

L'OPH, acteur de la dégradation de son patrimoine

AMIVA est de plus en plus souvent interpellée par des nouveaux locataires qui ont dû accepter par nécessité un logement dégradé pour lequel l'OPH oppose presque systématiquement un refus de prise en compte des travaux de remise en état. En SEPTEMBRE 2015, sur la demande de l'un d'entre eux, un représentant d'AMIVA a participé, à l'état des lieux du logement qui lui a été attribué. Florilège

Quand un demandeur de logement se voit enfin attribuer un appartement (primo-locataire ou mutation) et qu'il se rend au rituel de l'état des lieux, sa perception de l'état du logement qui lui est attribué, se situe dans une fourchette pouvant varier de l'appartement *propre et habitable moyennant quelques travaux mineurs*, d'une part, à l'appartement en état de *taudisation* (se rapprochant du taudis) qui n'est acceptable que par nécessité d'autre part.

Pour l'OPH, défraîchissement est synonyme de dégradation

C'est dans ce dernier groupe que se situe l'appartement dans lequel AMIVA est intervenu.

A l'inverse pour le représentant de l'OPH, ordonnateur de cette cérémonie, un appartement est à priori en *bon état et ne doit nécessiter qu'un minimum d'interventions de la part du bailleur*. Au pire il constate que la décoration est d'un style personnalisé, défraîchi par une occupation antérieure plus ou moins longue pour lequel certes l'embellissement, peut être nécessaire mais reste à la charge du locataire entrant.

Ainsi donc, quand l'impétrant constate que, sur certains points, parfois nombreux, ce défraîchissement



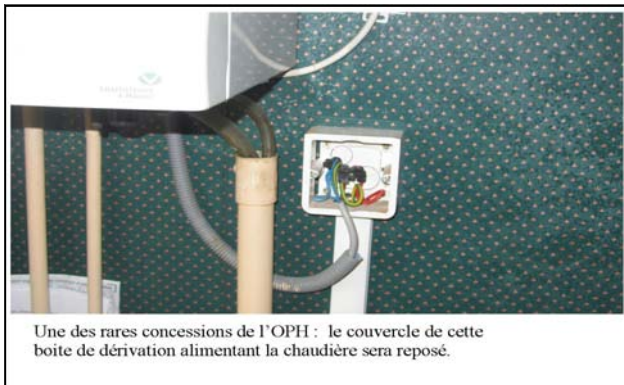
Elément de décoration imitant un dégât des eaux par infiltration non réparée, que le locataire entrant devra embellir lui-même s'il ne le trouve pas à son goût.

ment lui semble un peu trop défraîchi et pourrait peut-être....., le représentant de l'OPH pratique le psittacisme et serine toujours la même réponse : ces travaux de remise en état, pour lesquels vous tentez d'extorquer un financement à l'OPH, ne sont que des travaux d'embellissement dont vous avez la responsabilité.

Quant aux travaux d'électricité que le locataire juge, à juste titre, nécessaires (Absence



de raccordement à la terre de certaines prises , porte de protection du tableau électrique dégradée, prises arrachées) il lui est répondu *que ces travaux ne sont pas de la responsabilité de l'OPH*. A la question logiquement posée par le locataire : *à qui doit-on s'adresser ?* réponse : pas a l'OPH . Ah que voilà une information lumineuse !!



Une des rares concessions de l'OPH : le couvercle de cette boîte de dérivation alimentant la chaudière sera reposé.

Un bilan décevant et méprisant

Après environ deux heures de ce dialogue à sens unique, l'état des lieux établi présente un triste bilan pour ce locataire légitimement dépité pour ne

pas dire en colère :

- 2 couvercles de boîte de dérivation absents seront remis
- 1 tige de chasse-d'eau inopérante sera remplacée
- 2 prises de courant non conformes posées par les anciens locataires seront supprimées.
- Plus quelques bricoles de la même importance.

Seul signe de la grande libéralité de l'OPH : le balcon dont le *style personnalisé* était à base d'abondante fiente de pigeon (voir photo) sera remis dans son état d'origine c'est-à-dire ... nettoyé.

A partir de cette situation, 2 possibilités s'ouvrent au locataire entrant :

* Il refuse l'appartement, et dans cette hypothèse son dossier portera la mention écrite au feutre rouge : *demandeur peu pressé et ayant des goûts de luxe* et sa demande sera classée dans les oubliettes ,

* Il signe l'état des lieux et dans ce cas il accepte d'assumer la responsabilité des dégradations commises au cours des locations antérieures.

Cerise sur le gâteau, pour le remercier d'accepter cet acte de générosité , l'OPH le gratifie d'une augmentation du loyer de 12,4 % (soit, en l'occurrence un supplément mensuel de 68 €).

A partir de son acceptation, le locataire est confronté à 2 options :-

- Soit il a les moyens financiers de remettre en état son logement moyennant une dépense qui peut s'élever à plusieurs centaines d'euros,
- Soit il ne peut financièrement effectuer la remise en état et donc il devra entretenir son appartement à minima. Cette seconde attitude est observée de plus en plus souvent compte tenu de l'accroissement de la paupérisation.

Et, à son départ, le locataire devra assumer la responsabilité des dégradations cumulées au fil des locations successives et portera une casquette de *personne peu soigneuse*.

Ainsi nous assistons à une lente dégradation du patrimoine dont l'un des principaux acteurs est l'OPH lui-même.

Pour AMIVA, il semble de plus en plus évident, que le coût des travaux de remise en état d'un appartement pris en charge par l'OPH, ne doit pas être supérieur à la somme récupérée sur la caution du locataire sortant (sauf pour certains).

**Désormais,
le financier
prime
sur le social**

Mais désormais, face à toutes protestations de locataires sur ces situations inacceptables (et sur bien d'autres) les dirigeants de l'OPH dégagent l'argument fatal : *en 2017 le patrimoine ne sera certainement plus géré par l'OPH alors....* Ainsi ils semblent anticiper les conséquences de ce mauvais augure et commencent à se laver les mains de toutes gestion sociale et patrimoniale. Seuls les résultats comptables trouvent désormais grâce à leurs yeux.

Oser proposer à de nouveaux locataires des logements aussi dégradés, est une honte qui mesure bien le mépris que la direction de l'OPH d'Aulnay, entreprise publique, nourrit envers les « gens de peu » dont elle dit avoir la responsabilité.