

La lettre d'informations des locataires de Nanterre Coop' Habitat



EDITO

La loi de Finances présentée par le Gouvernement trace un avenir toujours plus difficile pour le logement HLM. Maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité (2.5 millions d'€/an amputés à nos finances), diminution drastique des crédits pour la rénovation... Aucune mesure n'est à la hauteur de la crise du logement, l'État confirmant encore son désengagement, pour ne pas dire désintéret, alors que 70 % de franciliens sont éligibles au logements sociaux.

Conséquence immédiate, les finances des organismes HLM sont terriblement impactées. Aussi, pour continuer d'entretenir les résidences, pour appuyer la transition écologique du patrimoine, les recettes nouvelles sont nécessaires. A la mobilisation politique, des choix difficiles s'imposent, avec la réévaluation des loyers à compter du 1^{er} janvier 2025.

Pour tenter de répondre aux demandes de parcours résidentiels des locataires, malgré l'absence de logements neufs, l'État reculant encore dans son accompagnement financier pour ce faire, une révision du barème de cotation s'engage, et les avis des demandeurs de mutation sont sollicités.

C'est dans ce contexte difficile que notre nouveau Directeur général prend ses fonctions, depuis sa nomination au Conseil d'administration du 16 octobre, avec de nombreux chantiers sur le feu.

DIRECTION GÉNÉRALE : DU CHANGEMENT À LA TÊTE DE LA COOP'

Le Conseil d'administration (CA) du 16 octobre a entériné la démission de Véronique MONGE de son poste de Directrice générale. Et c'est Johann BASLE, nommé par le CA, qui lui succède.

Après 8 années passées à la direction générale de notre organisme, Mme MONGE quitte ses fonctions pour un nouvel horizon professionnel. Revenant sur les nombreux chantiers conduits durant cette période, Hassan HMANI, président du CA de la Coop' a salué « (s)a vision, (s)a considération pour la solidarité, à travers le logement comme pour le cadre de vie plus général en faveur des habitant·es de Nanterre ».



Place désormais à M. BASLE, ancien directeur Construction & Patrimoine, pour prendre les rênes de Nanterre Coop' Habitat à partir du 25 octobre. Dans le Cité Mag de novembre, vous pourrez retrouver une interview de Johann BASLE et ses attentions pour demain.

LOYERS 2025 : UNE REVALORISATION CONTRAINTE

Après de longues discussions, le Conseil d'administration du 16 octobre a délibéré sur la revalorisation des loyers, de 3.26 %, à compter du 1^{er} janvier 2025.

« Il en va de la survie des organismes HLM. Comme toutes les structures, nous sommes obligé·es de faire ce choix difficile », précise Hassan HMANI, en ouverture des échanges.

Car dans un contexte toujours plus dur, où l'inflation se poursuit, où les prix de l'énergie ne freinent pas, les administrateurs de la Coop' étaient face à un dilemme. Alors que la loi de Finances prévue par le Gouvernement confirme encore l'assèchement financier de l'État pour le logement, les recettes supplémentaires pour la Coop' s'avèrent indispensables pour mener à bien l'entretien du patrimoine, prévoir les rénovations à conduire et prendre part aux constructions neuves, alors que les dépenses progressent toujours (maintien de la RLS, charges d'emprunts supplémentaires, augmentations des coûts des marchés publics...).

« La CNL demande le gel des loyers, affirme Joseph RIDOLFI, représentant des locataires. Il n'est plus possible de ponctionner les locataires, il faut des mesures compensatoires de l'État pour que les résident·es ne soient plus la variable d'ajustement ».

Mobilisations pour un véritable engagement de l'État Versus responsabilité pour la pérennité financière de la structure et continuer d'offrir un service de qualité : les discussions ont été âpres et difficiles face à cette question et la proposition de revaloriser les loyers, en se basant sur l'Indice de Référence des Loyers.

Et c'est contraint que les administrateurs ont voté cette revalorisation de 3,26 % des loyers 2025. « Ce n'est pas ce que nous voulons, mais nous devons trouver un équilibre entre gestion et radicalité, conclut H. HMANI. Et nous nous mobiliserons pour que nous n'ayons plus à prendre de telles décisions à l'avenir ».

Les rencontres avec les prestataires en charge de l'entretien des parties communes des résidences se poursuivent ainsi que les diagnostics en marchant pour décider collectivement des travaux à conduire.

Moments d'échange et d'écoute... Lundi 30 septembre, dans la résidence Zilina. Lundi 7 octobre, dans la résidence Champs aux Melles.

Huit diagnostics en marchant ont été réalisés durant les mois de septembre et octobre 2024 dans l'ensemble des secteurs de la ville.



BARÈME DE COTATION : ÉVALUATION EN COURS !

Pour garantir la transparence dans le traitement des mutations, c'est un barème individuel de cotation qui est appliqué pour chaque demandeur. Après 2 ans de mise en œuvre du précédent barème, le bilan collectif s'engage.

Depuis 2017, les demandes de mutation sont assorties d'un barème de cotation. D'abord centré sur le seul critère de l'ancienneté, un 2^{ème} barème a été mis en place depuis le 1^{er} janvier 2022, pour mieux intégrer les situations personnelles. Logement plus grand vers plus petit, sur ou sous occupation, violences domestiques, handicaps, adéquation entre la composition familiale avec la taille des logements... Diverses considérations sont ainsi prises en compte à travers ce barème, pour plus de transparence dans le traitement des dossiers et justifier l'ordre de priorité, sur la base de critères objectifs, communs à tou-tes.

« Faute de l'engagement conséquent de l'État pour répondre à la crise du Logement, nous sommes forcés de gérer la pénurie, nous explique Didier DEBORD, président de la CALEOL. Nous avons donc dû intégrer de nouvelles données pour prioriser les demandes de mutation, toujours plus nombreuses, alors que les constructions neuves ne suivent pas, ce qui complique les parcours résidentiels de nos locataires ».

Deux ans après cette nouvelle cotation, la réflexion est lancée pour estimer au mieux le barème existant. Et, c'est collectivement que ce bilan va se mener.

Aussi, à la fin du mois d'octobre, tous les demandeurs de mutation seront destinataires d'un questionnaire, pour solliciter leurs avis sur le barème actuel. Des entretiens téléphoniques seront aussi conduits au mois de novembre pour continuer les échanges et recueillir le plus grand nombre d'avis. (à confirmer)

L'évaluation du barème de cotation, avec vous !

TOUR 15 : LES FAÇADES S'INSTALLENT

Suite aux travaux préparatoires opérés depuis la fin de l'été, les aménagements concrets et visibles prennent désormais forme.

Depuis la mi-octobre, la première colonne de façades sans menuiserie est installée, les blocs avec les fenêtres devraient suivre fin novembre.

Ces fenêtres arriveront après les validations techniques conduites pour tester la résistance des fenêtres à l'air, à l'eau et au vent, les derniers tests et certifications ayant été effectués en octobre, lançant la fabrication des menuiseries et leur intégration au sein des blocs complets.

Ça avance également côté travaux intérieurs, avec la restructuration actuellement en cours de la loge du gardien, des locaux vélos et ordures ménagères. Ces opérations devraient être finalisées pour janvier 2025.

L'aboutissement d'un travail de longue haleine qui a permis d'acquérir une technicité pointue et établie qui va pouvoir être appliquée aux 4 autres tours Aillaud de la Coop' qui vont à leur tour pouvoir s'engager dans leur rénovation.



200 NOUVEAUX ARBRES PLANTÉS

Cette année encore, la Coop' prend sa part dans l'objectif municipal « 5 000 arbres à Nanterre ».

Pour réduire les îlots de chaleur urbains et améliorer le cadre de vie des habitant-es, 5 000 arbres pousseront à Nanterre d'ici 2026. 2 521 arbres sont déjà plantés à ce jour et 200 le seront entre 2024 et 2025 sur le patrimoine de la Coop'.

Entre le 21 octobre et le 5 novembre 2024, 75 arbres seront plantés, répartis sur les résidences Komarov, Champ aux Melles, Les Damades, Les Glycines, Les Champs-Pierreux, Les Fontaines et allée de la Libération.

Comme mentionné dans son projet stratégique « Coop' 2028 », Nanterre Coop' Habitat réaffirme sa volonté de « relever le défi écologique » et s'est fixé pour objectifs d'agir sur la déminéralisation, la végétalisation des espaces et la biodiversité.