



Mars-Avril 2017

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

Bulletin d'informations aux adhérents et aux sympathisants

EDITORIAL

Depuis plusieurs années, Amiva dénonce des erreurs voire des incohérences dans le calcul des loyers des logements soumis aux règles de la *surface corrigée* à savoir des appartements situés dans les bâtiments de 1 à 68, 84 à 86, 88 et 89 soit 2705 logements.

Ces incohérences portent essentiellement sur 2 points :

- Le constat que le loyer perçu pour de nombreux petits logements de cette partie du patrimoine (des T2 en particulier) est, à surface habitable égale, supérieur à ceux de logements récents dont le loyer est calculé à la surface utile.
- Des valeurs de surfaces corrigées qui ne semblent pas correspondre aux éléments de calcul retenus dans les textes de référence.

Lors des réunions du Conseil de Concertation Locative ou celles du Conseil D'administration, face à des demandes d'explications pourtant argumentées par des exemples concrets n'exigeant le recours à aucune référence mathématique particulièrement compliquée, les dirigeants de l'OPH ont toujours pratiqué la politique de l'autruche.

Mais sur une nouvelle demande d'explication sur ces thèmes, formulée par Amiva au cours de la réunion du CCL du 23 mars 2017, le principe de la mise en place *d'un groupe de travail Direction-Associations* chargé de mener une réflexion approfondie sur ces sujets, et de formuler des suggestions communes pour leurs résolutions, a été proposé par la Directrice.

Sans préjuger du fonctionnement d'un tel groupe de travail, cette proposition constitue, à

nos yeux, un tournant important dans les rapports *Direction-Associations de locataires* au sein de l'OPH tels qu'ils existaient depuis toujours.

Certes, le bon fonctionnement de ce groupe de travail va exiger de la part de tous ses participants un changement important dans leur attitude « traditionnelle » face à leurs partenaires :

- Pour les représentants des locataires participants, la volonté de recherche de solutions concertées à proposer à la décision du CCL, sur des thèmes pouvant concerner la totalité du patrimoine doit se substituer à la démarche purement revendicative sur des problèmes individuels ou collectifs qui leur est plus habituelle.

Modifier ses habitudes de concertations

- Pour les représentants des services de l'OPH, ils doivent avoir la volonté de communiquer toutes les informations utiles à l'étude des dossiers traités et d'accepter que les propositions faites par les autres participants soient prises en considération voire même puissent être retenues.

Toutefois, il faut rappeler que ces groupes de travail n'auront aucun pouvoir de décision, qu'ils n'ont qu'un pouvoir de propositions soumises aux instances compétentes que sont le *Conseil de Concertation Locative* et le *Conseil d'administration* qui gardent tout pouvoir de les valider totalement ou partiellement ou de les refuser.

AMIVA entend participer pleinement au succès d'une telle initiative qui ne peut que renforcer la crédibilité des associations et leur image d'interlocuteurs compétents face à la direction pour mener à bien les revendications individuelles et collectives qu'elles continueront de porter.

Des avancées certaines, mais une communication aux locataires toujours difficile

Le 23 mars 2015 s'est tenue la première réunion du Conseil de Concertation Locative (CCL) de l'année. Y participaient, <La Directrice de l'OPH assistée de représentantes des services, les représentants des associations AMIVA-CSF, AFOC, CNL. Si des annonces intéressantes ont été faites au cours de cette rencontre, une critique a été formulée avec force : les carences pour ne pas dire l'absence de communication avec les locataires. Ces silences donnent l'impression qu'ils sont destinés à occulter certains choix de la direction qui ne prendraient pas en compte les souhaits des locataires. AMIVA a regretté cette posture qui ouvre grande la boîte à rumeurs. Au cours des échanges, la Direction, a reconnu la faiblesse de la communication de l'OPH. Pour autant elle n'a pas exprimé de volonté d'organiser des informations spécifiques aux locataires concernés par les travaux en cours. Toutefois, après une maturation de sa réflexion de plusieurs jours, il semble que cette lacune soit en voie d'être comblée.

Extrait du compte-rendu et commentaires réalisé par les représentants d'Amiva à l'issue de la réunion

RÉSIDENTIALISATION-RÉHABILITATION DU CLOCHER

La Directrice fait le point sur l'évolution de ce dossier :

Elle nous informe qu'après de nombreuses analyses des réponses, les entreprises devant effectuer les travaux ont été désignées : une pour les travaux dans les parties privatives, une pour la toiture et la façade et la 3^{ème} pour la résidentialisation (la loi impose cette procédure). Après cette désignation, il convient de procéder à un contrôle de légalité, ce qui demande une semaine. Un courrier sera ensuite adressé aux locataires pour leur présenter les entreprises. Le démarrage des travaux devrait suivre très vite en Avril. Avant cela un représentant du maître d'œuvre et des entreprises se rendra chez chaque locataire pour détailler la suite. Il convient de noter que concernant le chauffage, l'option retenue est celle d'un chauffage collectif.

Amiva rappelle :

– que ce choix est contraire à la demande de la grande majorité des locataires,

– qu'à l'étude des charges locatives 2015 nous avons pu constater que les chaudières modernes les plus récentes dans le parc immobilier de l'OPH sont celles qui entraînent les charges de chauffage les plus élevées,

– que le changement de mode de chauffage va entraîner des travaux lourds à l'intérieur des logements causant des dégradations dans la « déco » des pièces concernées. Qui prendra en charge la remise en état ? Nous demandons que cela soit noté précisément.

Une représentante de l'AFOC insiste sur l'absence totale de communication en direction des locataires qui attendent depuis de nombreux mois des nouvelles de travaux censés commencer en octobre 2016.

Mme la Directrice précise qu'une réunion de chantier est prévue une fois par semaine et que toutes les difficultés y seront étudiées que sa priorité reste l'intérêt des locataires et que toutes les situations seront regardées au cas par cas. Dont acte.



La seule information dont dispose à ce jour les locataires....

Un peu d'histoire..... Dans les années 2000, le conseil d'administration de l'époque présidé par monsieur Gaudron a voté une délibération concernant la résidentialisation du Clocher. Faute de pouvoir bénéficier des financements Paludos, cette opération devait s'effectuer logement par logement avant toute relocation. Cette décision n'a jamais été suivie d'effets visibles. Il y a de cela presque 20 ans. C'est ainsi que cette résidence la première construite par l'OPH est la seule à n'avoir Jamais fait l'objet de véritables travaux de réhabilitation depuis60 ans. On comprend mieux l'urgence du moment et l'impatience des locataires.

RÉHABILITATION-RÉSIDENTIALISATION DE CHANTELOUP

La Directrice indique que toutes les offres reçues sont en cours d'analyse. Ensuite la même procédure que pour Le Clocher se déroulera. Les travaux devraient pouvoir commencer en mai ou juin.

Là encore le manque total de communication vers les locataires est souligné. Depuis la réunion annulée du 15 novembre 2016, aucune info n'a eut lieu et il semble bien que cela va perdurer. La Directrice estime en effet que les travaux ont été présentés en 2012 et qu'il n'y a aucun changement !!! Il semble qu'aucune autre réunion ne soit prévue.

Amiva souligne qu'en 4 ans bien des choses ont pu changer ne serait-ce que la présence de nouveaux locataires.

Commentaires d'Amiva.

De la réunion direction locataires de 2012, les participants peuvent encore avoir le souvenir des propositions de travaux suivantes :

Au N° 4 Le Corbusier, création d'une loge et de plusieurs logements destinés à des personnes à mobilité réduite et suppression du local



Une communication qui manque d'imagination

Suite de la page 2

« poubelles ». Les contenaires resteraient désormais en extérieur.

Au N°2 et N°4 Le Corbusier Suppression de la sortie de secours remplacée par une cage d'escalier desservant les deux étages. Cet accès sera équipé d'une cage d'ascenseur sans ascenseur (c'est une anticipation au cas où...) La longue coursive sera coupée en 2 avec un accès pour chaque moitié

Pour les autres bâtiments, harmonisations des jardins (là où ils existent).

A l'issue du CCL, aucune autre précision nouvelle n'a été donnée, ni sur les conditions de déroulement des travaux, les nuisances à attendre, **ni sur la sécurisation des halls qui reste, aujourd'hui plus que jamais, une préoccupation majeure des locataires**. Seule une date encore approximative de début des travaux a fait l'objet d'une communication.

LE POINT SUR LE CHANTIER DES

« PRES DE LA GARENNE » :

Amiva fait remarquer à la direction que les locataires sont livrés à eux-mêmes devant toutes les difficultés auxquelles ils sont confrontés (coupure d'eau le 10 mars suite à un incident sur le chantier, coupure d'électricité le 22 mars suite à un autre incident sur ce chantier) sans parler des problèmes quotidiens de stationnement et de circulation des véhicules au milieu des chantiers. Nous demandons une fois de plus avec insistance qu'une sortie voiture soit aménagée sur la rue Doudeauville pour permettre aux locataires une totale liberté de circulation même quand les exigences des travaux obligent à couper l'accès sur l'avenue Jacques Duclos. Cette demande est formulée certes par les locataires mais également par les livreurs de colis, les ambulanciers et même les personnels du chantier qui sont souvent interpellés et tenus pour responsables de la gêne occasionnée. Pour assurer la sécurité du parking cet accès ne pourrait être ouvert que durant l'activité du chantier. A priori La Direction n'a pas exprimé d'opposition à cette demande et en a pris note.

Sur ce site aussi le manque de communication est souligné. Nous faisons remarquer à Mme la Directrice que depuis l'abandon du journal « De vous à nous », l'information manque cruellement, laissant les locataires livrés à eux-mêmes et faisant la part belle aux rumeurs de toutes sortes. La directrice se retranche derrière un problème grave de RH survenu récemment (?) pour expliquer cette situation et annonce le recrutement prochain d'un « chargé de communication ».



Une logique surprenante.

Au cours de la concertation sur la remise en état des halls du bâtiment 6 qui en ont grand besoin, Amiva a demandé l'installation d'ascenseurs. Pour cet immeuble de cinq étages ce type d'équipement est obligatoire. Mais lors de sa construction dans les années 1960 les promoteurs ont choisi d'appliquer les dérogations de loyers prévues par la loi plutôt que de mettre en places ces équipements. La direction a toujours rejeté cette demande en invoquant des impossibilités techniques. Pourtant, des équipements similaires ont fait l'objet d'études et sont prévus pour équiper les bâtiments 20 et 21 de la rue du 8 mai dont l'architecture est rigoureusement identique à celle du bâtiment 6.

Alors une question se pose : Pourquoi, dans le cadre de la réhabilitation de Chanteloup, l'OPH prévoyait-il l'implantation d'ascenseurs pour desservir des bâtiments de 2 étages, ce que les locataires eux-mêmes considèrent somptuaire et inutile ?

Si l'on considère en outre, que les deux nouvelles constructions Duclos 1 et 2 situées face au bâtiment 6 ont 4 étages et seront néanmoins équipées d'ascenseurs.

La logique des décideurs de l'OPH est bien

surprenante.

Ainsi les locataires actuels des « Prés de la Garenne » devront subir la dégradation de leur environnement consécutive à la construction de deux nouveaux bâtiments sans en espérer la moindre contrepartie si ce n'est une rénovation à minima de leurs halls...qui n'est toujours pas engagée.

TRAVAUX PREVUS EN 2017 SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Mitry-Croix Nobillon : Après analyse des appels d'offres la société Dalkia a été retenue. Une dizaine de sous stations de chauffage va être créée. Un courrier a été adressé aux locataires.

Balagny : Le dernier appel d'offres n'ayant pas abouti, une nouvelle relance a eut lieu. Des réponses sont parvenues et doivent faire l'objet d'une étude de la part des services compétents de l'OPH.

Gros saule : En 2017, des travaux de remise aux normes de l'électricité vont être réalisés. Les radiateurs (surnommés gril-pains) vont être changés au cas par cas selon les nécessités. Par ailleurs une dizaine de cumulus a déjà été changée. La société Proxiserve est chargée de faire des propositions pour améliorer la plomberie de l'ensemble de cette résidence.

Une fois encore nous insistons sur la nécessité d'une information régulière en direction des locataires.

Nouvel abandon

Lors de l'acquisition des logements du Gros Saule, parmi les gros travaux à engager d'urgence, figurait le remplacement du chauffage individuel électrique par un chauffage collectif raccordé à une chaufferie centrale toute proche.

La Direction a annoncé l'abandon de ce projet et lui a préféré un remplacement des convecteurs existants lors du constat de leurs défaillances. Encore une promesse intéressante faite aux locataires qui ne sera jamais tenue. Combien d'autres suivront ?

LES PROVISIONS MENSUELLES DE CHARGES

La Responsable des charges locatives distribue un ensemble de documents relatifs aux changements dans le montant mensuel des provisions. Amiva demande le temps nécessaire pour l'étude de ce document avant de faire parvenir ses remarques.

Puis est soulevée la question du nettoyage des parties communes. Dans ce cadre, il est demandé aux associations de se prononcer sur une fixation des prix de ce poste par secteurs et non plus par bâtiments comme le demandait l'OPH jusqu'à présent

dans ses appels d'offre.

AMIVA, qui depuis de nombreuses années demandait la mutualisation du nettoyage par groupe d'immeubles a évidemment donné son accord à cette proposition, tout en demandant des précisions sur le contour des secteurs géographiques retenus. Nous réitérons notre demande de la création d'un groupe de travail sur les charges. La Directrice donne son accord la Responsable des charges locatives aura la charge d'animer ce groupe de travail

Sur ces points l' AFOC et la CNL n'ont pas exprimé leur position.

Une avancée significative à porter au crédit d' Amiva

Depuis la concertation sur la régularisation des charges 2011, Amiva dénonce les inégalités issues de la répartition par bâtiment du poste « nettoyage des parties communes » et demande sa mutualisation. La proposition de la direction répond pleinement à cette revendication.

Dans cette même perspective, l'association a fait des propositions pour mettre plus de justice dans les dépenses de « Chauffage » particulièrement lourdes pour les locataires de certaines résidences

LA REMISE A PLAT DES SURFACES CORRIGÉES ET CHAUFFÉES POUR LES LOGEMENTS DES BÂTIMENTS 1 à 68

Amiva soulève la question d'une remise à plat des surfaces des logements comme Amiva en a exprimé la demande dans un courrier récent. La Direction soucieuse d'un maximum de transparence propose que cette question soit travaillée en « groupe de travail » et non en CCL. Madame Dumouchel en sera l'animatrice. Chaque association souhaitant participer est invitée à désigner un participant. Toutes les associations donnent leur accord.

Des bizarreries relevées dans certaines surfaces d'appartements

La demande d'Amiva de remettre à plat des surfaces des appartements du parc « ancien » (du bâtiment 1 au bâtiment 68) est justifiée par quelques situations qui semblent anormales et qui peuvent avoir des incidences sur le montant des loyers et des charges. Par exemple, certains locataires constatent que sur leur quittances figure une surface chauffée supérieure à

la surface Habitable. D'autres s'étonnent que la suppression de l'accès au vide-ordure n'a pas entraîné de modification de leur surface corrigée. D'autres encore s'interrogent sur le fait que, bien que demeurant dans un appartement situé au 5ème étage d'un immeuble dépourvu d'ascenseur ne semble pas bénéficier des 10% de réduction de sa surface corrigée prévue dans les textes encore en vigueur. Ces

Enfin !

Sur une question d'AMIVA concernant l'attribution d'un local aux associations, la direction annonce avoir prévu la salle du 101 rue Camille Pelletan pour répondre favorablement à cette demande.

Il faut rappeler que l'attribution d'un local aux associations est un engagement contenu dans tous les « plans de concertation locative » signé entre la direction et les associations depuis près de 20 ans. Beaucoup de salive et de patience ont enfin porté leurs fruits.

réalités ont-elles une justification ? Peut-être. C'est la réponse à cette question que le groupe de travail devra s'efforcer de répondre.



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 Pelletan Appartement 2102 93600 Aulnay-sous-bois
Mail : amivacsfaulnay@gmail.com

*Des bizarreries relevées
dans certaines surfaces
d'appartements*