Conseil Local de Nanterre

Journal de Juin 2018

Confédération Nationale du Logement

66 rue des Amandiers 92000 NANTERRE Téléphone: 01 47 21 60 99

Courriel: lacnl.nanterre@gmail.com Site: cnl-nanterre.com Facebook: cnl nanterre

Pierre BERNIERE 06.95.09.84.95 Président du Conseil Local CNL de Nanterre



EDITO

Votre logement en danger

La situation du logement n'a jamais été aussi précaire et fait l'objet d'attaques massives depuis quelques mois. Les mesures proposées dans le projet de loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) comportent plusieurs attaques contre le logement social.

Tout d'abord, le droit au maintien dans les lieux est remis en cause. La composition familiale des locataires sera réévaluée tous les 6 ans, avec menace d'expulsion en cas de sous-occupation.

Ensuite, les bailleurs seront obligés de se regrouper pour qu'il n'y ait plus que 3 ou 4 groupes nationaux d'un million de logements. Cette concentration éloignera les prises de décisions du territoire local et les offices seront déconnectés des réalités.

Puis, privatisation des HLM pour les offrir aux actionnaires et en tirer des profits juteux et mettre fin à l'institution HLM. L'Union sociale pour l'habitat chiffre les pertes de financement pour l'année 2018 à 1,8 milliards d'€ soit 75% de la capacité d'investissement (54 100 constructions et 103 100 réhabilitations en moins au niveau du territoire). A cause de cette baisse, les maires vont être obligés de vendre leurs HLM pour dégager de la trésorerie. La nouvelle loi autorise la vente en bloc des HLM aux personnes morales au prix fixé par les bailleurs, mais ce sera au prix du marché et non pas comme actuellement au prix des constructions, fixé par les Domaines. À Nanterre, dans le programme du Maire, il y a la promesse de ne pas vendre de logements sociaux, mais cette promesse aura du mal à être tenue, si la loi l'y oblige. La loi ELAN est une loi de dérégulation de l'offre immobilière qui fait confiance au marché pour régler la crise du logement en France.

La baisse des APL de 1,5 milliards d'euros entraîne une baisse des loyers du même montant. Cette baisse des loyers aura des conséquences sur les emplois du bâtiment car l'investissement pour la construction des logements sociaux compte pour 15% dans le chiffre d'affaire de ce secteur. 150 000 emplois directs sont menacés. Pour l'Île-de-France, ce sont 360 millions d'euros en moins, 10 800 logements non réalisés, 20 600 non réhabilités et 29 200 emplois détruits. (chiffres de Actualités Habitat, novembre 2017).

De plus, le gouvernement s'en prend à toutes les normes qui garantissent la qualité de construction du logement. Le nombre de logements pour handicapés ou à mobilité réduite est revu à la baisse. Il faut faire de la construction à bas coût. A quand les containeurs et les préfabriqués en guise de logements autorisés par l'article 29 ?

La CNL réclame la construction massive du logement accessible (250 000 par an pendant 5 ans). L'Etat doit se donner les moyens pour éradiquer le mal-logement. Le logement doit devenir un droit constitutionnel et universel garanti par un service public du logement.

La création de la sécurité sociale du logement pourrait se faire par une caisse alimentée par l'état, les bailleurs, les banques et le dépôt de garantie des locataires. Un véritable service public du logement permettrait de relever le plafond d'accès au logement, garantir le droit au maintien dans les lieux, supprimer le supplément de loyer de solidarité, arrêter la vente des logements HLM, arrêter l'augmentation de loyer systématique (application du loyer plafond) à la relocation.

On sait bien à qui profite toujours le marché : toujours à celui qui détient la fortune.

A cause de la baisse des loyers imposée par l'état aux seuls bailleurs sociaux, la somme allouée par l'Office de Nanterre, pour les travaux de rénovation et d'économie d'énergie qui était de 4,5 millions d'euros, va passer à 1,7 millions d'euros.

Page 2 Journal de Nanterre

Vie des amicales

<u>Amicale les Terrasses (Office</u> <u>municipal)</u>

Festival Ecozone. Le vendredi 25 mai, devant la salle de quartier de l'Université, 75 terrasses de l'Université, l'amicale CNL des Terrasses, avec son président Dominique Derlot et l'association Graines Université ont offert plus de 700 plants de tomates aux habitants qui ont chaudement



remercié ces 2 associations.

Un exemple d'assemblée générale de locataires. Compte-rendu de la réunion des locataires aux Terrasses du 29 mars 2018

Une vingtaine de personnes étaient présentes. Les locataires demandent : le remboursement d'une partie des charges de l'ascenseur vu le très grand nombre de jours où il ne fonctionne pas ; le remboursement du loyer du parking pendant la période où les lumières n'ont pas fonctionné ; que les personnes de l'office se garent sur les 2 places réservées pour l'office et libèrent ainsi les autres places réservées aux locataires ; l'envoi d'un courrier à tous les locataires pour qu'ils ne jettent plus de détritus sur les terrasses des voisins et la distribution régulière du règlement de bon voisinage ; l'installation dans le local poubelle d'un capteur

qui allume la lumière automatiquement quand on ouvre la porte ; d'avoir accès au jardin sur le toit qui est fermé à clef, sinon ce n'est pas la peine de faire un jardin ; une clef du local à vélo pour chacun ; la borne automatique située à l'entrée du parking ne remonte plus, elle a déjà été réparée 2 fois et l'EPADESA refuse de la réparer une troisième fois. Que fait-on ?

Comme convenu lors de cette réunion, ces revendications ont été portées à la connaissance de la présidente de l'Office HLM. L'amicale a été reçue le jeudi 17 mai. L'office ne prendra pas en charge le remboursement de 2 mois de loyer car c'est au syndic de propriétaires de dédommager les locataires. Un panneau d'information sera installé dans l'ascenseur. L'électricité des parkings sera rénovée. Un détecteur de présence va être installé dans le local poubelle. Et on reparle de l'ascenseur à la Terrasse 11 au 271. L'Office, devant l'incapacité d'OTIS, a été obligé de mandater un expert qui a trouvé que la trappe endessous de l'ascenseur bougeait et le bloquait en le mettant en sécurité. L'Office a fait poser un verrou pour stabiliser la plaque. Nous posons la question : les ascenseurs gérés par OTIS à la Défense où à Neuilly tombent-ils en panne ? et les utilisateurs attendent-ils des années avant la réparation?

A la Terrasse 10, construite seulement depuis 2 ans, des erreurs de conception d'origine mettent les locataires en difficultés. La douche, dont les côtés mesurent seulement 60 cm, subit des moisissures importantes car l'aération est mal conçue. Une marche sera coulée dans le local poubelle afin de rendre accessible la trappe, pour déposer les sacs, qui était trop haute.

Amicale Ravel (OSICA)

Pas de chauffage, pas d'eau chaude au foyer Ravel pendant l'hiver

Le foyer Maurice Ravel qui accueille une centaine d'étudiants en musique du monde entier, offre a priori un cadre agréable, avec ses terrasses et ses studios en duplex. En réalité, celui-ci est sujet à de nombreux problèmes d'entretien. En effet, de novembre à décembre 2017, les locataires n'ont eu ni chauffage ni eau chaude. Une situation intolérable! De plus, des défauts de ventilation génèrent des dégâts sérieux sur les instruments de musique très fragiles.

Et en février, toujours des pannes de chauffage, souvenez-vous, il faisait très froid.



Chaufferie du Foyer Ravel

La CNL de Nanterre a immédiatement demandé un rendez-vous avec le gérant de la résidence qui a mis plusieurs semaines pour répondre. L'amicale qui demande 2 mois de loyers de dédommagement a enfin été reçue en mars. Mais les propositions faites sont dérisoires. Quel mépris envers les locataires!

Pierre Bernière, responsable de la CNL de Nanterre, regrette aussi que l'auditorium soit fermé : « une résidence de musiciens sans auditorium, c'est un comble! » .

La CNL milite donc activement pour sa

Juin 2018 Page 3

Vie des amicales

réouverture et de manière plus générale pour la sauvegarde du bâtiment. Pour le responsable CNL, cette salle pourrait d'ailleurs également être mise à disposition des associations du quartier.

<u>Amicale Provinces Françaises</u> (Office municipal)

Sérieux problèmes avec les appareils électriques

Après une intervention sur le réseau électrique, de nombreux locataires des allées de Bretagne et d'Ile-de-France ont subi des dégâts importants sur leurs appareils électriques (réfrigérateurs, congélateurs, box internet, etc....). Suite à l'interpellation d'un adhèrent de la CNL (Mr ERNOUX), locataire au Provinces Françaises, Pierre Bernière, président de la CNL, est intervenu auprès de Madame GAREL, présidente de l'office HLM en mars 2018. « Madame GAREL a bien pris note. »

La CNL attend beaucoup plus sur les responsabilités à déterminer auprès des entreprises concernées (ENEDIS, GTM, OPHLM). Depuis le début des travaux, les locataires reconnaissent que des efforts ont été faits. Les gardiens font leur travail, sont patients et font des signalements réquliers.

L'office est présent sur les problèmes collectifs mais les problèmes individuels des locataires ne sont pas suffisamment pris en compte car il n'y a pas assez de relais, pas assez de communication, pas assez de réponses régulières informatives bien qu'il y ait des réponses individuelles par téléphone. Mais, après la chute des balcons, l'inondation des locataires (faute de protection) en-dessous des maisons sur le toit, les infiltrations des eaux dans les colonnes techniques d'évacuation d'eau et du gaz, les nombreux rats

dans les caves, des problèmes de conception, la suppression de nombreuses places de parking, c'est encore un problème supplémentaire et les locataires sont excédés!

Amicale des fleurs (OPHLM)

Les locataires s'inquiètent car le gardien principal a été muté. Il ne sera pas remplacé. L'amicale réclame un nouveau gardien d'immeuble, envisage de faire une pétition et d'envoyer un courrier au maire et à l'office. Sans gardien, les incivilités vont augmenter : boîtiers de secours dans les escaliers arrachés, donc pas de lumière, portes d'entrées cassées depuiis 2 ans



Amicale les Acacias (LOGIREP)

L'année 2017 a été riche en évènements. L'amicale, avec son président Camille Khoury, est intervenue pour les problèmes de chauffage à la tour Lerins, puis Noirmoutier et enfin Martinique, pour apporter son aide à l'installation et à des bricolages divers. Il y a eu 4 quatre échanges d'appartements. Une expulsion a été évitée. Plusieurs dossiers d'échange d'appartements et d'expulsion sont étudiés actuellement. La CNL aide, conseille, épaule, est présente auprès de tous les locataires. Notre mission d'information continue pour le bien vivre de toute la résidence des huit tours de Logirep et du Chemin de l'Ile.

<u>Amicale Aillaud Fraternité</u> (Hauts-de-Seine Habitat)

L'amicale a été créée fin septembre 2017, sur les tours 2 et 11 allée de l'Arleguin (410 logements) qui doivent changer de destination. Il s'agirait de transformer un certain de logements en bureaux ou ateliers d'artistes. Une grande motivation anime les habitants à cause de ce plan d'urbanisme. Deux réunions, avec 120 personnes, ont mis en évidence que les rumeurs et les faux bruits qui circulent, génèrent un climat anxiogène. Certains sont très paniqués et pensent qu'on va les mettre dehors. « Quand va-ton partir? Va-t-on être obligé de partir ? ». Une dame de 82 ans menace de se suicider si on l'oblige à déménager. Voilà ce qui ressort de ces réunions. Les gens souhaitent rester, avec des améliorations de la vie quotidienne. Il y a des commodités comme le marché, les bus au pied des tours.

Rappelons- le. Mr Dupuy président de Hauts-de-Seine-Habitat, Mme Garel présidente de l'Office de Nanterre, Mr Jarry maire de Nanterre, Mme Florennes député de Suresnes Nanterre ont tous affirmé qu'il n'y aurait pas de relogements sans l'assentiment des locataires.

Mr de Gallard, président de l'amicale, a choisi la CNL car il lui semblait que le cadre juridique était le meilleur pour la défense des locataires. Il a également été retenu par la majorité des amicales du parc Sud, pour représenter ses habitants dans le jury AMI (appel à manifestation d'intérêt) pour le choix du projet.

ACTUALITE suite de la p1

Bourse d'échanges de logements sociaux

Le 16 avril, l'Etat, l'Aorif (Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France) et Action logement ont signé un "engagement cadre en faveur de la mobilité dans le parc social d'Ile-de-France". Au printemps 2019, sera mis en place d'une bourse d'échanges de logements sociaux entre locataires franciliens au moven d'une plateforme internet de mise en relation des locataires du parc social souhaitant changer de logement. Les propositions se feront directement entre locataires, les bailleurs sociaux intervenant seulement en fin de processus "pour vérifier et valider les projets qui seront soumis aux commissions d'attribution des logements (CAL)".

Aider les personnes âgées à quitter leur logement devenu trop grand. L'exemple de Montrouge

L'Etat veut inciter les personnes âgées vivant seules à quitter leurs logements sociaux devenus trop grands pour eux. En accompagnant leur déménagement et en baissant leur loyer, Montrouge Habitat a réussi à convaincre quatorze personnes à franchir le pas depuis 2015.

Un locataire de Montrouge Habitat s'est vu proposer un logement plus petit en bénéficiant de plusieurs aides : un forfait de 400 € pour déménager, le remboursement des frais d'ouverture et de fermeture d'abonnements d'électricité, de gaz et de téléphone, la garantie de voir leur loyer baisser et de rester dans le même quartier.

J Ridolfi et P Bernière administrateurs CNL de l'Office à côté de M-C Garel

2018, élection des représentants les locataires dans les conseils d'administration

de vos bailleurs

Voici un exemple de ce qui a été fait. Le conseil d'administration de l'OPHLM de Nanterre, en décembre 2017, proposait d'instaurer le loyer plafond et une augmentation des loyers pour 2018. La mesure sur les loyers plafond permet d'augmenter les loyers à la relocation. C'est-à-dire que, quand vous arriverez dans un nouveau logement, vous paierez plus cher que le voisin qui occupe le même logement que vous. Pour les représentants des locataires, seuls ceux de la CNL ont voté contre.

Au niveau du conseil local sur Nanterre: conseils pour résoudre les problèmes avec les bailleurs, pour demander à rectifier des erreurs sur les quittances ou réclamer des charges indument imputées; conseils pour éviter les dettes de loyer ou pour demander un étalement de la dette; rencontres régulières avec l'office et les services de la mairie pour faire avancer les dossiers des locataires ayant interpellé la CNL.

VOTEZ CNL



Permanences juridiques:

les 1^{er} et 3ème mardi de chaque mois de 18h à 19h

Permanences Infos:

Tous les lundis de 17h à 19h Tous les jeudis de 10h à 12h

Et sur rendez-vous

par téléphone au : 01.47.21.60.99 06.95.09.84.95

Vous voulez créer une amicale pour pouvoir défendre plus efficacement vos droits et créer du lien social dans la cité ou la résidence, n'hésitez pas à prendre contact avec nous.

Expulsion, retard de loyer. Réagissez dès le premier mois d'impayé pour éviter de trop vous endetter. Il existe des aides financières. Ne restez pas seul. Tournez-vous vers votre bailleur et demandez aides et conseils auprès de la CNL qui peut vous accompagner chez votre bailleur.

N'hésitez pas à faire appel à eux. ou par courriel : lacnl.nanterre@gmail.com

Adhérez, réadhérez, créez votre amicale : DEMANDE D'INFORMATIONS

Nom Prenom	Adresse
Téléphone	courriel
Nom du Bailleur	(remettre ce bulletin à l'amicale de votre quartier ou au Siège)