

## Le mot de vos Administrateurs CNL

**N**ous avons le plaisir de vous adresser ce nouveau numéro de la Lettre des Administrateurs CNL à Colombes Habitat Public qui vous présente toute notre activité au cours de ces derniers mois.

Le lancement de la pétition contre le nouveau contrat d'achat du gaz pour le chauffage collectif au début de cette année a été l'occasion pour nous d'aller à la rencontre de nombreux locataires et d'échanger avec eux. Nous avons été présents dans 42 halls et vous avez été très nombreux à venir à notre rencontre et à signer cette pétition qui a rencontré un franc succès, le nombre de signatures l'atteste. Nous tenons à remercier chaleureusement tous ceux et toutes celles d'entre vous qui ont soutenu cette initiative. Ces moments nous ont permis d'échanger avec vous sur vos conditions de vie, sur le service au quotidien et les réponses apportées par Colombes Habitat Public. Le moins que l'on puisse dire c'est que la satisfaction est loin d'être au rendez-vous. La gestion de proximité est vraiment le point faible de CHP vous avez été nombreux à nous le témoigner au travers de situations plus ou moins ubuesques auxquelles vous avez été confrontés. Si l'on peut se satisfaire de l'important programme de réhabilitation qui est mis en œuvre pour rattraper le retard de ces dernières années, en revanche il en est tout autre de la gestion quotidienne qui cristallise le mécontentement des locataires. Nous ne cessons d'en faire état lors des Con-

seils d'Administration et des Conseils de Concertation Locatives et les enquêtes annuelles de satisfaction sont là pour le confirmer. Le Président de CHP a indiqué que cela devait être une des priorités de l'Office, nous ne pouvons qu'adhérer à cet objectif mais nous n'en voyons pas encore les signes concrets. Forts de votre confiance et de votre soutien que nous avons pu une nouvelle fois mesurer, nous sommes déterminés à faire bouger l'Office afin que l'amélioration soit perceptible très vite.

Nous vous souhaitons un bel été et d'excellentes vacances si vous avez la chance de pouvoir en prendre.

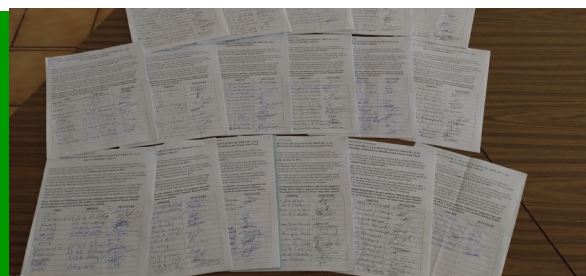


Vos Administrateurs CNL  
Lionel GAMARD Alice DHUR Brice JARRET

## Pétition de la CNL contre le prix du GAZ à CHP 2 310 signatures ! Il faut une réponse

**2** 310 signatures ont été recueillies sur la pétition initiée par les Administrateurs CNL et les Amicales de Locataires CNL contre le nouveau contrat d'achat du gaz signé par CHP à l'été 2023 et qui va entraîner une augmentation des dépenses de chauffage et d'eau chaude collectives de 58% sur la période allant d'octobre 2023 à septembre 2025. Les signataires de cette pétition refusent de supporter une telle hausse incompréhensible à un moment où le prix du gaz est au plus bas et inférieur à ce qu'il était avant le début de la guerre en Ukraine. Ils demandent à l'Office de renégocier le prix à la baisse. Ce contrat a été mal négocié par les chauffagistes dont l'intérêt des locataires n'est manifestement pas leur préoccupation et il est regrettable que Colombes Habitat Public l'ait validé. Le nombre important de signatures récoltées montre l'inquiétude

des locataires qui vont voir leurs charges augmenter à nouveau alors qu'elles ont atteint des niveaux élevés. Cette prise de conscience est à mettre à l'actif de nos Amicales de Locataires CNL qui se sont mobilisées ainsi qu'aux bénévoles qui nous ont proposé leur aide. Pratiquement toutes les résidences de CHP chauffées collectivement se sont vu proposer cette pétition et à chaque fois elle a reçu un accueil très favorable des locataires qui ont soutenu massivement l'initiative de la CNL pour la défense de leur pouvoir d'achat. Cette pétition a été remise officiellement lors du Conseil d'Administration de l'organisme le 9 avril dernier accompagnée d'une déclaration des 3 Administrateurs CNL dont l'essentiel est reproduit au verso de cette page. L'Office ne peut rester sans réagir et doit absolument y apporter une réponse.



## Extrait de l'intervention des Administrateurs CNL lors de la remise de la pétition contre le prix du gaz à l'occasion du Conseil d'Administration du 9 avril 2024

**A**u cœur de l'été 2023, un nouveau contrat d'achat du gaz pour le chauffage collectif couvrant la période d'octobre 2023 à septembre 2025 a été conclu à Colombes Habitat Public.

Ce nouveau contrat a été conclu pour un montant de 65€ HT le Mwh de gaz auquel il faut rajouter la TVA à 20% alors que dans le même temps le prix du Mwh de gaz s'échangeait à 47€ HT le Mwh soit un écart de 38%.

Durant la période précédente, d'octobre 2021 à septembre 2023, nous supportions un prix du gaz à 41€ HT le Mwh. Nous avons été protégés des hausses importantes constatées durant cette période et c'est une bonne chose pour les locataires même si les dépenses avaient augmenté.

Or ce nouveau contrat, supérieur de 58% par rapport au précédent, n'a pas été négocié dans l'intérêt des locataires.

De plus il ne contient ni clause de sauvegarde, ni clause de revoyure. C'est-à-dire que nous sommes figés par ce tarif jusqu'en septembre 2025.

En ce début d'avril, le prix du Mwh de gaz se situait aux alentours de 28€ soit un écart 135% par rapport aux 65€ que nous devons supporter.

Ce sont les dépenses de chauffage et d'eau chaude qui vont augmenter et impacter les charges locatives. Or, comme vous le savez, l'APL ne prend pas en compte l'intégralité des charges mais seulement un forfait qui est sous-évalué. La différence est supportée de plein pot par les familles notamment les plus modestes d'entre elles, très majoritaires dans le patrimoine de l'Office.

Vous savez toute l'importance que nous accordons à la défense du pouvoir d'achat des locataires très malmené ces derniers temps. La forte inflation intervenue depuis de nombreux mois a mis de nombreuses familles dans de graves difficultés financières. On le constate avec une recrudescence de la dette locative qui risque de s'amplifier en 2024.

Nous sommes porteurs et soutenons la demande des 2 310 pétitionnaires afin que Colombes Habitat Public dénonce ce contrat et en renégocie un autre dans l'intérêt de ses locataires.

En réponse la Direction de l'Office s'est retranchée derrière ses prédécesseurs qui ont signé ce contrat. Elle considère que c'est le meilleur tarif possible qui était disponible sur le marché ce que conteste formellement la CNL documents à l'appui. Les 2 310 signataires sont en droit d'attendre une autre réponse de la part de l'Office.

## Parkings en copropriété Le mécontentement des usagers s'amplifie La CNL exige un traitement équitable de tous les Locataires

**C**omme nous l'évoquions dans le précédent numéro de « La Lettre des Administrateurs CNL », Colombes Habitat Public a décidé de se désengager de sa fonction de syndic d'une bonne partie des parkings en copropriété. Cette mission est assurée par des Administrateurs de biens privés peu soucieux de la qualité de service à laquelle ils sont tenus. Le résultat ne s'est pas fait attendre. Les installations sont mal entretenues, souvent en panne, les accès aux parkings sont libres rendant les véhicules vulnérables, les lieux sont squattés. Les titulaires d'emplacement ne sont plus rassurés de laisser les véhicules dans ces parkings craignant de les retrouver vandalisés. Le mécontentement des locataires est grandissant et il y a de quoi. Dans le même temps, les parkings dont CHP est seul propriétaire des travaux d'investissement ont été engagés pour sécuriser les lieux et l'amélioration se fait ressentir. Alors que tous les locataires de l'Office paient le même prix de location, il y a une différence de traitement ce qui n'est pas acceptable. Lors du Conseil de Concertation Locative du mois d'avril la délégation CNL a interpellé de nouveau la Direction de l'organisme sur ce sujet lui rappelant qu'en tant que bailleur elle devait assurer la sécurité des personnes et des biens. Il nous a été répondu que certains contrats de syndic ne seraient pas renouvelés, mais cela va-t-il vraiment changer les choses ? Pour la délégation CNL, la meilleure solution serait que CHP redevienne syndic de tous les parkings où les locataires louent des emplacements.

## PROJET DE NOUVEAU DISPOSITIF DE GARDIENNAGE La CNL VIGILANTE

**C**olombes Habitat Public a décidé de lancer une réflexion sur un projet de réorganisation du gardiennage. Le but recherché est de faire évoluer le métier de gardien pour le rendre plus attractif et d'améliorer la qualité de service aux locataires. Une première version non convaincante soumise par l'Office a été abandonnée faute de recueillir un consensus général. Un Cabinet de Conseil qui assiste l'Office dans ce projet a auditionné toutes les parties concernées et doit rendre une synthèse avec des propositions. C'est à partir de là que la décision sera prise de poursuivre le projet ou de l'abandonner. Lors de son audition, les Administrateurs CNL ont fait part des souhaits et des attentes des locataires pour une amélioration du service et les points sur lesquels ils ne transigeraient pas. Après le chauffage c'est souvent le second poste de dépense des charges locatives et nous seront très vigilants aux décisions qui pourraient être prises et qui iraient à l'encontre des intérêts des Locataires.

### Bulletin d'adhésion à la CNL

A découper et à retourner au Conseil Local de la CNL

1, rue de Strasbourg – 92700 – COLOMBES

Joindre un chèque de 28€  
à l'ordre du Conseil Local CNL

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

email : .....

tel éventuellement : .....

Signature :



## Les jalousies vont-elles voir le jour ?

Lors du dernier Conseil de Concertation Locative, la délégation CNL est à nouveau intervenue concernant la possibilité de poser des jalousies dans les pièces qui n'en sont pas pourvues notamment celles qui sont exposées en plein soleil l'été. Ce sujet avait été abordé l'an passé et cela avait été une fin de non-recevoir. Cette fois-ci, il semble y avoir une ouverture puisque Colombes Habitat Public n'est pas opposé à un achat groupé pour faire bénéficier d'un tarif préférentiel aux locataires. Il reste à régler la question de l'étalement de la dépense que demande la CNL et pour lequel l'Office demeure réservé. Nous souhaiterions également que l'organisme puisse contribuer à une participation financière fût-elle symbolique. Nous ne perdons pas espoir d'aboutir et de parvenir à un accord. Cette possibilité serait bien évidemment facultative. Cela devient d'autant plus indispensable qu'avec le réchauffement climatique et les canicules qui se multiplient, comme celle de l'an passé, la vie dans les logements est devenue difficilement supportable.



## Durcissement du surloyer en vue Danger pour les Locataires

Monsieur Kasparian, le nouveau ministre du logement qui porte les locataires HLM dans son cœur, vient de présenter un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables dont certaines mesures sont une attaque en règle à leur encontre. L'une d'entre elles risque de pénaliser lourdement de nombreux locataires. Il s'agit du durcissement dans l'application du surloyer (SLS). Actuellement il est effectif dans les quartiers non prioritaires de la politique de la ville dès lors que l'ensemble des revenus d'un foyer dépassent de 20% les plafonds de ressources. Cette tolérance tomberait à l'eau et le SLS serait appliqué dès le dépassement d'un euro des plafonds de ressources. Pire, les locataires qui dépasseraient 2 années de suite de 20% les plafonds de ressources verraient leur bail résilié ! L'objectif de ces dispositions est de pousser les locataires les moins pauvres vers la sortie pour réserver les logements libérés aux plus fragiles. C'est la porte ouverte à la constitution de ghettos, cela porterait gravement atteinte à la mixité sociale avec toutes les conséquences qui en découlent et cela ne réglerait pas la crise du logement sans précédent à laquelle nous sommes confrontés. Ces locataires ne sont pas des riches contrairement à ce que prétend le gouvernement. La CNL a toujours été farouchement contre le surloyer et elle l'est encore plus que jamais. La solution est de relancer la construction sociale que le gouvernement a anéantie depuis 2017. Le texte viendra en discussion en première lecture au Sénat en juin et à l'Assemblée Nationale à la rentrée. La CNL mobilisera toutes ses forces pour faire obstacle à ce projet de loi dangereux.

## Vétusté : la position intenable de Colombes Habitat Public

L'Office s'obstine toujours à ne pas respecter sa signature et ce qui est encore plus grave la réglementation en n'appliquant pas l'abattement au titre de la vétusté au départ du locataire ou en cours de bail lorsqu'un équipement nécessite d'être changé. Les cas se multiplient ou l'organisme fait payer l'intégralité des dépenses aux locataires sans tenir compte de l'usure qui est à sa charge. C'est une position intenable et inacceptable. La CNL est revenue à la charge lors du Conseil de Concertation Locative du mois d'avril car il est hors de question pour nous de laisser les choses en l'état. Voyant notre détermination, le Directeur Général s'est engagé à nous faire des propositions que nous attendons. Pour la CNL, les droits des locataires ne sont pas négociables.

## Le chèque énergie pour payer les charges locatives



Les bénéficiaires du chèque énergie pourront dorénavant s'en servir pour payer les dépenses d'énergie de leurs charges locatives (chauffage, eau chaude), les bailleurs sociaux sont autorisés à l'accepter depuis cette année.

Le chèque énergie est envoyé directement par l'administration fiscale. Il est versé sous conditions de ressources et selon la composition du foyer. En 2024 pour une personne seule, le revenu fiscal de référence des revenus de l'avis d'imposition de 2022 ne doit pas dépasser 11 000€ pour pouvoir en bénéficier. Selon les revenus et la composition du foyer le chèque énergie peut être compris entre 48€ et 277€. Les ménages qui touchaient ce chèque en 2023 ont dû le recevoir automatiquement. Mais du fait de la suppression de la taxe d'habitation qui permettait d'établir la liste des bénéficiaires, il n'a pas été possible d'effectuer les mises à jour pour 2024 et plus d'un million de nouveaux ménages potentiellement éligibles ne l'ont pas reçu. Il appartient donc aux familles qui pourraient y prétendre en 2024 du fait de la diminution de leurs ressources d'en faire elles-mêmes la demande sur le site [chequeenergie.gouv.fr](https://chequeenergie.gouv.fr).

## Contactez vos Administrateurs CNL

à la permanence du Conseil Local CNL  
1, rue de Strasbourg à COLOMBES  
Tous les Jedis de 17h30 à 19 heures  
Sauf Juillet et Aout  
où par mail : [cnlcolombes@free.fr](mailto:cnlcolombes@free.fr)



## Les rencontres avec nos Amicales de Locataires CNL Des échanges et des liens indispensables

A raison de deux fois par an, les Amicales CNL de Colombes Habitat Public se réunissent à l'initiative des Administrateurs CNL et du Conseil Local CNL pour échanger sur les questions d'actualité qui concernent l'Office, pour rendre compte du travail réalisé et envisager des initiatives communes si la situation l'exige comme ce fut le cas pour le prix du gaz. Ces rencontres sont toujours constructives et pleinement appréciées.



### Les Amicales de Locataires CNL acteurs du bien vivre ensemble

Outre la défense des intérêts des locataires de leur immeuble respectif, les Amicales de Locataires CNL présentes sur le patrimoine de CHP prennent des initiatives destinées à tisser des liens sociaux et à favoriser le bien vivre ensemble. Par les temps de grande difficulté que nous connaissons, ces initiatives revêtent une grande importance et sont très appréciées des locataires si l'on en juge par la forte fréquentation constatée chaque fois. Fête des voisins, sorties festives, culturelles ou d'autres événements et animations diverses sont quelques unes des initiatives proposées par nos Amicales CNL dans leurs résidences respectives.



Assemblée des Adhérents de l'Amicale ZAC Bellevue  
Forte participation et échanges très constructifs

Suivez l'actualité du logement social  
et l'activité de vos Administrateurs CNL  
à Colombes Habitat Public  
sur notre site internet : [cnlcolombes92.fr](http://cnlcolombes92.fr)

### Votre résidence n'a pas d'Amicale CNL Et pourquoi ne pas en créer une ?

A Colombes Habitat Public, la CNL compte une cinquantaine d'Amicales de locataires qui lui sont affiliées.

Le besoin de se regrouper entre locataires pour mieux défendre leurs intérêts est de plus en plus souhaité, une prise de conscience est née. Il est certain qu'il est plus facile de défendre ses intérêts collectivement qu'individuellement. De plus l'Amicale de Locataires a des droits que lui donne la loi et le bailleur est tenu de la reconnaître comme interlocuteur.

En s'affiliant à la CNL, l'Amicale bénéficie de notre expérience et de notre aide, nous l'accompagnerons dans toutes ses démarches que ce soit le contrôle des charges ou les réunions avec le bailleur. Et puis une Amicale de locataires a aussi un rôle essentiel pour impulser la vie sociale dans l'immeuble en proposant différentes initiatives destinées à créer du lien, c'est tellement important notamment dans la période actuelle.

Comment créer une Amicale de Locataires CNL à CHP ? Rien de plus simple, venez-nous en parler un jeudi lors de notre permanence hebdomadaire, nous vous donnerons toutes les explications et nous vous aiderons dans cette démarche.