de super austérité, nous avons voté, au nom de la CNL contre toute hausse de loyer, et ce, pour plusieurs raisons :

**- cette augmentation de 3,26 % fait suite à celles des deux dernières années soit 11 % en 3 ans**

**- les coûts de l'énergie en hausse constante, impactent déjà fortement le budget des ménages**

**- augmenter les loyers, c'est aggraver la situation déjà fragilisée par des locataires en situation d'impayé, n'oublions pas la loi Kasbarian-Bergé qui permet d'accélérer le processus d'expulsions locatives.**

Les surcoûts s'accumulent au point que 32% des Français ne sont pas toujours en capacité de manger 3 repas par jour. Et ce ne sont pas les mesures austéritaires du nouveau gouvernement de droite dure qui vont rassurer les locataires. D'ailleurs le 1<sup>er</sup> ministre, Michel Barnier, souhaite indexer les loyers sur les ressources et faire du logement social « une étape ». Le but étant d'augmenter les loyers pour faciliter l'expulsion des locataires du logement social !

Aussi, dans ce contexte, les bailleurs doivent s'associer aux associations de locataires pour demander à l'État une compensation. Cela passe par :

- l'abrogation immédiate de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)
- le retour du financement par l'État au Fond National d'Aide à la Pierre et le retour au taux réduit de la TVA à 5,5% pour la construction de logements sociaux - le financement spécifique « SUPER PALULOS » pour la réhabilitation et l'adaptation de logements
- la revalorisation de 25 % de l'APL et l'augmentation de 50 % du forfait charges inclus dans ces APL.

## 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)

Au vu de la gravité de la situation actuelle qui tend à se détériorer, la CNL refuse que le budget des locataires devienne la variable d'ajustement, et pour Nanterre Coop Habitat et, pour l'État.

**Enfin si vous rencontrez des difficultés, n'attendez pas. Nous pouvons vous conseiller et vous accompagner : tel 01 47 21 60 99 ou lacnl.nanterre@gmail.com**

Rejoignez-nous pour construire un rapport de force et gagner des droits

**Joseph Ridolfi** et **Nadine Villin**  
Administrateurs NCH



## Augmentation des Loyers à Nanterre Coop Habitat : l'UNLI dit NON !

Madame, Monsieur,  
Chers locataires,

L'augmentation des loyers est un sujet brûlant qui touche de nombreux foyers. À Nanterre, la situation est particulièrement tendue. Nanterre Coop Habitat a récemment décidé **une augmentation significative des loyers à hauteur de 3,26 %**. L'UNLI Nanterre est **totalelement opposée à cette décision** qui est insoutenable pour de nombreuses familles.

L'UNLI conteste cette justification car les locataires ont déjà subi, les

années précédentes, plusieurs augmentations sans voir de réelles améliorations de leur qualité de vie. De plus, cette hausse aura un impact dévastateur sur les familles les plus vulnérables. Pour de nombreux locataires, cette augmentation signifie une réduction drastique de leur pouvoir d'achat. Les familles monoparentales, les personnes âgées et les travailleurs à faible revenu seront particulièrement touchés. Certains pourraient même être contraints de quitter leurs logements, exacerbant la crise du logement abordable. L'augmentation des loyers est une réponse inadéquate à la crise du logement.

**Face à cette situation, l'UNLI appelle à une mobilisation générale des locataires.** L'UNLI insiste sur l'importance de l'unité et de la solidarité pour faire face à cette décision.

Les locataires méritent des conditions de vie dignes et des loyers abordables et c'est dans ce sens que l'UNLI se bat. Il est temps de

dire non à cette augmentation et de travailler ensemble pour des solutions justes et durables. **Ensemble, nous pouvons faire entendre notre voix et défendre nos droits.**

## NOUS CONTACTER :

 : 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

**Ses annexes :**  
10, avenue de la Liberté  
92000 NANTERRE

& 29, rue Edmond Dubuis  
92000 NANTERRE

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

# ESIL

Fonds de Soutien aux Initiatives Locales



Nanterre  
Coop'  
Habitat

## Appel à Projet

Initiatives en faveur du vivre ensemble,  
du lien social et de l'animation de quartier,

**vous avez des idées ?**

Locataire par le biais d'une association,  
amicale de locataires,

**Nanterre Coop' Habitat peut  
vous aider à financer votre projet.**

Candidature  
jusqu'au 15 décembre 2024

UNE QUESTION ?  
UNE ENVIE ?  
UN PROJET ?

N'hésitez pas à contacter :  
**Madame Hakima MEZROUI**  
Chargée de Développement  
Social et Urbain Direction de  
Proximité et Qualité de Service

☎ 01 47 25 67 12

✉ [hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr](mailto:hmezroui@nanterre-coop-habitat.fr)