



Lettre de Sofia Manseri Présidente de Gennevilliers Habitat

Novembre 2023 - #2



EN QUELQUES CHIFFRES

Gennevilliers Habitat Services

12 133

interventions

curatives ont été demandées pour l'année 2023. 94% des interventions sont clôturées et 6% des interventions techniques sont en cours.



Chauffage

884 251 € dépensés pour des travaux d'entretien du chauffage collectif et de production d'eau chaude sanitaire en 2023 : désembouage, détartrage, pose d'adoucisseurs d'eau, installation de vannes de réglage et remplacement de tronçons de réseaux de chauffage.



Régularisation annuelle des charges locatives en 2022

7 240 locataires sont concernés par une régularisation créditrice (provisions supérieures aux dépenses). La somme à rembourser par Gennevilliers Habitat sera automatiquement déduite sur leur compte locataire.

1 454 locataires sont concernés par une régularisation débitrice (provisions inférieures aux dépenses).

Ces locataires doivent une somme supplémentaire à Gennevilliers Habitat, qui sera ajoutée sur leur compte locataire. En cas de difficultés à régler ce solde un échéancier par défaut, d'un montant de 50 euros, sera mis en place dès le mois de janvier 2024.

LE LOGEMENT SOCIAL, PREMIÈRE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

Madame, Monsieur, cher-e-s locataires,

Gennevilliers Habitat travaille avec d'autres bailleurs sociaux et des élus locaux pour faire face à la crise du logement en cours.

La situation est plus que jamais alarmante. Aujourd'hui en Île-de-France, plus de 780 000 ménages sont demandeurs d'un logement social, 2,4 millions en France pour un délai moyen d'attribution de 10 ans. C'est inacceptable. Les loyers, notamment dans le privé, et les charges en forte augmentation grèvent le budget des locataires, quand ils n'empêchent pas purement et simplement l'accès au logement.

En ne faisant pas respecter la loi SRU, en n'obligeant pas toutes les villes à construire et loger les classes populaires, en ayant mis en place le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS), **l'Etat ne nous donne pas les capacités de loger plus de monde**, alors que 70% des habitants de notre pays sont aujourd'hui éligibles au logement social.

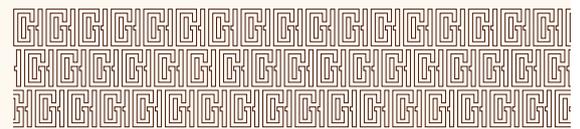
La réforme des APL en 2021 a fait chuter le nombre d'allocataires de 6,5 millions en 2020 à 5,7 millions aujourd'hui. Les aides de l'Etat pour la construction et la réhabilitation ont disparu, avec pour conséquence une baisse continue des constructions de logements et 15 milliards d'économies qui ont été réalisées par l'Etat depuis 2016 sur son budget, au mépris des aides sociales aux locataires de logements publics.

Nous créons un collectif "Pour le logement public", afin de défendre une vision du logement social qui garantit une véritable diversité sociale et respecte les principes fondamentaux de la loi SRU.

Contre les logiques de marché, nous souhaitons faire le choix d'une société plus juste, collective et solidaire, en sortant des logiques d'offre et de demande. Une politique du logement réellement au service de toutes les citoyen-ne-s ne passera que par un plan national ambitieux d'aide à la construction et à la rénovation, attendu par tous les acteurs du secteur et les collectivités territoriales.

Bien à vous,

Sofia Manseri
Présidente



CHAUFFAGE

LE BOIS VOUS CHAUFFE...



75% des logements du parc locatif (6 610) sont reliés au réseau de chaleur grâce à une énergie locale et renouvelable, le bois. Cette chaufferie biomasse permet d'atteindre un taux de 60% d'énergie renouvelable pour l'ensemble du réseau de chaleur.

Le chauffagiste a dans son marché une clause de bonus/malus pour l'encourager à optimiser la consommation d'énergie. Ainsi, les économies réalisées par l'exploitant Gennevilliers Energie (Engie) sont reversées à hauteur de 50% dans les charges au profit des locataires.

1 807 logements disposent d'un chauffage individuel au gaz, 152 dépendent d'une chaufferie collective au gaz et 90 de l'énergie électrique.



CHARGES LOCATIVES MIEUX COMPRENDRE

En 2023, Gennevilliers Habitat s'est concentré sur la régularisation des charges de l'année 2022, pour laquelle vous avez récemment reçu votre décompte. Une notice explicative l'accompagnait, vous permettant une meilleure compréhension et une meilleure lisibilité.

Plusieurs améliorations ont été apportées à votre régularisation :

- Elle est désormais effectuée résidence par résidence, pour une plus grande précision.
- Elle a été réalisée en étroite collaboration avec les équipes de la proximité et à l'aide d'un nouvel outil de pilotage du patrimoine, afin de croiser les informations et fiabiliser votre décompte.
- Elle a été effectuée en concertation avec les membres du conseil de concertation locative, composé des représentants des locataires que vous avez élus. Des résultats intermédiaires ont été présentés et discutés à chaque étape du processus de régularisation.
- Les intitulés des rubriques ont été simplifiés pour en améliorer la compréhension.

Pour toutes autres questions concernant les charges locatives, contactez-nous par e-mail avant le 31/12/2023.

charges.locatives@gennevilliershabitat.fr



ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AIDER ET CONSEILLER

Afin de favoriser le bien-être des locataires et maintenir leur stabilité résidentielle, le service action sociale et contentieux les accompagne, parfois dès leur entrée dans le logement, lorsqu'ils font face à des difficultés sociales, économiques ou personnelles.

Au-delà des problèmes liés aux impayés, lors d'entretiens réalisés en stricte confidentialité, il est possible d'identifier d'autres difficultés, telles que la perte de mobilité, l'entretien du logement ou des situations de violences intrafamiliales. La mission de notre équipe est l'accompagnement social et l'amélioration de la qualité de vie du locataire.

En lien étroit avec les services de la Ville et du département, le service action sociale et contentieux accompagne les demandes de portage de repas, des aides à domicile, effectuées des demandes auprès de la MDPH, maison départementale pour les personnes handicapées. Les conseillères abordent également des aspects tels que la gestion budgétaire, ou la prévention du surendettement.

Elles reçoivent les locataires sur rendez-vous après un diagnostic de la situation et peuvent également se rendre au domicile.

ACTIONS MENÉES POUR LE LOGEMENT MOBILISONS-NOUS !

A l'appel des élu-e-s Front de Gauche de Métropole du Grand Paris, une action de mobilisation est prévue pour le logement !

Samedi 2 décembre 2023, à 15 heures

Alors que 70% des familles sont éligibles au logement social, beaucoup de villes refusent encore d'en construire et les délais s'allongent. L'attente est toujours trop longue, cette situation est insupportable. Nous pensons aux jeunes qui font une première demande, aux femmes victimes de violences, aux couples qui se séparent et aux familles qui souhaitent une mutation de logement.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, moins on a de revenus, moins on a de chances d'accéder au logement social : c'est inacceptable. Pourtant, comparé à d'autres villes, Gennevilliers a une offre très importante de logement sociaux, résultat de choix et de combats politiques. Dans le reste de la Métropole, il faut attendre en moyenne 10 ans pour être logé dans le parc social.

Face à cette situation urgente, nous vous appelons à nous rejoindre devant le ministère du logement pour demander au gouvernement :

- Une aide pour continuer à construire et à réhabiliter le parc social de Gennevilliers.
- L'obligation de la construction d'un minimum de 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations immobilières et en particulier autour des nouvelles gares du Grand Paris.
- Des financements de l'Etat pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique des logements sociaux.

VISITE DE PATRIMOINE

Deux visites ont eu lieu au 74, rue Paul-Vaillant-Couturier et 1-15, rue Jean-Prévost. Elles ont pour objectif de faire un état des lieux du patrimoine et de déterminer avec les services de Gennevilliers Habitat les actions à entreprendre pour garantir la meilleure qualité de service possible.



Pour contacter Sofia Manseri

✉ : rdv.presidente@gennevilliershabitat.fr

📱 : Sofia MANSERI

Le centre relation locataire à votre écoute
du lundi au vendredi de 8 h à 18 h au 01 46 85 88 88

www.gennevilliershabitat.fr