





## Editorial

**D**epuis sa création en 1985 Amiva n'a eu de cesse de défendre les intérêts individuels et collectifs des locataires de l'OPH d'Aulnay. Sa préoccupation constante a été et est toujours de permettre aux résidents de logements sociaux de vivre dans des logements de qualité et dans un environnement ou eux et leurs enfants puissent s'épanouir sans être marginalisés ou considérés comme des assistés ou des fauteurs de troubles.

**P**our assurer les missions qu'elle s'est fixée, l'association a été confrontée aux stratégies des nombreuses Directions qui se sont succédé depuis cette date. Chacune d'entre-elles avait, pour reprendre un terme managérial très tendance, son propre mode de gouvernance : primauté au social pour certaines, à la modernisation administrative ou à la gestion comptable pour d'autres tout en affirmant que le locataire restait au centre de leurs préoccupations. Mais depuis plusieurs années la priorité est donnée à l'évidence à l'extension du patrimoine. Une telle politique pourrait rencontrer l'assentiment sans réserve d'Amiva si sa mise en place ne se faisait pas au détriment des services rendus aux locataires en place. Car aujourd'hui, cette boulimie d'acquisition n'explique-t-elle pas le report permanent des travaux d'amélioration du parc existant, le refus de certains aménagements pourtant utiles et promis, la limitation de l'entretien au strict minimum, l'augmentation des délais d'intervention et donc la lente dégradation du patrimoine.

**P**our mener à bien sa politique expansionniste, la direction générale fait feu de tout bois.

\* Construction de logements neufs en cours aux Prés de la Garenne, prévus rue Anatole France, rue Antoine Bourdelle,

\* Achat de logements « d'occasion », de mauvaises occasions de construction récente comme au Gros Saule et aux Beudottes, des meilleures

bien que plus anciennes rue Anatole France et rue des Petits Ponts,

\* Construction et remise en état de logements dans le parc existant prévues : 3 logements à Chanteloup, 1 logement à Kléber réhabilité à la place de l'ancien siège social de l'OPH.

Mais pour compenser les coûts financiers de telles opérations, les engagements de travaux d'aménagement destinés aux locataires en place sont continuellement retardés pour échapper au temps qui passe.

\*La réhabilitation - résidentialisation du « Clocher » qui devait débuter en 2016 est reportée en janvier 2017 puis en mars, sans que les locataires en place soient informés autrement que par la rumeur,

\*la résidentialisation de « Chanteloup » qui à ce jour se limite à la pose d'un panneau indiquant le début des travaux pour...demain,

\*La réfection et embellissement des halls et cages d'escaliers prévus dans le bâtiment 6 (les prés de la garenne) qui passeront, à n'en pas douter, après la construction en cours des 2 nouveaux immeubles dégradant les conditions de vie des locataires en place en raison d'une implantation contestable et d'un manque évident d'anticipation des problèmes,

**Des interventions  
Ultérieures  
Synonymes de  
Calendes grecques**

Quant aux résidences Mitry et Gros Saule, il est annoncé dans un document remis aux administrateurs « le lancement, en lien avec la direction en charge du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), des études nécessaires à une intervention ultérieure dans les quartiers prioritaires ». Compte tenu du contexte général actuel, le vocable intervention ultérieure ne peut vouloir dire que « Calendes grecques ».

**L**orsque dans un courrier adressé à l'administratrice d'AMIVA concernant le déménagement du siège social de l'OPH, la Directrice Générale écrit : « ...que très peu de remarques sont à déplorer par rapport à ce changement par nos chers locataires. ». Voulait-elle parler de ses locataires qui lui coûtent cher ?

## Comment appâter les administrateurs

**L'**article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat définissant les fonctions des directeurs généraux d'OPH stipule : [...] le directeur général (ou la Directrice Générale) assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'Administration et du bureau dont il présente et exécute les décisions.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 juin 2016, a été voté à l'unanimité moins deux abstentions le principe du déménagement du siège

de l'OPH. Dans le libellé du délibéré sur lequel se sont prononcés les administrateurs, figurait la disposition suivante : *Pour financer en partie le déménagement du siège, l'OPH procédera à des travaux dans les locaux du siège actuel pour les transformer en 8 logements [...]. L'accueil sera conservé ainsi que la borne de paiement.* Ces 2 dernières dispositions étaient intéressantes car elles compensaient, pour les locataires ne possédant pas de moyens de dépla-

cement individuel, les inconvénients liés à l'éloignement du nouveau siège et à sa desserte en transports en commun peu commode.

Mais force est de constater que si la borne de paiement est maintenue en place, ce n'est pas le cas de l'accueil promis.

**L'**Administratrice AMIVA a formulé auprès de la Présidente du Conseil d'Administration une demande d'explication sur ce non-

respect d'une décision prise sous sa responsabilité. C'est la Directrice Générale qui répond sans vergogne[...] nous n'avons pas maintenu l'accueil physique du 72, rue Camille Pelletan, car il engendre le recrutement d'au moins deux agents d'accueil pour en assurer le bon fonctionnement et garantir la sécurité. De plus, un accueil de proximité « l'antenne des gardiens » se situe déjà dans le même secteur géographique à 200 mètres de l'ancien siège, cela n'était donc pas envisageable de créer un accueil supplémentaire. »

*En Décembre 2016, Me. X...locataire au vieux-pays, s'adresse à la loge de saint-Just pour demander l'échelonnement du paiement du rattrapage de charges récupérables qui lui est demandé pour l'année 2015. Elle eut la surprise de constater sur sa quittance du mois de décembre servant de support aux régularisations en question, que sa demande n'avait pas été prise en compte. S'agit-il d'un dommage collatéral du déménagement ? D'un dysfonctionnement ? Ou d'une illustration des conséquences de la suppression d'un accueil administratif compétent ?*

Aucun de ces arguments ne présente une situation nouvelle survenue depuis la réunion du CA de juin 2016. Dans ces conditions pourquoi le maintien de l'accueil figure-t-il dans la délibération ? S'agissait-il d'appâter certains administrateurs plus soucieux des intérêts des locataires susceptibles d'exprimer certaines réticences justifiées ? En tout état de cause, il s'agit d'une duperie par

omission en direction des administrateurs, de la présidente voire du Préfet destinataire du délibéré partiellement non appliqué.

Pour Amiva, une telle pratique qui bafoue le fonctionnement démocratique du CA ne surprend pas mais n'en est pas moins intolérable.

Demander aux locataires de s'adresser aux agents de l'antenne gardien de St Just pour obtenir des réponses sur des questions administratives, alors que cela ne rentre pas dans les tâches qui leurs sont assignées et qu'ils n'ont ni la formation, ni la compétence pour répondre ou orienter vers une démarche est un leurre éhonté et constitue une dégradation des relations locataires-OPH.



## Histoires de Lampes

En ce début d'année 2017, outre l'épidémie de grippe, de nombreux locataires de l'OPH subissent les effets d'une épidémie de « panes d'éclairage » dans certains espaces communs du patrimoine. Le virus doit être particulièrement agressif puisque cette absence d'électricité se prolonge depuis plusieurs semaines sans guérison.

Interpelés à de nombreuses reprises sur cette mystérieuse maladie dont souffrent les halls, les docteurs « loges » affirment ne pas avoir diagnostiqué de risque de contagion ni de gravité particulière. Ils constatent simplement une rupture de stock du remède à appliquer pour soigner cette pathologie à savoir : *L'ampoule électrique*. Mais, début février, l'épidémie est circonscrite. Le stock de lampes paraît avoir été reconstitué.

### Des ampoules qui ont du culot

L'OPH subit-il de telles difficultés saisonnières de trésorerie pour ne plus être en mesure de commander ce type de petit matériel en période de fin d'exercice comptable ?

Cette pénurie d'ampoules électriques contraste avec une initiative patronnée par les pouvoirs publics : accorder à chaque locataire une dotation d'ampoules à LED et d'économiseurs d'eau dans le cadre de la politique de transition énergétique et des conclusions de la COP 21. Les locataires ont été invités à retirer ce cadeau auprès des loges. L'initiative est louable. La réussite de son application est moins évidente.

De nos jours les appareils d'éclairage sont équipés de modèles de lampes très diversifiés munis de culots différents : à baionnettes, les plus couramment en place lors des attributions, à vis plus ou moins grosses, spéciaux pour les éclairages halogènes. Or la dotation offerte ne comprend que des culots à vis gros modèle ce qui en limite l'utilisation à un nombre assez réduit d'appareils. Les locataires qui souhaitent en bon citoyens soucieux de l'avenir de la planète, utiliser au maximum ce matériel doivent, soit changer ou faire changer les douilles existantes, soit se séparer de certains de leurs luminaires. Sinon ils se contentent de stocker dans un placard le matériel inutilisé en attendant une utilisation ultérieure ou son obsolescence.

Parmi les locataires que nous avons rencontrés, une estimation à moins de 50% d'utilisation de cette dotation semble être crédible. Au siècle du numérique la gestion d'une diversification de l'offre n'était-elle pas possible ?



## Histoire d'une porte sans clôture remplacée par une clôture sans porte

Pendant de nombreuses années, la clôture séparant la résidence des Prés de la Garenne de la rue Doudeauville était constituée d'une simple porte piétonne isolée au milieu d'une façade mesurant une vingtaine de mètres vide de toute clôture. De grillage...point, de muret...encore moins. Le néant. Toutefois on pouvait noter que pour rendre cette porte plus sécuritaire, elle fut même soudée sur son chambranle.

Ainsi la résidence était devenue une « canisette » notamment pour les chiens des riverains, le parking se transformait trop souvent un lieu de rassemblement de personnes externes qui laissaient sur place canettes, bouteilles et autres emballages alimentaires sans oublier de faire quelques dégâts sur les voitures en stationnement. L'absence de clôture permettait également à de nombreux parents du voisinage d'utiliser la résidence pour accompagner leur progéniture à l'école du « Protectorat St Joseph ».

Depuis longtemps les locataires demandaient une résidentialisation. Cette demande a été entendue dans le cadre de la construction des deux nouveaux bâtiments.

Les locataires soutenus par AMIVA ont, à plusieurs reprises, demandé une anticipation des travaux de résidentialisation en érigeant une clôture digne de ce nom sur la rue Doudeauville. Après 2 essais infructueux, une clôture fut réalisée fin 2016 autour de la porte existante qui fut elle-même dessoudée de son chambranle.

Tout le monde devrait être satisfait si cette porte n'était équipée d'une serrure non compatible ce qui oblige à la laisser ouverte en permanence, ce qui autorise le maintien des nuisances subies par les locataires.

Interrogée sur le pourquoi de cette situation par AMIVA, la Direction Générale n'a pas jugé utile de répondre et n'a toujours pas fait installer une serrure compatible. Le coût d'une telle intervention est-il insupportable ? Doit-on laisser, au nom de la laïcité, le passage à ces chères petites têtes blondes qui se rendent à l'école du Protectorat ? En l'absence d'informations toutes les hypothèses peuvent être prises en compte.

Amiva continuera de demander la fermeture de cette porte afin que son accès ne soit réservé qu'aux seuls locataires.

Après l'inutile barrière mise en place pour soit disant réglementer l'accès au parking du bâtiment 10 à Gainville voici la clôture de la rue Doudeauville ! Nous constatons que l'OPH semble passé maître dans les travaux d'aménagement inachevés donc inutiles en l'état.

## Provisions de charges récupérables 2017 : *Un réajustement intéressant*

**E**n épluchant avec attention leurs quittances du mois de janvier 2017 les locataires ont pu remarquer que certaines provisions ont été modifiées. Il faut rappeler que ces provisions n'avaient fait l'objet d'aucune mise à jour depuis...2011. Un réajustement devenait donc urgent c'est pourquoi Amiva le demandait depuis longtemps. Une information datant de décembre 2016, annonçait à tous les locataires l'ajustement des provisions mensuelles de chauffage.eu égard aux dernières dépenses connues. Mais, concernant, les autres charges c'est la surprise agréable pour certains moins pour d'autres.

**S**uite à ce manque partiel d'informations, plusieurs locataires parmi les « moins » nous ont sollicités pour avoir des explications. En regardant ces demandes à la lumière des éléments chiffrés dont nous pouvons disposer, il nous semble pouvoir expliquer que le total des provisions quittancées mensuellement en 2017, toutes charges confondues, sera égal au total des dépenses engagées par l'OPH pour les charges récupérables 2015. Un tel constat, s'il est avéré, peut signifier que, désormais, **le total des provisions de charges quittancées mensuellement serait ajusté systématiquement au 1er janvier de chaque année sur le total des dépenses de charges de l'année N-2.** Ce postulat serait proche des demandes formulées par Amiva depuis de plusieurs années.

**U**ne telle disposition aura le mérite de clarifier les régularisations annuelles en faisant coïncider au plus près possible les provisions et l'estimation des dépenses. Toutefois, elle ne règle pas pour autant les iniquités et les incohérences provenant de la répartition des dépenses. Aujourd'hui cette répartition est faite en partie en fonction des bâtiments ce qui induit des différences difficilement compréhensibles et ce faisant inacceptables par exemple sur les dépenses de *nettoyage*, de *sortie des ordures ménagères* ou de *électricité commune* qui peuvent varier du simple au double entre 2 bâtiments d'une même résidence. Comment dès lors les locataires peuvent-ils s'y retrouver et ne pas s'interroger lors des régularisations annuelles ?

**U**n autre point a déjà fait l'objet de nombreuses interventions d'AMIVA : le manque de lisibilité des documents communiqués aux locataires qui rend difficile sinon impossible tout contrôle individuel. Amiva a fait des propositions pour améliorer cette lisibilité. Mais ce travail ne semble pas mériter l'attention de la direction.

**AMIVA continuera de demander la modification du mode actuel de répartition dans le cadre de la négociation de la charte sur les charges locatives qui figure parmi les engagements pris par la direction lors de la signature du Plan de Concertation Locative en juillet 2014 mais qui n'est toujours pas réalisée, malgré nos nombreuses demandes (la dernière date du 03 Janvier 2017).**



*Je souhaite soutenir les actions, les positions et les engagements de la CSF-AMIVA en adhérant à l'Association*

Mr.,Mme,Melle Nom : ..... Prénom.....

Rue, Allée : ..... N°.....

N° appartement : ..... 93600 Aulnay-sous-bois Date d'entrée à l'OPH d'Aulnay .....

Téléphone personnel : .....

Téléphone Portable : .....

Adresse Mail :

Signature

Montant de l'adhésion annuelle : 20 €uros.

Bulletin d'adhésion à renvoyer au siège de la CSF-AMIVA  
Chez Mme. Lynda Bouthéon, 72 rue camille Pelletan Appartement 2102 93600 Aulnay-sous-bois  
Mail : amivacsf.aulnay@gmail.com