



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

La lettre aux locataires

Novembre 2022

La régularisation des charges 2021 : La perspective d'un nouveau dialogue social à l'OPH

Charges 2021 : Les premières conséquences des hausses du coût de l'énergie ?

Le 24 octobre 2022, s'est tenue la première réunion de concertation sur les *charges locatives 2021* présidée par Monsieur Maatoug, nouvellement appelé à la fonction de Directeur Général, assisté de la responsable du service compétent.

Le premier constat fait à l'étude des chiffres fournis aux associations pour préparer cette rencontre montre que l'augmentation des dépenses effectuées entre le 01/01 et le 31/12/2021 au titre des *charges récupérables*, s'élève à 9.15%.

Une augmentation du chauffage de 40% à Mitry/Croix-Nobillon

publiée par l'Institut National des Etudes Economiques (INSEE) n'étaient que de +1,61%.

Cette différence ne trouve à ce jour d'autres explications que le montant des factures acquittées aux entreprises intervenantes ce qui est court. Surtout que l'augmentation générale des charges sur le patrimoine est de 9,15% et qu'il cache des écarts surprenant tout particulièrement en ce qui concerne les dépenses de chauffage qui augmentent de 19,03% sur l'ensemble du patrimoine mais dont la variation s'élève à environ +41% pour les logements des résidences *Mitry/Croix-Nobillon* et + 20,17% à la résidence *Jean-Bart* (Le chauffage de ces résidences est assuré par des fournisseurs de chauffage urbain). Pour ce qui concerne les

Durant la même période, l'augmentation générale des prix à la consommation

autres résidences pour lesquelles le chauffage est assuré par des chaufferies autonomes gérées par l'OPH les variations se situent entre -3,13% (*La Roseraie*) et 10,86% (*Balagny 2*). Face à ces constats, la CSF-Amiva a demandé :

- Que pour l'avenir, le dossier des charges fasse l'objet, dans la concertation, d'une remise à plat complète tant sur le contrôle régulier des dépenses que sur les modes de répartition d'autant que ce poste de charge risque d'être alourdi au fil du temps et sur l'information aux locataires.
- Que, pour les résidences ayant, pour l'année 2021 une facture de chauffage anormalement élevée l'OPH accorde une mesure compensatoire soit :
 - Une prise en compte partielle de la dépense de chauffage,
 - Soit une exonération de l'augmentation de loyer pour 2023

La Direction s'est montrée ouverte sur la proposition. Elle s'est engagée à mettre à l'étude les 2 options

La CSF-Amiva propose d'accorder des mesures compensatoires

afin de voir leur faisabilité et à nous communiquer rapidement sa décision.

Autre sujet de préoccupation pour 2023 :

Les provisions de charges. Comment seront-elles définies ? Quel sera leur montant ? La CSF-Amiva a demandé une concertation sur ce point qui prenne en compte le coût total du logement (augmentation des loyers + régularisation des charges 2021 et 2022) + augmentation des provisions de charges 2023) que devront supporter les locataires en cette année qui s'annonce particulièrement compliquée pour le pouvoir d'achat de familles ne figurant pas parmi les populations de « Nantis »

Un second point a fait l'objet d'une discussion particulière : *Le nettoyage des parties communes*. Il s'est agi moins de l'augmentation de son coût (+4.63%) que de la mauvaise qualité du service rendu telle que le constatent les locataires toutes résidences confondues. Quand on sait que l'entreprise qui avait été retenue comme prestataire par « la commission d'appel d'offre » sur la foi d'un dossier promettant le meilleur service assuré au regard de ses concurrents, on ne peut que se poser des questions. Ajoutons à cela que cette entreprise promettait d'effectuer ce service parfait. Mais, quand une entreprise de service qui dit bas coût elle veut dire masse salariale la plus basse. Formulé différemment, cela veut dire que l'entreprise retenue s'était engagé à pratiquer pour ses employés (es) les salaires les plus bas avec des effectifs insuffisants. Ce

Le coût du nettoyage des parties communes en augmentation pour un médiocre service rendu constaté unanimement

qui ne pouvait qu'engendrer, la médiocre qualité de la prestation que nous constatons aujourd'hui.

La CSF-Amiva a demandé que l'OPH renforce le contrôle qualité et alourdisse les sanctions pour service mal assuré et, si cette situation devait se poursuivre, la résiliation du contrat. Peut-on dire que le dossier fourni par l'entreprise en réponse à l'appel d'offre était mensonger ? Pour nous, la réponse est « OUI »

Pour la première fois depuis bien longtemps, ce Conseil de Concertation Locative s'est tenu dans un climat serein d'écoute, de dialogue et de réflexion partagés qui nous laisse augurer une véritable amélioration du dialogue social à l'OPH, avec les Associations mais également avec les locataires.

Election des représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'OPH pour la période 2023-2027

***Par votre vote,
Témoignez une fois encore
votre confiance
aux militantes et aux militants présentés (es)
par la CSF-Amiva***

Mme. Nicole Greveltinger	Chanteloup (Administratrice sortante)
Mr. Michel Bleuse	Les tours de la ferme
Mme. Patricia Drode	Le clocher
Mr. Eric Huguenin	Anatole France 2
Mme. Martine Degraève	Les tours de la ferme
Mr. Saadi Abdellaoui	Chanteloup
Mme. Lila Bellal	Arc-en-Ciel
Mr. Rachid Kebli	Kleber