



Cité MAG

Le magazine des locataires de Nanterre Coop' Habitat

UN CONTEXTE CONTRAIGNANT

6 à 9

ACTUALITÉS

CRISE ÉNERGÉTIQUE :
ANTICIPER ET AGIR **4**

À VOTRE SERVICE

DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN :
ENGAGÉ·ES POUR LE CADRE DE VIE **10-11**

EN VUE

RÉHABILITATION

Le 5 octobre, 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 de l'étude menée, discussions sur les travaux à conduire, les échanges étaient riches.



12



10



13

EDITO

3

ACTUALITÉS

Crise énergétique..... 4

Congrès USH..... 5

Permanences sociales 5

DOSSIER

Un contexte contraignant..... 6 à 9

À VOTRE SERVICE

Développement social et urbain..... 10-11

5000 arbres..... 12

Diagnostic en marchant..... 12

Echanger/habiter..... 13

Élections de locataire..... 14

EXPRESSIONS LIBRES

15

Retrouvez nous sur





L'année 2022 et ses aléas se poursuivent encore.

Le devenir du mouvement Hlm questionne, interroge, et tous les acteurs du logement social doivent faire face aux incertitudes, aux charges nouvelles, aux choix douloureux.

À l'occasion du 82^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat de Lyon, en septembre dernier, ces inquiétudes ont été mises en avant. Comment construire et offrir une offre de logements suffisante ? Comment engager la transition écologique et mener toutes les réhabilitations attendues, d'autant plus nécessaires avec l'envolée des prix de l'énergie ? Comment ne pas mettre en péril nos organismes alors que nos charges ne font qu'augmenter et nos ressources diminuer ?

Si un pacte de confiance est promis par le gouvernement, les réponses tardent à arriver pour connaître les perspectives et envisager nos capacités pour demain.

Les enjeux et défis sont pourtant nombreux devant nous. Les crises sont nombreuses, celle du logement, celle écologique, celle géopolitique, ... Si nous sommes contraints et freinés dans nos possibilités d'action, nous ne renonçons toujours pas.

Dans notre gestion minutieuse et dans la poursuite de nos missions, face aux dépenses supplémentaires drastiques que nous subissons, l'activité quotidienne se poursuit.

Renforcement de la nature dans nos espaces extérieurs, organisation partenariale pour un cadre de vie sécurisé, définition collective des grands travaux à réaliser, place des représentant-es des locataires dans nos instances, engagement sur le territoire dans le cadre d'initiatives partenariales, ... Les rendez-vous sont nombreux, les initiatives et chantiers multiples ces dernières semaines et pour celles à venir.

Réaffirmer notre rôle social, investir le terrain local pour améliorer le cadre de vie,

diversifier nos dispositifs pour mieux répondre aux besoins, tels sont les moteurs de notre activité pour hier, aujourd'hui et demain, malgré des contraintes financières.

La période que nous rencontrons toutes et tous ne fait que renforcer nos ambitions de développement de notre organisme, de réaffirmer notre vocation sociale et notre modèle d'intérêt national.

C'est le sens du futur projet d'établissement « Coop' 2028 » en cours de définition, dont vous pourrez prendre connaissance des réflexions menées dans ce numéro.

Professionnellement comme personnellement, les difficultés nous touchent, directement, et nous ne pouvons rester les bras croisés, sans agir, sans s'adapter. Face aux épreuves, vous pouvez compter sur ma détermination pour mener les combats et défendre les intérêts du logement social et des locataires.

Hassan HMANI

CRISE ÉNERGÉTIQUE : ANTICIPER ET AGIR

Personne n'a pu échapper aux informations continues sur la crise de l'énergie que le monde entier rencontre depuis plusieurs mois.

C'est dans cet esprit, face à la flambée vertigineuse des prix du gaz, et ce même avant la guerre entre l'Ukraine et la Russie, que la Coop' et les représentant-es des locataires avaient acté l'augmentation des appels de charge pour le gaz de 30 % depuis le mois de février 2022. Ces mesures d'anticipation visaient à lisser l'accroissement considérable des prix sur le temps, pour limiter l'importance des régularisations à venir.

“ L'exemplarité de tou·tes pour réduire nos consommations énergétiques est nécessaire. ”

Conjuguée à la mobilisation pour intégrer le bouclier tarifaire du gouvernement (qui a porté ses fruits), cette mesure a permis de ne pas faire comme nombre d'autres bailleurs, en imposant une augmentation subite à la rentrée, de plus de 130 % pour certains organismes.

Aujourd'hui, la crise énergétique n'a pas cessé, bien au contraire. Et le gouvernement prévoit de réévaluer le bouclier tarifaire de 15 %. Précisément, alors que le bouclier tarifaire retenait le montant de 64,30 € comme prix du gaz (et donc le gouvernement prenait à sa charge toutes les dépenses au-dessus de ce montant), la réévaluation de 15 % vient remettre en cause les acomptes prévus. En concertation avec les représentant-es des locataires, il a été arrêté de s'adapter en fonction de la décision finale du gouvernement. En cas de réévaluation du prix-référence du bouclier tarifaire de 15 %, les appels de charge seront eux-aussi, malheureusement, réévalués de 15%. Une mesure contrainte, mais nécessaire, toujours dans le même esprit de lisser ces augmentations sur le temps plutôt que de vous les



Les travaux de modernisation de la chaufferie de Zilina en 2022

faire supporter en une seule fois.

Et, à ces mesures d'anticipation, d'autres dispositions s'avèrent indispensables. L'exemplarité de tou·tes pour réduire nos consommations énergétiques est nécessaire. C'est dans cet esprit que la décision a été prise, avec les représentant-es des locataires, de repousser légèrement le début de la période de chauffe dans vos logements (à partir du 17 octobre cette année). Et, la température retenue sera de 20°C, au lieu de 21°C habituellement. Si la réglementation impose un minimum de 19°C, ce choix de diminuer de 1°C la température du chauffage permettra une réduction des consommations de 7%.

Face à la crise énergétique, tou·tes concerné·es, tou·tes engagé·es.

20°C
au lieu de
21°C

ASSAINISSEMENT : PRÉCISION NÉCESSAIRE



Dans le Cité Mag de l'été, et par courrier individuel, vous avez été informé-es de l'accord arrêté avec les représentant-es des locataires, prévoyant la prise en charge forfaitaire pour les interventions d'assainissement pour un coût annuel de **3.143 € HT**. Des incompréhensions semblent avoir été faites avec le chiffre si précis : il s'agit bien de **trois euros et quatorze centimes par ans**, et non de trois-mille-cent-quarante-trois euros (un montant que nous ne nous serions pas permis de retenir et de vous proposer !).

Retrouvez la résolution du
82^{ème} Congrès de l'USH

www.union-habitat.org



CONGRÈS USH : LE MOUVEMENT HLM PRÉOCCUPÉ ET MOBILISÉ

Le Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat s'est tenu à Lyon du 27 au 29 septembre dernier. L'occasion pour les bailleurs de faire part de leurs inquiétudes sur l'avenir du logement social et de porter leurs revendications auprès du gouvernement actuel.

La situation économique cristallise forcément les inquiétudes devant l'objectif de constructions neuves et d'engagement vers la transition écologique.

En plus de la Réduction de Loyer Solidarité (imputant annuellement 2.5 millions d'euros à la Coop'), l'augmentation du taux du livret A (et donc l'augmentation automatique des intérêts des

crédits contractés) assombrit l'avenir budgétaire des bailleurs sociaux. Avec la fin de la clause de revoyure (accord entre le gouvernement et le Mouvement Hlm, pour la période 2020-2022, fixant les objectifs de constructions et de rénovations, et l'accompagnement financier de l'Etat pour ce faire), le désengagement étatique de ces dernières années ne peut se poursuivre.

Construction de nouveaux logements, réhabilitations thermiques, les financements étaient appelés avec insistance par tous les bailleurs présents.

Maîtrise du foncier, aides à la pierre, appui face à la crise énergétique, ... Le mouvement HLM a exprimé le besoin de clarification des mesures gouvernementales pour ces prochaines années.

DES PERMANENCES SOCIALES ÉLARGIES POUR MIEUX RECEVOIR

Accompagner les locataires face aux difficultés économiques et sociales, une mission quotidienne portée par la Coop'.

C'est le sens de la Commission sociale de Nanterre Coop' Habitat, de pouvoir identifier les ménages qui rencontrent des problèmes, notamment pour payer leur loyer, et trouver avec eux les solutions adaptées et personnalisées.

Des permanences sont ainsi ouvertes tous les 15 jours, organisées par Patrick De Gallard, président de la Commission sociale, et le service Suivi Social et Contentieux, pour recevoir les locataires qui le souhaitent, échanger sur les difficultés rencontrées et définir ensemble les bons procédés à mettre en place pour les accompagner au mieux.

Nouveauté depuis septembre, les créneaux des permanences évoluent. Désormais, en plus des débuts de soirée, des rendez-vous peuvent avoir lieu également en journée. De nouvelles plages horaires pour répondre aux disponibilités du plus grand nombre.

Face à l'inflation et à l'accroissement des contraintes économiques, la Coop' s'adapte pour mieux répondre à vos besoins.

COOP' 2028 : LE FUTUR PROJET D'ÉTABLISSEMENT EN COURS D'ÉCRITURE

La Coop' est dotée d'une feuille de route pluriannuelle, définissant les valeurs, orientations et actions concrètes à conduire. Prévu pour la période 2017-2022, le précédent projet d'établissement arrive à échéance à la fin de l'année.

Un nouveau projet se construit donc pour demain.

Retrouvez en page centrale de votre Cité Mag un supplément consacré au futur projet d'établissement, vous expliquant la démarche engagée.



UN CONTEXTE CONTRAIGNANT

Depuis plusieurs années, le mouvement Hlm subit de plein fouet différentes mesures gouvernementales. Et à ces coups bas vient s'ajouter une période bien particulière, qui ne fait qu'accroître les difficultés.

Ce sont ainsi plusieurs millions d'euros qui disparaissent de notre budget et réduisent nos capacités suite aux dispositions décidées hier. Et l'avenir est incertain et flou : si le gouvernement a promis de mettre en place un pacte de confiance avec les acteurs du logement social, rien n'est encore engagé aujourd'hui pour rassurer et permettre de fixer un cap et de prévoir nos capacités futures.

Et pourtant, les besoins sont toujours là. Crise du logement, crise énergétique, inflation record, pouvoir d'achat en berne. Et en même temps, l'entretien du

parc social doit être mené, les réhabilitations thermiques sont impératives, les constructions nouvelles sont attendues, ...

Comment opérer avec l'assèchement financier subi ? Comment répondre à nos missions sociales avec l'accentuation des difficultés ? Comment poursuivre notre rôle d'intérêt public et concilier la pérennité financière de Nanterre Coop' Habitat ?

Comme l'ensemble des bailleurs sociaux, la Coop' se doit d'agir, contrainte par un contexte difficile.

Dans ce dossier, retour sur le Conseil d'administration du 18 octobre, sur les charges qui augmentent et pèsent sur notre budget. Et, l'Union Sociale pour l'Habitat nous apporte son analyse sur une situation que traversent tous les bailleurs sociaux.



LES DIFFÉRENTES MESURES QUI NOUS FRAPPENT

La dernière mandature présidentielle n'a pas épargné les bailleurs sociaux. Et, depuis 2021, d'autres événements sont venus complexifier la tâche.

L'impact de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) - 2 millions €/an

Les ressources de Nanterre Coop' Habitat sont fortement impactées par la loi de finances 2018, qui a instauré la Réduction de Loyer Solidarité. Pour rappel, cette mesure avait été prise pour compenser les baisses d'APL, en les faisant supporter aux seuls bailleurs. Ce qui diminue les ressources disponibles de la Coop' de près de 6%.

2018

2,059 Millions €

2019

2,012 Millions €

2020

2,079 Millions €

2021

2,183 Millions €

2022

2,290 Millions €

Si la RLS a été « stabilisée » dans le cadre de la clause de revoyure négociée en 2020 (qui a permis de maîtriser son impact alors que son doublement était prévu), elle semble être reconduite dans les mêmes dispositions pour l'année 2023.

Ce sont plus de 2 millions d'euros en moins chaque année pour le budget de la Coop'.

Cette mesure réduit fortement nos capacités d'investissement, et a imposé des mesures d'ajustement pour y faire face : renégociation de la dette, réduction du programme de grands travaux 2018, application du loyer plafond à la relocation, ...



Le contexte international : COVID et guerre

Les dernières années ont été profondément marquées par la pandémie de la Covid-19. Et les conséquences sont immédiates. Acheminements de matériaux retardés, envolée des prix de certaines matières, les chantiers et équipements de notre parc ont été touchés. L'anticipation a prévalu, et l'engagement des équipes de la Coop' dans ce sens ont permis de combler autant que possibles ces difficultés.

Aujourd'hui, les marchés contractés se retrouvent eux aussi chamboulés par cette situation. Avec l'inflation subie, ce sont des majorations qui peuvent aller jusqu'à 10 ou 15 % des prestations qui sont à compter pour cette année, impactant là-encore nos ressources disponibles, et donc nos capacités d'agir.

Et, l'année 2022 est marquée par la guerre en Ukraine, avec des répercussions sur le quotidien. La crise énergétique ne fait que s'accroître, et les incidences sur les prix du gaz sont drastiques.

Augmentation du taux du livret A - 800 000 € en 2022

Pour répondre à l'inflation de + 5,8 % sur un an, le gouvernement a décidé d'augmenter les capacités d'épargne pour les ménages. Le taux du livret A a ainsi doublé, passant de 1 à 2% en août 2022. Si cette mesure est bénéfique pour les ménages, elle est pénalisante pour le mouvement Hlm. En effet, les emprunts contractés par les bailleurs sont calculés sur la base du taux du livret A. L'augmentation d'un point du taux représente une dépense supplémentaire de 800 000 € pour la Coop' cette année (alors que le calcul n'est fait qu'à partir du mois d'août). Et les prévisions sont encore plus dures pour ces prochains mois : déjà, pour 2023, les charges seront cette fois-ci sur une année pleine ; et il est envisagé une revalorisation du taux jusqu'à 3% ...

Le contexte local - 500 000 € en 2022

Dans un contexte de hausse généralisée des dépenses, il est à noter que l'exercice 2022 a également été marqué par l'augmentation des impôts locaux et notamment de la taxe foncière.

Avec un taux d'imposition passant de 20,67% à 21,97%, la taxe foncière a augmenté de près de 10% soit environ 500 000 € supplémentaires.

Alors que les ressources de la Coop' sont à 99% constituées des loyers, comment trouver les fonds pour faire face à ces charges subies imprévisibles et nous permettre d'assurer notre mission au quotidien ?

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 OCTOBRE 2022

Comme chaque année, la politique des loyers était discutée au CA, à travers l'indexation des loyers sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL), fixé à 3,6 % pour la hausse applicable en 2023. Un débat d'autant plus difficile dans un contexte bien particulier.

« Nous proposons une revalorisation à plus 3,5 %, introduisait **Didier Debord**, vice-président de Nanterre Coop' Habitat en ouverture du Conseil d'administration. Cette augmentation doit se considérer au regard des revalorisations de l'APL à ce niveau de 3,5 % en juillet 2022 et avec la revalorisation de 4 % des minima sociaux. La revalorisation proposée, même à ce niveau, ne couvre pas les évolutions de charges d'exploitation que nous subissons ».

C'est dans un contexte bien particulier que ce débat s'organise cette année, avec l'effet de l'inflation, de la hausse du livret A et de la taxe foncière. Les administrateur.trices étaient amenées à se prononcer pour adopter un choix douloureux mais impératif pour la pérennité financière de l'organisme et la poursuite des missions de la Coop'.

« Les hausses à répétition ont un effet catastrophique pour nos locataires, qui se retrouveront face à un risque d'incapacité de paiement. La CNL refuse que les locataires soient la variable d'ajustement, alors que d'autres mesures gouvernementales sont possibles et surtout attendues, pour faire face à ses difficultés », répondait **Nadine Villin**, représentante de la CNL.

Jacques Capet, représentant du DAL-HLM, exprimait ces mêmes craintes et difficultés d'une telle mesure face à la crise et les conséquences graves d'augmenter les loyers pour les ménages.

« Tout le monde partage la difficulté d'une telle mesure face à une précarisation générale, qui

touche d'autant plus nos locataires, insiste **Didier Debord**. Mais dans l'intérêt de nos locataires, la Coop' doit faire face à des charges importantes et à la continuité de ses missions. Il est toujours difficile de revaloriser les loyers, mais une partie sera prise en charge

“ Nous proposons une revalorisation à plus 3,5 %, Cette augmentation doit se considérer au regard des revalorisations de l'APL à ce niveau de 3,5 % en juillet 2022 et avec la revalorisation de 4 % des minima sociaux. ”

par les augmentations des APL pour ceux qui en bénéficient. Cette proposition s'impose malheureusement à nous pour la bonne gestion de l'organisme et sa pérennité ».

Le maire de Nanterre, **Patrick Jarry**, insistait sur les effets à plus long terme pour les locataires si nous n'augmentons pas dès à présent les loyers « S'il n'y a pas d'augmentation, ce sont bien les locataires qui paieront à la fin. Car s'il y a une dégradation financière, la Coop' peut se retrouver en cessation de paiement et les mesures seront encore plus dures à l'avenir. C'est une décision contrainte que nous sommes forcés d'adopter, mais qui renforce notre intention de protester et d'alerter face à cette situation, et notamment en demandant la suppression de la RLS ».

Le choix assumé de conserver des loyers accessibles, réaffirmé en

séance, permet de limiter l'impact de la hausse proposée, 80 % des loyers du parc social de la Coop' étant en dessous des plafonds.

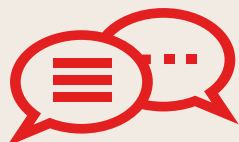
L'ensemble du conseil convient de l'adoption d'une motion lors de sa prochaine séance pour porter les revendications nécessaires auprès du gouvernement et enrayer cette spirale.

“ S'il n'y a pas d'augmentation, ce sont bien les locataires qui paieront à la fin. Car s'il y a une dégradation financière, la Coop' peut se retrouver en cessation de paiement et les mesures seront encore plus dures à l'avenir. ”

7 voix pour, 3 contre, 2 abstentions : une revalorisation des loyers de + de 3.5% au 1^{er} janvier 2023 était décidée par le conseil d'administration.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)

NOUS ÉCLAIRE



Nanterre, territoire singulier ou une situation générale ? Christophe CANU, du pôle des études économiques et financières de l'USH, répond à nos questions.

Nanterre Coop' Habitat se retrouve dans un contexte financier particulièrement difficile. Est-ce une situation similaire pour l'ensemble du mouvement Hlm ?

Depuis 2018 et la mise en place de la RLS, le mouvement Hlm subit de plein fouet une perte de ressources importantes. Une clause de revoyure avait été adoptée avec le précédent gouvernement pour pallier les imputations financières, mais celle-ci arrive à échéance et, pour le moment, nous ne savons pas de quoi l'avenir sera fait. L'ensemble des bailleurs sociaux souffre d'une dette de plus de 150 milliards, ce qui représente à titre de comparaison un peu moins de la moitié de la dette de la Grèce. Avec une augmentation du taux de livret A de deux points, ce sont aussi 3 milliards d'intérêts par an qui augmentent les dépenses des bailleurs sociaux. Nous savons déjà que les résultats budgétaires pour les années 2022 et 2023 ne seront pas bons parce que les charges ne font qu'augmenter. Cette situation contraint les possibilités d'investissement pour construire de nouveaux logements. Et pourtant le nombre de demandeurs progresse sans cesse (près de 2,4 millions de demandeurs enregistrés à ce jour). Si on ne construit pas assez, ce sont les prochaines générations qui

seront « sacrifiées ». Aujourd'hui, les acteurs du logement social se retrouvent obligés de trouver de nouvelles recettes, et les loyers constituent leur seule ressource. Tout le monde est conscient de la difficulté de ce choix alors que les augmentations sont nombreuses et se retrouvent partout. Cette situation malheureuse est partagée sur l'ensemble du territoire. L'État doit apporter des aides adaptées aux ménages les plus frappés par la crise et les maintenir aussi longtemps que nécessaire.

Quels leviers pour répondre aux obligations et aux défis actuels ?

Les bailleurs ont en effet des obligations et d'autant plus celles nouvelles de traiter les passoires thermiques. Il y a une nécessité d'accélérer les choses, à la fois chez les bailleurs, mais aussi en s'appuyant sur une filière d'entreprises à la hauteur des enjeux énergétiques.

À l'USH, nous avons réfléchi à un dispositif « Seconde vie des bâtiments », pour mener des travaux de réhabilitation d'ampleur. Le monde Hlm est l'élève modèle de la rénovation thermique, et tous les besoins peuvent contribuer à créer une filière productive qui irriguera ensuite le secteur privé.

Grâce à une vision à long terme, avec des outils financiers adaptés, avec des taux avantageux dont peut nous faire profiter la caisse des dépôts, avec une TVA à un juste niveau, avec les aides nécessaires et la révision de dispositions désavantageuses, des solutions pérennes peuvent être trouvées.

Après ces coups durs, quelles perspectives pour demain ?

L'avenir reste incertain. Les sommes ponctionnées aux organismes sociaux par la RLS et la hausse du taux de TVA à 10 % représentent des charges supplémentaires difficilement absorbables, compte tenu du nouveau contexte de taux. Il est donc nécessaire de réadopter une nouvelle clause de revoyure. Par cette clause et les accords qui en découleront, cela donnera une visibilité financière sur plusieurs années au Mouvement Hlm.

Bien sûr, des dispositions immédiates peuvent être prises pour assurer un avenir plus serein pour le logement social et ses locataires : si des économies ont été faites par l'État avec les révisions des APL, ces économies peuvent être immédiatement réinjectées. La suppression de la RLS peut donner immédiatement des marges de manœuvre pour augmenter fortement les constructions et les réhabilitations. Des aides compensatoires à l'augmentation du livret A doivent voir le jour. Les APL doivent aussi être améliorées : fin du mois de carence dans le versement des APL, simplification des calculs pour éviter les bugs et les longues démarches auprès de la CAF. Le retour de la TVA à 5,5 % est également indispensable pour réaffirmer le bien de nécessité d'intérêt national que constitue le logement social.

Plus qu'un pacte de confiance, c'est une toute autre considération qui doit être faite vis-à-vis du logement social, car il contribue au bon avenir du secteur du bâtiment, et peut être le moteur d'une industrie verte pour demain, et donc du développement économique global de notre pays.

DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN : ENGAGÉ.ES POUR LE CADRE DE VIE

Le 19 octobre, le verger des Glycines était inauguré. Comme pour l'ensemble des projets portés par la Coop', la qualité de vie et le vivre-ensemble sont les fondements des différentes initiatives.

« Hier, cet espace était à l'abandon. Ça fait plaisir de voir des arbres y pousser aujourd'hui ». Cette parole d'un habitant du quartier du Petit-Nanterre témoigne bien de l'ambition portée par la Coop' et la Ville de Nanterre à travers ce projet : réhabiliter un terrain à l'abandon, en y implantant un espace de nature, pédagogique et participatif.

Grâce à la participation active du club de prévention « Le GAO » et de jeunes habitant-es du quartier, les premières plantations avaient été conduites au printemps dernier avec l'association Vergers Urbains. Et depuis, les arbres et plantes y ont bien poussé. Le verger s'est même enrichi de bacs pour un potager collectif, grâce au projet citoyen financé par les budgets

participatifs, accompagné par l'association ZY'VA.

Désormais, si des prochaines animations seront proposées dans les mois à venir, le comité de vie vous attend. Pour décider des initiatives à organiser, pour faire vivre ce lieu, l'entretenir, le faire connaître, penser de nouveaux partenariats sur ce lieu, vous êtes tou·tes invité·es à rejoindre le comité de vie (vergerglycines@nanterre-coop-habitat.fr).

“ Des prochaines animations seront proposées dans les mois à venir, le comité de vie vous attend. ”

L'engagement écologique et les attentions collectives pour un cadre de vie de qualité étaient aussi au programme de l'atelier organisé aux **Tours Aillaud** en partenariat avec le club de prévention « Les 4 Chemins » le 15 octobre dernier. La gestion des ordures ménagères et le tri sélectif ont mobilisé les habitant-es à l'occasion de l'animation organisée.

Au **Berthelot**, début octobre, un chantier d'insertion, avec la Régie de Quartier de Nanterre, a permis l'amélioration durable du cadre de vie par le remplacement du carrelage du sol des entrées de 6 halls sur l'allée du Colonel Fabien. Une initiative en faveur de l'insertion sociale par l'initiation aux métiers du bâtiment.



Mercredi 19 octobre Inauguration du Verger des Glycines

Les liens entre les résident-es et le passage de mémoire font l'objet de belles initiatives.

Après des mois de rencontres et de discussions avec les personnes du secteur Berthelot, à se poser et se reposer la question : "Qu'est-ce que tu veux ?", vous êtes invité-es à l'inauguration et présentation de ce projet inter-bailleur, en partenariat avec la compagnie « Ktha »,

le **samedi 5 novembre** (allée Lucien Sampaix, 15h30). Vous pourrez retrouver les travaux conduits et les récits recueillis, ainsi que l'œuvre plastique installée.

Le **samedi 19 novembre**, les mémoires des habitant-es du Chemin-de-l'Île seront à l'honneur à l'occasion de la présentation du roman-documentaire conduit par l'association « L'épopée ». Depuis

plusieurs mois, dans le cadre d'un projet inter-bailleur, les paroles et souvenirs d'habitant.es ont été captés, et feront l'objet d'un roman-documentaire qu'il vous est proposé de découvrir à cette occasion (à la Maison du Chemin-de-l'Île, durant tout l'après-midi).

La Coop' et les locataires investis dans la vie locale.



Chantier d'insertion résidence Berthelot

VOUS AVEZ DES IDÉES, DES PROJETS COLLECTIFS ?



Le Fonds de Soutien aux Initiatives Locales recommence pour financer des initiatives en faveur du vivre-ensemble et du lien social.

Les initiatives FSIL conduites ces dernières semaines : en septembre, le «jardin musical» aux Champs-aux-Melles était inauguré ; début octobre, le vide-grenier à la résidence Watford.

Voir la dernière de couv du journal pour participer !

UNE CONVENTION SIGNÉE POUR UNE MEILLEURE TRANQUILLITÉ

La qualité du cadre de vie des locataires comprend la tranquillité résidentielle. Pour une réactivité optimale, pour une synergie de toutes les forces en présence sur le territoire, une convention a été conclue ces dernières semaines..

Début septembre 2022, le préfet des Hauts-de-Seine, le procureur de la République et les bailleurs sociaux du département ont apposé leur signature sur la convention partenariale « relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux ».

A travers cette signature, il s'agit de renforcer la coopération locale entre bailleurs sociaux et les acteurs compétents de la police et de la justice.

Par la désignation d'interlocuteurs privilégiés et identifiés par toutes (un référent Tranquillité pour chaque bailleur, un correspondant de la police au sein de chaque circonscription, un représentant du Procureur de la République des Hauts de Seine), les problèmes

identifiés sur le terrain pourront être mieux traités, plus rapidement et plus efficacement grâce à la bonne communication entre toutes les entités et la mobilisation collective.

Sans attendre cette signature, la Coop' s'est dotée d'un référent Sûreté et Tranquillité Résidentielle depuis le début 2022. Un interlocuteur privilégié, d'autant plus consacré par cette convention, pour mieux répondre aux problématiques de tranquillité et de sécurité que peuvent rencontrer nos locataires.

« Cette convention est un vrai levier partenarial pour Nanterre Coop Habitat afin de favoriser des échanges transversaux avec les services de la Police et de la Justice pour le bien vivre des locataires au sein de notre patrimoine » conclue Christian VASSE, référent de la Coop'.

5 000 ARBRES À NANTERRE : LA COOP' PREND SA PART

Lors des dernières élections municipales de 2020, la Ville de Nanterre a pris l'engagement de planter 5 000 arbres d'ici 2026. C'est logiquement que Nanterre Coop' Habitat accueillera sur son patrimoine plusieurs centaines des plantations promises.

Acteur majeur du développement de Nanterre, la Coop' prend à bras-le-corps l'objectif de durabilité du territoire. La transition écologique de la ville ne peut en effet se penser sans l'engagement du premier bailleur social de Nanterre.

Aussi, la forestation de 5 000 arbres sur le territoire communal comprenait forcément d'en implanter sur les espaces verts des résidences de la Coop'.

« Avec les équipes de Nanterre Coop' Habitat et les services municipaux, nous avons parcouru notre patrimoine, par secteur, afin de déterminer les lieux qui pourraient accueillir de futures plantations. Ce travail de recensement minutieux a permis d'identifier précisément les secteurs, espaces verts, jardins, qui sont dans le patrimoine et



qui seraient intéressants de verdir en y amenant des arbres » relate Hakima DA SILVA, chargée du Développement Social et Urbain.

Et ce sont sur l'ensemble des secteurs que ce même travail a été, ou va être, conduit. Petit-Nanterre, Chemin-de-l'Île, Mont-Valérien, Parc, tous les quartiers seront parcourus, examinés attentivement, pour déterminer les lieux précis qui pourront accueillir la flore de demain.

« En plus de verdir, il s'agit également par ces plantations de répondre aux fonctions écologiques d'un arbre sur notre patrimoine, avec des objectifs de rafraîchissement, d'ombrage, de qualité de l'air. Les lieux retenus sont stratégiques pour améliorer la qualité de vie dans les résidences » insiste H. DA SILVA.

Après le recensement concerté, la Coop' décidera précisément du nombre d'arbres qui seront plantés sur notre patrimoine.

LES GRANDS TRAVAUX 2023 À L'ÉTUDE

Comme c'est l'habitude, les amicales de locataires étaient aux côtés des services et administrateur-trices de la Coop' pour déterminer les besoins de travaux.

Alors que la Covid-19 avait freiné la possibilité de tenir ces rendez-vous, les diagnostics en marchant ont repris cette année. Depuis le mois de septembre, et jusqu'à la fin octobre, plusieurs visites se sont tenues dans l'ensemble des secteurs de la ville, pour examiner l'état du patrimoine et réfléchir aux travaux d'amélioration à conduire.



En présence du Vice-Président, Didier Debord, de la Directrice Générale, Véronique Monge, et de l'ensemble des services concernés, les entretiens et modernisations

nécessaires ont été listées pour envisager les futures opérations.

Une prochaine Commission Travaux se tiendra pour présenter les Grands Travaux 2023 retenus, que nous ne manquerons pas de vous communiquer



ECHANGER/HABITER : LA COOP' REJOINT LE DISPOSITIF



De nouveaux moyens s'ouvrent aux locataires pour faciliter leur mobilité résidentielle. La plateforme Echanger Habiter a été mise en place depuis 2019, pour permettre des échanges directs de logements entre locataires, en accédant par ce biais à de nouvelles offres de logements sur toute la région. Avant la fin de l'année, la Coop' y adhère. Astrée DOISE, chargée de projet pour le GIE Echanger Habiter, nous renseigne sur ce dispositif.



Quelles raisons ont conduit au déploiement de cette plateforme ?

C'est avant tout un travail partenarial et collectif qui a abouti à cette création. Regroupant 12 bailleurs au départ, les échanges préalables ont marqué le besoin de varier les formes pour offrir aux demandeurs de mutation des solutions plus nombreuses pour leur parcours et mobilité résidentielle. En 2020, plus de 210 000 demandes de mutation étaient enregistrées auprès du SNE (Système National d'Enregistrement). Dans un contexte de crise, qui complexifie les offres de logements pour les mutations, les discussions ont permis de prévoir un dispositif complémentaire aux procédures internes des bailleurs. Par cette solution inter-bailleurs, inter-réservataires, il s'agit d'une méthode innovante d'échanges entre locataires, à l'échelle de toute



la région francilienne. Le locataire est directement acteur de sa demande, de sa recherche, et donc responsabilisé dans sa démarche. Aussi, une plateforme numérique qui s'inscrit dans l'air du temps, avec l'usage des nouvelles technologies et une forme d'économie collaborative comme chacun-e connaît pour tout type de recherche. Pour synthétiser, il s'agit d'élargir les possibilités pour les demandeurs de trouver un logement qui correspond à leurs besoins, en procédant à un échange direct entre ménages, et plus seulement sur le seul périmètre du parc social de son propre bailleur.

Comment apprécier le dispositif au regard des règles établies par les bailleurs sociaux pour garantir l'équité ?

Déjà, nous sommes soutenus par la préfecture de Région d'Ile-de-France, qui veille au respect des réglementations en vigueur et aux évolutions législatives. Aussi et surtout, les bailleurs, et leurs commissions d'attribution, sont parties prenantes du dispositif. Ils instruisent les dossiers d'échange au regard des caractéristiques du ménage et des pièces justificatives fournies. Et les CALEOL valident l'échange sous réserve qu'il réponde aux conditions et critères d'attribution d'un logement social. Les questions de sur ou sous-occupation sont aussi examinées par les CALEOL avant de statuer.

En plus de cet aspect majeur, il y a continuellement des échanges, des travaux collectifs entre tous les bailleurs, pour partager des manières de faire, s'inspirer les uns les autres, discuter des objectifs et défis à relever, et tenter d'harmoniser au maximum les procédés entre membres adhérents.

Mis en place en 2019, quelle analyse tirez-vous de ce procédé d'échanges direct entre les locataires ?

La période de Covid a freiné la dynamique engagée, du fait des mesures sanitaires empêchant les visites d'appartements, les rencontres, ... Malgré ce creux durant quelques mois, la plateforme a permis de réaliser plus de 2 100 échanges en trois ans. Et ce sont les changements de typologie qui ont motivé 80 % de ces échanges. Il faut noter que ce sont principalement des mutations sur un même département, ou vers les villes avoisinantes.

Nous avons aussi mené une enquête pour évaluer le dispositif, et nous pouvons noter la satisfaction globale des personnes inscrites, avec un gain de temps dans leur démarche, avec des possibilités plus importantes, tout en soulignant qu'il s'agit d'un parcours de recherche, avec des succès et parfois des échecs. Si désormais, 40 bailleurs ont rejoint la plateforme, que plus d'un million de logements sont recensés dans notre base de données, l'adhésion encore plus forte des acteurs du logement social, des villes, permettra d'aller plus loin dans l'offre de logements proposée, et donc plus de possibilités pour que les demandes de mutation aboutissent.



ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANT·ES DES LOCATAIRES : RETROUVEZ VOS CANDIDAT·ES



Après avoir été destinataires des informations relatives à ces élections, ce sont maintenant les listes candidates qui sont portées à votre connaissance (également affichées dans vos résidences respectives et à retrouver sur notre site internet, rubrique « Actualités »).

Soucieuse et attachée à la participation directe des locataires, Nanterre Coop' Habitat sacralise la place des représentant·es des locataires au sein de ses instances décisionnaires. Membres à part entière du Conseil d'administration (votes du budget, de la politique des loyers, des accords collectifs, des travaux, ...), les représentant·es des locataires participent également à l'activité des différentes commissions de la Coop'. Être représentant·e des locataires, ce n'est donc pas seulement être consulté, c'est également disposer d'un pouvoir d'expression et de décision, et aussi de représentation dans les concertations conduites.

Alors que l'obligation légale impose une place pour les représentant·es des locataires au CA, la Coop' fait le choix d'en consacrer deux de plus, soit trois au total.

A vous de faire votre choix !




Élections

des représentant·es des locataires
au Conseil d'administration
de Nanterre Coop' Habitat

Listes des candidats

Liste

CONSEIL LOCAL DE LA CNL NANTERRE
affilié à la Confédération Nationale du Logement



<ol style="list-style-type: none"> 1 RIDOLFI Joseph 2 VILLIN Nadine 3 BOUAZZA Habib 	<ol style="list-style-type: none"> 4 BONSU Sylvia 5 BERNIERE Pierre 6 COMLAR Danielle
--	--

Liste

UNLI NANTERRE
affiliée à Familles de France



<ol style="list-style-type: none"> 1 GAUDIN Anne-Claire 2 ROQUES Jean-Pierre 3 GUILLEMAUD Françoise 	<ol style="list-style-type: none"> 4 ROMET Alexandre 5 ROBIN Marie-Antoinette 6 CLAMENT Marcel
--	---

Liste

CGL 92
affiliée à la Confédération Générale du Logement



<ol style="list-style-type: none"> 1 FAUSTA Marceline 2 MARIE LOUISE Simplicie 3 AHMIDDOUCH Nadia 	<ol style="list-style-type: none"> 4 COULIBALY Polcarpe 5 LEROYER Catherine 6 TAMMA Sassi
--	--

NANTERRE COOP HABITAT
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.
Société à capital variable - SJRET : 552 141 558 000 80 - APE : 6820A - RCS de Nanterre
93, avenue F. & I. Joliot-Curie - 92000 Nanterre

www.nanterre-coop-habitat.fr
Tél. : 01 47 25 66 66
mail : siege@nanterre-coop-habitat.fr

Info PRATIQUE

■ **A partir du 10 novembre,** vous recevrez dans vos boîtes aux lettres tous les documents relatifs aux élections (mode d'emploi, profession de foi des listes candidates).

**EN RAISON DES ÉLECTIONS
DES REPRÉSENTANT·ES DES LOCATAIRES,
VOUS NE RETROUVerez PAS DE TRIBUNE
DANS CE NUMÉRO.**



FSIL



Fonds de Soutien aux Initiatives Locales

Appel à Projet

**UNE QUESTION ?
UNE IDÉE ?
UNE ENVIE ?
UN PROJET ?**

**Candidature
jusqu'au 30 novembre 2022**

N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER :

Madame Hakima Da Silva
Chargée de Développement Social et Urbain
Direction de Proximité et Qualité de Service
☎ 01 47 25 67 12
✉ hdasilva@nanterre-coop-habitat.fr



**Nanterre
Coop'
Habitat**