

# Les pigeons que l'on veut plumer

Le 28 mars 2012, le conseil d'administration de l'OPH votait majoritairement le principe de l'alignement du loyer des nouveaux locataires sur les maxima autorisés par les textes en vigueur.

Pour savoir de quoi il est question au travers de cette délibération, cela représente une augmentation moyenne des loyers à la relocation de 17%.

*Dorénavant donc, pour un nouveau locataire entrant par exemple dans un appartement de surface moyenne (85 M2 de surface corrigée) situé rue du 8 mai 1945 tour 19, le loyer mensuel demandé est désormais de 42 Euros supérieur à celui quittancé aux résidents plus anciens du même escalier soit 500 euros supplémentaires par an.*

En contrepartie de cette augmentation substantielle aucune amélioration du service rendu, aucune remise en état des lieux sérieuse ne sont effectuée.

En sachant que le nombre de familles subissant désormais cette augmentation est de 10 à 12 par mois, nous pouvons constater que la méthode employée pour faire passer cette mesure se situe dans le droit fil des pratiques patronales : *Imposer une mesure impopulaire et antisociale en commençant par l'appliquer à une minorité (d'autant plus silencieuse qu'elle est captive), pour éviter toutes mobilisations massives susceptibles d'une remise en cause* alors qu'il s'agit, soyons en persuadés d'une disposition qui sera d'une manière ou d'une autre généralisée.

Il est utile de rappeler que seuls 6 administrateurs sur 27 dont les quatre représentants des locataires ont voté contre cette décision inique.

Pour AMIVA, à l'exception de ceux qui sont convaincus que les familles qui, aujourd'hui, se voient attribuer un logement par l'OPH sont de *riches privilégiés*, la mesure votée par la majorité des administrateurs est honteuse dans le contexte de crise économique majeure que les locataires, y compris les nouveaux, subissent de plein fouet.

## **Le juridisme plus important que le social ?**

En se référant sur le décret du 20 juillet 2012 de Cécile Duflot, ministre du logement, instituant un *encadrement des loyers à la relocation*, AMIVA a saisi début août par courrier le président de l'OPH d'une demande d'annulation de la délibération qu'elle conteste. Personne dans l'association ne se faisait d'illusion sur le résultat de cette demande qui avait simplement pour objectif de rappeler la démarche sociale d'AMIVA et suggérer au Président un moyen de revenir élégamment sur une mauvaise décision.

La réponse à ce courrier est parvenue le 22 octobre. Négative ce qui n'étonnera personne. Cette réponse s'est présentée sous la forme d'un méprisant cours magistral de droit dans lequel il est fait l'exégèse des textes légaux régissant les loyers pour les OPH.

La conclusion de cette brillante étude confirme, comme il était prévisible, que l'OPH est fondée d'augmenter les loyers à la relocation mais à aucun moment elle ne peut faire la démonstration que cette possibilité s'impose aux bailleurs. Il s'agit donc bien d'un choix politique délibéré.

Cerise sur le gâteau: cette augmentation des loyers moyens de 42 euros par mois ne

s'accompagne, loin s'en faut, ni d'une amélioration du service rendu aux locataires concernés ni même d'une remise en état des lieux digne de ce nom.

## **Que nous réserve demain?**

Il ne fait aucun doute pour les responsables d'association de locataires que l'alignement des loyers sur les plafonds légaux sera généralisé. C'est par la pratique d'une revalorisation annuelle des loyers supérieure à l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL), indice de référence national, que cet objectif, tant souhaitée par les dirigeants de l'office, pourra être atteint *in fine* pour les logements dont le loyer est actuellement en dessous de ces plafonds.

Déjà les orientations budgétaires débattues fin 2011 prévoyaient pour les cinq années à venir des augmentations de loyers de l'ordre de 2,25% *indépendamment du taux de l'IRL* qui lui, devrait se situer aux alentours de 1,75%. Toutes les craintes sont donc aujourd'hui permises.

Prophétisons: ce nivellement des loyers par le haut sera certainement présentée comme une *mesure de justice* en s'appuyant sur le *constat* que dans un même immeuble certains locataires ont un montant de loyer inférieur à d'autre.

## **Mais c'était dans les années 2005-2010.**

Quand on sait qu'un rapport de la **Mission Interministérielle d'Inspection du logement social** (MILOS) couvrant la période 2005-2010 aboutit dans sa conclusion au constat suivant : *L'OPH d'Aulnay-sous-Bois bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Il participe activement au logement des personnes défavorisées et démunies et bénéficie d'une situation financière saine. Les loyers sont peu élevés, le taux de satisfaction des locataires élevé, les coûts de gestion sont maîtrisés..* Mais cette vision idyllique c'était hier! La question qui vient à l'esprit de tous est donc :

***Quelle logique économique, sociale ou politique pousse les actuels dirigeants de l'OPH à remettre en cause cette image qui situait Aulnay en haut du tableau des bailleurs publics dans le département voire même dans la région comme le montrent les indicateurs publiés dans ce rapport?***

S'agit-il par de telles décisions de créer des conditions économiques et sociales favorisant le rapprochement de l'OPH d'Aulnay avec l'ODH (Office départemental HLM 93) dossier n'étant pas abandonné mais étant toujours et en toute démocratie *top secret*?

Mais aujourd'hui il semble que les pilotes de l'avion OPH se soient endormis. Pourtant beaucoup d'autres dossiers importants restent en suspens.  
( à suivre donc).

Le Bureau d'AMIVA