

EDITORIAL

Une Direction "Jupitérienne"

A la lecture du rapport de gestion 2016 on peut constater une augmentation significative des effectifs de l'OPH : Environ 10 % entre 2015 et 2016 soit un effectif moyen annuel de 68 personnes : 1 cadre (la directrice Générale); 38 Employés administratifs, 2 employés techniques, 23 Gardiens d'immeuble (inchangé), et 4 ouvriers.

A partir de ces chiffres les locataires (surtout les adeptes de la méthode Coué) pourraient être tentés de croire que le niveau de qualité qui leur est offert est proche de l'excellence. Pourtant ils doivent tempérer leur optimisme car, si améliorations il y a, elles ne sont pas perceptibles. Sur le service de proximité, le nombre de gardiens étant inchangé en dépit du nombre de logements en augmentation, la qualité de service ne peut qu'en faire les frais. Concernant les services administratifs, l'accueil est de plus en plus impersonnel et fonctionnarisé, les réponses aux questions et aux courriers toujours aléatoires.

Si, il y a seulement 4 ans nous glosions sur le nombre pléthorique de directeurs (directeur aux finances, directeur à la communication, directeur à la proximité et au management, directeur aux travaux promu depuis 2014 à la direction générale). Dans cette même période nous constatons que l'OPH est passé d'une gestion de type *armée mexicaine* à une *direction jupitérienne*. Mais qui dit jupitérien dit omnisciences et donc poly-

compétences. Et sur ce point nous ne pouvons qu'avoir des doutes.

Certes pour ce qui concerne les compétences techniques, financières ou même juridiques nous nous garderons de tous jugements, mais pour ce qui concerne le management, la communication, les rapports sociaux, le constat que font les locataires au quotidien nous autorise à évaluer ces compétences proches du zéro pointé.

Tout se passe comme si en 2014, la feuille de route de la

Directrice Générale, ce que l'impératrice qualifiée elle-même de *nouvelle gouvernance*, ne contenait que la normalisation de l'office dans la perspective de sa réorganisation prévue dans le cadre de la mise en place de *l'établissement public territorial*. Et dans ce cadre, seules les performances financières, l'image d'une politique de développement ambitieuse trouvent grâce aux yeux de la Direction générale. Peu lui importe le fonctionnement social même si il ne respecte pas certaines de ses obligations légales.

Amiva ne voit pas dans une gestion de l'OPH dans le cadre de l'EPT "*Paris terre d'envol*" de risques particuliers pour les locataires, sauf, peut-être, à savoir qui figurera dans l'organigramme de la nouvelle structure.



Conseil de lecture aux dirigeants de l'OPH (*)

Définition de la **CONCERTATION** : *Mode d'administration ou de gouvernement dans lequel les administrés, les citoyens, les salariés,....sont consultés et les décisions élaborées en commun avec ceux qui auront à l'appliquer ou à en supporter les conséquences.*

(*) CNRTL (Centre National de Recherches Textuelles et Lexicales)

Association de défense des locataires de l'OPH d'Aulnay sous bois

**Bulletin d'informations
aux adhérents et aux sympathisants**

Adal
793



Mai-juin-juillet 2017

IL N'Y A PAS DE BROUILLARD SANS MAUVAIS TEMPS

Durant les mois qui viennent de s'écouler, les concepts de citoyenneté, de souveraineté du peuple, de transparence voire de moralisation de la vie publique ont été largement exprimés aux travers des médias à l'occasion des différents scrutins nationaux qui se sont déroulés. Ces discours proclamés par tous les candidats quelque soit leur origine politique, récupéraient des demandes de plus en plus pressantes des citoyens.

Dans notre ville, s'il est un secteur ou un épais brouillard persistant empêche toute visibilité sur la gestion du bien public, c'est bien l'OPH et plus particulièrement ce qui concerne le fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL). Une telle opacité ouvre les portes, à tort ou à raison, à toutes les rumeurs sur les choix opérés par cette commission. Mais il n'y a pas de brouillard sans mauvais temps.

Pourtant, le Code de la Construction et de l'Habitat fixe de façon exhaustive la liste des critères prioritaires ouvrant droit à l'accès aux logements sociaux. A aucun moment n'y figure la possibilité d'attribution par "népotisme" qu'elle qu'en soit la forme, ni par le jeu "d'influence" de personnalités.

Depuis plusieurs années, sous l'impulsion des pouvoirs publics, certaines collectivités locales participant à la gestion de logements sociaux, ont opté pour une gestion des demandes de logements et des attributions par points.

Il s'agit de classer les critères définis par la loi en fonction des réalités locales en affectant à chacun un nombre de points, de faire de même pour tenir compte de l'ancienneté de la demande et des exigences de mixité sociale et d'effectuer les propositions d'attribution à la Commission d'Attribution en fonction de ce nombre de points. A charge pour les commissaires d'optimiser ces propositions eu égard à des situations sociales particulières.

Outre une amélioration certaine de la transparence, cette méthode de gestion des demandes et des attributions permet une information suivie et précise des demandeurs tout au long du traitement de leur dossiers.

A Aulnay comme dans de nombreuses villes, exigeons la gestion des attributions par points,

réponse. Est-ce parce plus remet en cause des privilèges et des complaisances ? Si tel est le cas, il serait évident que les membres de la commission d'attribution de logement feraient preuve de complaisance ?

Pour Amiva, non, il n'y a pas de brouillard sans mauvais temps.

Article L441-2-3 du Code de l'Habitat

Il fixe les critères prioritaires à retenir pour l'attribution des logements par la CAL :

- 1) Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- 2) Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- 3) Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- 4) Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- 5) Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- 6) Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- 7) Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- 8) Les personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales
- 9) Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale
- 10) Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- 11) Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- 12) Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- 14) Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Article L441-2-6 du Code de l'Habitat

Portant sur l'information des candidat

(...)

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la commission mentionnée à l'article L. 441-2. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

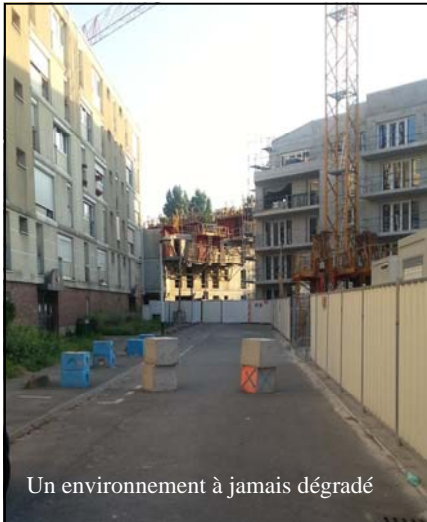
Aux Prés de la Garenne :

Des ascenseurs qui font tomber de haut

Le nouvel ensemble situé aux Prés de la Garenne montrera une incohérence qui veut que les 2 nouveaux bâtiments de 4 étages soient équipés d'un ascenseur (non obligatoire) ce qui est une excellente chose, mais que le bâtiment 6 en soit dépourvu bien que ses 5 étages les rendent obligatoires.

Quand les locataires ont revendiqué la construction d'un tel équipement la Direction a opposé à cette demande une impossibilité technique.

Une telle réponse est surprenante quand on remonte le temps à la signature d'un protocole signé en 2013 entre la Direction et les locataires des bâtiments 20 et 21 de la rue du 8 mai 1945. En contrepartie de la rétrocession de



Un environnement à jamais dégradé

leurs caves, après une longue négociation, les locataires ont obtenu la construction d'un ascenseur par hall.

Bien que l'architecture et la configuration du bâtiment 6 étant rigoureusement les mêmes que ceux des bâtiments 20 et 21 la réponse faite aux locataires

des Prés de la Garenne, venant de la même personne qui en 2013 pilotait le projet de la route de Mitry et qui n'avait l'époque, exprimé aucun doute sur la faisabilité d'un tel équipement. Sont-ce les locataires de la rue du 8 mai qui, en 2013 se sont fait enfumer pour que cesse leur action, ou ceux du bâtiment 6 qui ne disposent d'aucun moyen de pression ? Nous pouvons donc penser que les problèmes techniques évoqués aujourd'hui par la direction pour le bâtiment 6 sont justifiés moins par des problèmes techniques que par l'absence de tout rapport de force de la part des locataires.

Mais aujourd'hui, face à une telle réalité nous ne pouvons que constater l'impossibilité de faire confiance à la parole donnée par les dirigeants de l'OPH, ce qui explique les différentes définitions données au mot "concertation" selon que l'on soit Directrice générale ou locataire.

Au Gros Saule :

La résidence méprisée

Les rumeurs ont généralement des origines multiples, confuses voire mystérieuses. Elles prennent généralement leur source dans plusieurs observations ou informations verbales de personnes dites bien informées. Celle-ci fait état d'un *début de la réhabilitation des installations électriques dans les résidences "ex Domaxis" au Gros Saule et aux Beaudottes* : Plusieurs appartements vacants ou habités feraient aujourd'hui l'objet de travaux allant dans ce sens. Une confirmation en off de la part d'éminences de l'OPH confirme le démarrage de ces travaux.

Mais en l'absence d'informations officielles, les locataires se posent de nombreuses questions :

- *Que comportera cette réhabilitation de l'électricité ?*
- *Le remplacement des radiateurs en fera-il partie ?*
- *Quel sera la durée et le calendrier d'exécution des travaux ?*
- *Comment sera établi l'ordre de réalisation des travaux ?*
- *Quelle entreprise a été retenue pour effectuer les travaux ?*

Autant de questions légitimes qui n'ont fait l'objet d'aucune réunion d'information des locataires en dépit des obligations prévues en cas de réhabilitation même partielle, d'aucun courrier aux locataires les avertissant de l'intervention d'ouvriers dans leur logement, même pas la moindre affiche donnant le minimum d'informations.

Pour AMIVA il est dommage que l'accueil d'une telle réhabilitation indispensable, urgente et attendue des résidents compte tenu de l'état de délabrement des installations héritées de « Domaxis », soit assombri par le mépris que leur témoigne l'OPH.



Le spectacle édifiant que donne l'état du local « encombrants » (ci-dessus) situé proche des logements, confirme, s'il en était besoin, le peu de considération portée aux locataires du Gros Saule ainsi que le niveau de qualité de service assuré par les services de l'OPH dans cette résidence.

AMIVA a demandé par courrier la remise en état de cet espace

A Gainville

Le cout de l'inutilité

Au chapitre gros travaux de gros entretien, d'amélioration et de réhabilitation nous pouvons lire dans le rapport de gestion 2016 ::

Les travaux d'amélioration de 2016 sont moins importants que pour 2015 et s'élèvent à 221,4 milliers d'€uros et illustre le maintien de l'OPH en matière de gestion du parc. (Cocorico)

Puis suit ce tableau :

Principaux travaux D'amélioration 2016	Dépenses en Milliers d'€uros
Pose de ligne de vie sur toits Terrasse (9 bâtiments)	166
Vieux pays barrière automatique	13

Ainsi on apprend que les 2 plus importantes opérations d'amélioration réalisés en 2016 ont été :

- *La sécurisation des toitures de 9 bâtiments* ce qui est peut-être une mise aux normes obligatoire mais qui ne concerne en rien une quelconque "amélioration" perceptible par les locataires,
- *La mise en place de la barrière de Gainville.* Cet



équipement a pour principale caractéristique sa parfaite inutilité, pour preuve, elle n'a jamais été mise en service depuis sa pause (16 mois) et cela pour un coût de 13 000 €uros.

Toutefois Amiva qui a, à plusieurs reprises, dénoncé ce qu'elle considère comme un gâchis (ce n'est certes pas le seul) reconnaît humblement qu'elle n'a peut-être pas compris la démarche de la Direction. Ne s'agirait-il pas d'une œuvre culturelle abstraite entrant dans le cadre de la revalorisation paysagère du quartier Gainville. (Gardons, quelques soient les circonstances, le sens de l'humour).



Le clocher

Un marché de dupe

Depuis l'annonce de la réhabilitation du clocher, une polémique s'est développée entre les locataires souhaitant conserver le chauffage individuel existant et la direction de l'OPH qui a décidé d'implanter un chauffage collectif.

Conformément à un engagement pris, la direction a communiqué à tous les locataires un dossier de trois pages réalisé par le bureau d'études *INGEMA missionné pour nous (la Direction) sur le choix (du mode de chauffage) le mieux adapté à l'ensemble de votre groupe d'immeubles (le Clocher).*

La lecture approfondie de ce document démontre que la priorité de la direction n'a jamais été l'installation du chauffage collectif mais *l'aménagement des salles de bains concédant ainsi aux locataires désireux, l'obtention d'une baignoire (sic).*

Où à partir des plans figurant dans le dossier (ceux d'un F5) l'auteur démontre, à raison, qu'il y a incompatibilité entre cet objectif et le maintien du chauffage individuel. Les nécessaires aménagements intérieurs induits seraient trop importants et plus préjudiciables que bénéfiques pour les locataires. D'où le choix du chauffage collectif.

Désormais la problématique est claire :

Il est demandé aux locataires du clocher d'échanger le confort d'utilisation du chauffage individuel actuel contre la possibilité offerte d'agrandir d'un mètre carré un équipement sanitaire et ce, pour les seuls qui choisissent l'option baignoire,

Pour les autres, plus soucieux de développement durable qui opteront pour une douche, l'abandon de leur chauffage individuel se fera sans aucune compensation.

Cette dissymétrie entre l'objectif et ses conséquences est un véritable marché de dupes imposé aux locataires .

Pour mieux faire avaler la couleuvre, le document évalue l'économie moyenne par appartement réalisée avec le chauffage collectif à 18,06%. Ce chiffre résulte d'un calcul portant sur cinq appartements dument discriminés. **Or la rigueur mathématique et l'honnêteté intellectuelle auraient fait le calcul sur la totalité des 46 logements concernés. Un tel calcul aurait présenté un résultat d'environ 13,5%.**

Cette différence résulte-t-elle d'une déficience dans les approches mathématiques de l'auteur du dossier ou d'une volonté de présenter des chiffres plus conformes aux résultats souhaités.

AMIVA n'a plus la prétention d'infléchir le choix d'une Direction Générale qui a pour le chauffage collectif les yeux de Chimène (chacun ses goûts). Elle peut toutefois lui conseiller de changer de cabinet d'études pour les prochaines opérations.

LOYERS : *Des incohérences qui ne sont plus acceptables*

En juillet 2010, l'OPH signait avec l'état une première Convention d'Utilité Sociale conformément à la loi du 25 mars 2009. Cette convention avait une durée de 6 ans. Une seconde CUS doit être conclue au plus tard le 31 décembre 2017 pour être mise en application au 1er juillet 2018. Comme la précédente, elle a pour objet de préciser la politique de l'office en matière patrimoniale et sociale.

Un décret du 9 mai 2017 relatif aux rapport entre les organismes HLM et leurs locataires modifie le contenu de ce contrat sur un chapitre. La *remise en ordre des loyers de 2009* est remplacée par *La Nouvelle Politique des Loyers* plus centrée sur le développement de la *Mixité sociale* dans l'ensemble des logements collectifs quartier hors *Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville* (QVP) ; Evolution qu'AMIVA ne peut que soutenir

Une boîte de pandores ouverte en 2009

En 2009, lors de la mise en place de la première CUS la direction Générale de l'époque, qui savait oser penser des évolutions au sein de l'Office, avait inclus dans les engagements une clause prévoyant pour le début 2011, **l'uniformisation du mode de calcul sur l'ensemble du patrimoine**. Il s'agissait de substituer le calcul à la surface corrigée issue de la loi de 1948 par le calcul à la surface utile issue de la loi de 1986 plus conforme aux évolutions de la société. La loi de 1948 constitue encore la référence de calcul de près de 2700 logements sur les 3070 qui constituent le parc actuel.

AMIVA avait soutenu cette initiative qui semble avoir été abandonnée par les dirigeants qui se sont succédés depuis. Mais en menant sa réflexion sur cette possible évolution l'association, avec les éléments dont elle dispose, à débûsqué de nombreuses anomalies qui ont des incidences sur le montant des loyers et des charges de nombreux locataires :

- De nombreux appartements du parc

Exemple : Bâtiment du 25 rue du 8 mai 1945 (Mitry)

Le loyer quittancé aux locataires entrés depuis juillet 2012, le mètre carré de surface habitable s'élève à 7,35 €uros. Il est de 6,40 pour les locataires entrés avant juillet 2012. Pour les locataires des pavillons de l'arc en ciel, le prix du même mètre carré s'élève à 6,39 €.

Cherchez la cohérence dans cette situation.

Exemple : toujours pour le bâtiment du 25 rue du 8 mai 1945

La surface habitable totale est de 2870 mètres carrés . La surface chauffée est affichée dans les documents dont nous disposons à 3003 mètres carrés, soit une différence de 133 mètres carrés.

Comment cela est-il possible ?

La question posée est restée sans réponse

ancien (soumis à la loi de 1948) souvent situés dans les quartiers prioritaires de la Ville ont un cout de loyer par M2 à la surface habitable supérieur a la même surface dans les logements nouvellement construits

- De nombreuses erreurs émaillent les surfaces corrigées qui servent de bases aux calculs des loyers ce qui entraîne pour certains des logements concernés des montants de loyers aussi abusifs qu'injustifiés, - des surfaces chauffées plus importantes que les surfaces habitables ce qui a des conséquences sur la répartition des charges.

Sur tous ces points AMIVA a, à de maintes reprises formulé des demandes d'explications en fournissant des exemples concrets chiffrés. Les rares réponses obtenues ont été orales et toujours dilatoires.

La patate chaude

Aujourd'hui deux questions se posent :

- La direction a-t-elle compétences pour répondre à ces interrogations ?
- Veut-elle gagner du temps pour "refiler la patate chaude" à son successeur quel qu'il soit ?

En tout état de cause AMIVA continuera à militer pour une mise en cohérence de l'ensemble des loyers du parc par remise en cause des modes de calcul issus de la loi de 1948 d'une part et par la vérification de tous les montants de loyers

du parc ancien pour débusquer les erreurs préjudiciables aux locataires.

Pour ce faire L'association :

- organisera à la rentrée une enquête auprès de tous les locataires
- fera dire le droit par la juridiction

compétente si la direction persistait dans son refus d'engager la concertation sur ces points Qui lèsent de nombreux locataires.



Extrait de « La lettre d'information des Directeurs d'OPH » n° 366 du 5 juillet 2017

« A compter du 1er Juillet 2017 les propriétaires bailleurs ont l'obligation de réaliser un diagnostic gaz et électricité pour toute nouvelle location (logements construits avant 1975). Ceci concernera toutes les locations au 1er Janvier 2018. Le diagnostic est valable 6 ans. »

Pour **AMIVA**, il serait souhaitable que l'OPH généralise ce type de diagnostic à l'ensemble du patrimoine qui à fait l'objet des réhabilitations PALULOS il y a environ 20 ans.

Peut-on affirmer aujourd'hui, par exemple, que les disjoncteurs différentiels, chargés de protéger des défauts d'isolement sur les installations et les équipements, sont tous en état de marche. Leur contrôle est difficilement réalisable par les locataires eux-mêmes .

Si les textes fixent la durée de validité de ces diagnostic à 6 ans, il y a certainement de bonnes raisons .

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