

## Editorial

Le Président de la République a utilisé la métaphore du "premier de cordée" pour illustrer l'orientation générale de sa politique économique et sociale. En un mot, pour le Président de la République, *il y a les premiers de cordées et donc les sherpas.*

### Les premiers de cordées et les sherpas

Ces premiers de cordées se rappellent très vite qu'ils disposent de sherpas, de porteurs besogneux, corvéables, et solvables à tout moment pour assurer le succès de leurs projets

rarement désintéressés.

Or les vrais premiers de cordées, ceux qui connaissent les dangers de la montagne savent que tous les participants d'une expédition doivent être solidaires, que chacun a un rôle spécifique nécessaire pour atteindre un but commun. Mais dans la métaphore présidentielle il ne manque que la solidarité et la vision de l'objectif à atteindre.

La mise en œuvre de cette allégorie est perceptible dans les mesures sociales prises par le gouvernement pour lesquelles sont largement sollicités *les sherpas de la Macronie*. Parmi lesquels se comptent à l'évidence les locataires de logements sociaux en général et plus particulièrement:

- Ceux éligibles des Aides Personnalisées au Logement (APL) qui après une réduction de leur prestation de 5 €uros vont subir leur désindexation sur les prix à la consommation ce qui entrainera une baisse de leur pouvoir d'achat comprise entre 1,4% et 1,8% selon les augures,
- Les retraités qui après une hausse de leur CSG vont voir leur pension subir la même perte de pouvoir d'achat que les APL,

Ajoutons à cette liste l'ensemble des locataires de l'OPH d'Aulnay qui, en dépit du gel des loyers décidé par le gouvernement, se sont vus appliquer, au premier janvier 2018 une augmentation de 0,75% sans que les premières cordées locales ne daignent donner la moindre explication.

Ainsi, si vous êtes locataire d'Aulnay-Habitat, retraité, et APL-iste vous figurez à n'en pas douter parmi les derniers de cordée sollicités pour contribuer activement au redressement économique des finances de l'OPH et de la nation.

*L'ensemble des locataires de logements sociaux ne peut que constater que même si elle s'auto-proclame "nouvelle", la politique sociale actuelle s'inscrit encore dans la continuité*

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

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

Septembre-Octobre 2018

*Uda*  
793

Union départementale des associations  
familiales de Seine Saint Denis



## Quelle augmentation de loyers pour 2019 ?

L'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL) du second trimestre 2018, fixant le taux d'augmentation des loyers au premier janvier 2019, s'affiche à 1,25 %. Il faut remonter à 2012 pour retrouver une augmentation supérieure à ce niveau (+2,20%). Cette augmentation dégradera un peu plus le pouvoir d'achat des locataires, à moins que..... On entend parler dans les milieux autorisés d'un "gel éventuel des loyers en 2019". Le lobby des bailleurs semble s'opposer vent debout contre une telle mesure. Ils invoquent : la poussée inflationniste, le gel du taux du livret A et la désindexation de l'APL Jusqu'en 2020.

AMIVA pour sa part s'appuie rigoureusement sur les mêmes arguments pour espérer que l'idée du gouverne-

ment de gel des loyers soit retenue. A ce jour aucune décision ne semble avoir encore été prise. Croisons les doigts....

Mais n'oublions pas que le même blocage des loyers qui avait été décrété pour 2018 n'a pas été appliqué par l'OPH d'Aulnay. Qu'advient-il d'une éventuelle mesure identique en 2019 ?

**Un  
silence  
surprenant**

Sur ce point déplorant entre autre le manque total d'information sur les raisons de l'augmentation de 0,75% en janvier 2018, AMIVA a sollicité à deux reprises une audience auprès du Président de la nouvelle communauté de rattachement de l'OPH (l'EPT terre d'envol) également Edile de l'ancienne communauté de rattachement (La ville d'Aulnay). A ce jour, aucune réponse au courrier ne nous est parvenue. Si l'on en croit la rumeur (certainement malveillante) cela est assez fréquent.

### Les régularisations de charges 2017 vont arriver

Les avis de régularisation de charges 2017 nouvelle présentation vont (enfin) arriver. Ils devraient parvenir dans les boîtes à lettres avant la fin septembre. Les locataires disposeront alors d'un délai d'un mois pour faire remonter auprès des services de l'OPH leurs remarques voire leur désaccords sur les chiffres et demander toutes les explications et les justificatifs qu'ils jugent nécessaires. C'est sur l'avis de paiement des loyers du mois d'octobre (début novembre) que figurera la nouvelle régularisation. Presqu'en même temps que le "Beaujolais nouveau". Espérons qu'il ne sera pas utile que l'un fasse oublier l'autre.

Avant même la concertation devant s'ouvrir sur ce dossier en Conseil de Concertation Locative Amiva qui s'est beaucoup impliqué dans les évolutions de ce dossier peut d'ores et déjà exprimer plusieurs remarques :

- Les problèmes de répartitions entre les différents secteurs, bâtiments ou locataires devraient normalement être sérieusement améliorés
- Les errements concernant les surfaces chauffées persisteront pour les charges 2017. Un groupe de travail *Associations-Direction* planchant sur ce problème doit faire des propositions pour que la situation actuelle soit réglée
- D'autres anomalies, d'importances variables, figureront dans le calcul de nombreuses surfaces corrigées. Elles impactent la réparti-

tion de certaines charges avec des conséquences parfois non négligeables. Amiva demandera que pour les cas les plus importants avérés, les surfaces corrigées soient recalculées dès à présent.

- Les différences de coût de chauffage que nous constatons depuis plusieurs années n'ont fait l'objet d'aucune concertation de fond. Quelques libéralités ponctuelles ont été accordées et prises en charge par la direction de l'OPH. Pour Amiva elles doivent être maintenues voire étendues si nécessaire en attendant un règlement global de ce problème

**Les militants d'AMIVA se tiennent à la disposition des locataires pour toutes explications concernant la régularisation des charges 2017.**

## De qui se moque-t-on?

Dans une affiche apposée dans les halls par la CNL (Confédération Nationale du Logement), les locataires ont pu lire : "NON A LA HAUSSE DES LOYERS ET DES CHARGES".

Si nous respectons la légitimité du contenu de la revendication formulée, nous ne pouvons que nous étonner du vote exprimé sur la hausse des loyers de cette organisation : 2018 par l'élu de cette organisation : il a été le seul élu des locataires à voter cette augmentation de 0,75 % sans émettre la moindre demande d'explication ni exprimer une quelconque explication de vote. Surprenant.... Pourquoi cette discrimination pour les locataires de l'OPH d'Aulnay ?



Par ailleurs concernant les charges aucun représentant de la CNL n'a jugé utile de participer au groupe de travail chargé de proposer des améliorations des conditions de répartitions actuelles.



## Un OPH sanctionné

La lecture de la LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS D'OPH du 27 Août 2018 nous apprend que :

**La CNIL (\*) a sanctionné un OPH qui a adressé à tous ses locataires un courrier dénonçant la baisse des APL. Son argumentaire indique que l'OPH a utilisé le fichier locataires à d'autres fins que celle de la gestion de l'Habitat social.**

L'article ne cite pas nommément l'OPH en cause. Mais nous ne pouvons pas ne pas nous souvenir d'une démarche identique pratiquée en octobre 2017 sur le même sujet par Aulnay-Habitat. La Présidente avait jugé utile d'appeler les locataires à une bronca contre la réduction de 5 €uros des APL. Aujourd'hui, l'OPH doit donc se sentir moralement solidaire de son collègue sanctionné.

Si pour AMIVA l'objet du mécontentement exprimé était légitime, vouloir associer locataires et bailleurs dans une même protestation était initiative contre nature. L'association avait en son temps exprimé sa position dans son bulletin. Aujourd'hui nous apprenons donc que, en plus, la démarche engagée était déontologiquement contestable.

La sanction de la CNIL aurait pu paraître sans importance si l'OPH incriminé n'avait annoncé sa volonté de contester la décision en conseil d'état ce qui donne une toute autre dimension à ce qui n'aurait pu être qu'une anecdote d'autant que la Fédération nationale des Directeurs d'OPH indique vouloir suivre cette affaire .

(\*) CNIL = Commission Nationale Informatique et liberté

## BREVES

### Chanteloup

Voilà plus de 6 mois que la Direction Générale s'est engagée à signer avec les associations un protocole d'accord sur les conditions de mise en place des ascenseurs dans des bâtiments de 2 étages.

A ce jour cette engagement n'est toujours pas tenu en dépit de plusieurs rappels .

Un tel texte est-il si compliqué à rédiger ? Le direction entend-elle se préserver de toute obligation de tenir les promesses faites aux locataires?

**AMIVA continue d'exiger la signature d'un tel texte préservant les locataires de toutes remise en cause toujours possible**

### Travaux de Chauffage

Les travaux en cours sur les réseaux de chauffage de Balagny et Mitry devraient logiquement être en phase d'achèvement. Une question est souvent posée par les locataires concernés : Ces travaux auront-ils une incidence sur le montant des charges récupérables ?

**AMIVA posera la question lors de la réunion de concertation sur la régularisation des charges 2017**

## Au clocher, reparlons loyer

Après les nombreuses vicissitudes rencontrées par les locataires du clocher à l'occasion des travaux qui n'en finissent pas de finir, il nous faut rappeler les conséquences de cette réhabilitation sur les loyers. Car, soyons en persuadés, ces augmentations seront appliquées avec beaucoup plus de diligence que pour la résolution des problèmes de chantier rencontrés par les locataires durant la période de travaux.

Rappelons que dans un document en date du 21 avril 2016 la direction annonçait qu'à l'issue

des travaux, les loyers seraient réévalués au maximum autorisé par la convention APL soit 3,50 €uros par mètre carré de surface corrigée. Cette augmentation doit s'échelonner sur 4 ans avec l'application des taux suivant : 7,2% la première année, 10,4% les deux années suivantes, 7% la dernière année soit un total cumulé proche de 40%.

Mais il faut également savoir que compte tenu de la réalité des loyers pratiqués aujourd'hui à la résidence du Clocher, cette augmentation totale pourra varier de moins de 1% aux 40% annoncés. Ces différences sont certainement justifiées par des critères qui échappent à notre com-

préhension faute d'information. nous sommes convaincus qu'une explication pertinente existe. Nous poserons la question à la Direction.

**Pour AMIVA, face au contexte économique actuel et aux baisses de pouvoir d'achat consécutives à certaines mesures gouvernementales que subissent les locataires il apparaît indispensable de renégocier un lissage sur une durée plus longue de ces réajustements de loyers pour les locataires soumis aux taux les plus élevés et de tenir compte des situations individuelles de chaque locataire.**

**D**u 8 Novembre au 3 décembre 2018 les locataires seront invités à renouveler le collège de leurs représentants au conseil d'administration de l'OPH.

Même si la fonction d'administrateur paraît très loin des problèmes rencontrés au quotidien dans le fonctionnement de l'office, le rôle des élus est important par leur mission de défense des intérêts collectifs des locataires.

Dans la période des 4 ans que couvre la prochaine mandature, de nombreuses décisions gouvernementales impactant les logements sociaux vont être mises en œuvre. Elles seront rarement à l'avantage des locataires.

**Elire les  
représentants des  
locataires au conseil  
d'administration de  
l'OPH**

Il est donc plus nécessaire que jamais que des représentants des locataires motivés et pugna- ces soient présents dans les structures de décision de l'OPH même si, par leur nombre ils sont minoritaires au sein de cette structure. Mais nous sommes persuadés qu'avec un appui massif de leurs mandants ils peuvent être écoutés et même entendus.

La CSF-AMIVA, association indépendante de toutes contraintes politiques, vieille de plus de 30 ans, qui situe son action dans le seul cadre des valeurs humanistes de la Confédération Syndicale des Familles sera présente à ces élections.

**S**es militants, adhérents et sympathisants doivent dès maintenant se mobiliser pour renforcer une présence d'élus au conseil d'administration. Nous comptons sur vous pour aider à l'animation la campagne électorale au nom d'AMIVA, qui s'ouvre dès maintenant.



*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.