



Novembre 2015

Association pour Mieux Vivre à Aulnay  
Pour la défense des Familles résidentes d'Aulnay-Habitat

**AMIVA-CSF**

Bulletin de liaison des adhérents et sympathisants

## EDITORIAL

# Recherchons concertation désespérément

## **Quelle gouvernance et quel dialogue avec les parties prenantes pour un organisme HLM ?**

Telle est la question posée en titre d'une publication éditée par « l'*Institut HLM de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise* », organisme créé en 2012 par les fédérations d'HLM. C'est donc un organisme de référence y compris pour les associations de locataires.

Parmi les 4 principes de bonne gouvernance pour un organisme HLM, il est cité : **Le dialogue avec les parties prenantes est au cœur de la bonne gouvernance : il est nécessaire à la compréhension du contexte, à la pertinence et à la légitimation des décisions, à l'implication des acteurs et à la mise en œuvre des décisions.**

Parmi les parties prenantes concernées figurent en bonne place, les locataires et leurs représentants et les administrateurs.

Les recommandations de cet institut se situent donc aux antipodes des choix de gestion de l'OPH d'Aulnay qui sont plus orientés vers le mode *Conclave* d'où sort une des décisions opaques en forme de *mise devant le fait accompli* tant des administrateurs que des représentants des locataires. Nos Dirigeants :

- Ne lisent-ils pas les textes publiés par leurs fédérations ?
- Ne se sentent-ils pas concernés par leur contenu, leurs analyses et leurs préconisations ?
- Ne disposent-ils pas des

compétences nécessaires à leur application ?

- Ont-ils encore la volonté de faire de l'OPH actuel une structure à la pointe de l'action sociale à Aulnay ou en sont-ils les fossoyeurs ?

## **Les fossoyeurs de l'OPH dans la perspective de 2017 ?**

Certes l'entreprise n'est pas une démocratie. Mais la concertation n'est pas non plus l'autogestion ; Amiva ne la revendique pas. Elle adhère sans réserve à cette analyse de l'Institut :

*Le dialogue avec les parties prenantes n'est pas un transfert de responsabilité, ni un aveu de faiblesse, ni une perte de pouvoir. Au contraire ! Il est l'opportunité de clarifier les domaines de responsabilité des parties prenantes et de l'organisme de logement social. Il est aussi une opportunité de légitimer le rôle du décideur dans son processus de décision.* (Extrait du cahier N°1 de l'institut)

Nous souhaiterions que la Direction Générale de l'OPH d'Aulnay adhère à ces propos et les mette en pratique au quotidien.



**D**epuis de très nombreuses années, les dirigeants qui se sont succédé à la tête de l'OPH ont pratiqué, face aux demandes d'améliorations du service rendu formulées par les locataires ou leurs représentants, un véritable chantage : la perspective de la disparition de l'OPH et son rattachement à une autre structure publique ou... privée. Plusieurs arguments ont été avancés pour justifier ces objectifs toujours annoncés mais, jusqu'à ce jour, jamais concrétisés :

- Structure de trop petite taille (2450 logements) pour garantir une gestion économiquement viable et pérenne,

- Difficultés financières importantes essentiellement liées à une politique de développement à marche forcée, incompatible avec la voilure de l'OPH (augmentation de 10% du patrimoine en 5 ans).

- Aujourd'hui c'est l'horizon 2017 qui est annoncé sonner le glas de la structure Aulnaysienne et qui justifie l'inaction,

Il y a environ 4 ans, les dirigeants évoquaient même comme quasi certain, une fusion avec l'ODH 93 (Office Départemental). Cette hypothèse semble avoir avorté dans l'oeuf.

Tout se passe comme si ces annonces constituaient plus une forme de management par le chantage qu'une réelle volonté de se séparer d'un espace de-

## Le Chantage Permanent

meurant intéressant pour qui souhaite conserver un espace utile au népotisme politique. Pratique que permet le contrôle de la Commission d'Attribution des Logement présidée par les édiles désignés aux grés des modifications de la gestion municipale.

Sur ce point il faut remarquer que toutes les modifications formulées par AMIVA pour rendre plus transparent le fonctionnement de ladite CAL (commission d'Attribution des Logement) ne paraissent mériter aucune réponse ni de la Présidence, ni de la Direction Générale.

Les perspectives de disparition d'une gestion aulnaysienne à l'horizon 2017 semble aujourd'hui plus sérieuses.

En effet elles sont justifiées par les dispositions prévues dans la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 Aout 2015) et plus précisément de la mise en place des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) en particulier celui dit du territoire des Aéroports. Ce dernier regrouperait les communes d'Aulnay, du Blanc-Mesnil, du Bourget, de Dugny, de Sevran, De Tremblay et de Villepinte.

Mais pour AMIVA, à aucun moment, une

telle perspective de moyen terme ne doit servir de prétexte à la Direction pour justifier ses incompétences et s'exonérer des responsabilités sociales qui sont encore les siennes.

Une question se pose désormais : Face à la gestion calamiteuse qu'ils subissent quotidiennement, les locataires ne

**face à la gestion calamiteuse que vivent les locataires au quotidien ...**

sont-ils pas de plus en plus nombreux espérer une nouvelle organisation, qu'elle qu'en soit la forme juridique, pour autant qu'une

véritable gestion de proximité de qualité soit mise en place ?

Face à une négociation se situant dans cette perspective qui paraît désormais inexorable à moyen terme, AMIVA soutiendrait cette exigence de gestion de proximité mais également que les niveaux de loyers actuellement pratiqués soient maintenus et que le patrimoine reste sous la responsabilité d'un gestionnaire public adhérent à la fédération Nationale des HLM, et non sous la gestion d'un bailleur privé.

## Un organigramme fantôme

**D**epuis son élection au conseil d'Administration depuis près d'un an, Lynda Bouthéon n'a de cesse de demander –poliment- que lui soit communiqué l'organigramme de l'OPH.

Selon une habitude désormais bien établie, malgré les réponses positives à cette demande maintes fois réitérée, le document concerné n'a toujours pas été communiqué.

Pourtant cette demande n'a aucun caractère subversif. Elle entre dans le cadre de la mission d'administrateur qui a été confiée

à Lynda Bouthéon Depuis son élection au Conseil. L'étude des dossiers par le conseil d'administration peut exiger la recherche d'informations particulières auprès des personnes impliquées dans l'élaboration de ces dossiers.

Le recours à la Directrice Générale pour obtenir ces informations constituerait une charge supplémentaire pour son emploi du temps certainement fort rempli ce qu'il est souhaitable d'éviter.

Mais nous avons conscience aujourd'hui, que la réalisation de l'organigramme demandé ne soit pas une sinécure. L'important turn-over consécutif à de nombreux départs volontaires ou invo-

lontaires de personnel doublé d'un jeu de chaises musicales ne peut qu'imposer réorganisations sur réorganisations et ainsi rendre compliquée la stabilisation du contenu d'un tel document et donc sa parution.

La Direction va avoir beau jeu de rétorquer que les problèmes de management du personnel ne concernent pas les associations de locataires. Certes. Sauf quand les désorganisations permanentes ont des incidences négatives sur les rapports entre l'OPH et les Locataires et leurs représentants.



## LOYERS 2016 : + 0,02%

**L**ors de sa réunion du 27 octobre 2015, le conseil d'administration de l'OPH a arrêté le taux de l'augmentation des loyers pour l'année 2016. Elle sera de 0,02%. Elle représentera une hausse du loyer annuel moyen de moins de 1€ par famille.

Le plus étonnant dans cette décision, est que le taux retenu est inférieur à l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE (IRL) fixant le maximum autorisé par les pouvoirs publics à savoir 0,08%, maximum généralement appliqué par le passé.

Il y a bien longtemps que la Direction de l'OPH nous avait fait oublier l'existence d'une telle démarche sociale, évoquant le plus souvent ses difficultés financières, face aux demandes des locataires ou pour justifier des engagements non tenus. Alors, s'agit-il :

\* D'une subite résurgence de conscience sociale ?

\* D'une erreur d'appréciation administrative dans l'application de l'IRL ?

\* D'une décision qui pourrait-être jugée du meilleur effet dans le cadre d'une campagne préélectorale ?

Mais, peu nous importe la cause, pour-

vu que le résultat soit favorable aux locataires.

Toutefois, soyons rassuré. L'impact financier de cette liberalité représentant 0,06% d'augmentation du total des loyers, ne plombera pas trop lourdement le budget 2016 de l'OPH.

En effet, la perte de recette ne sera, en année pleine, que d'environ 6000 € pour un total de loyers de 10 000 000€.

Il faut cependant noter, qu'une fois encore, la Direction Générale a fait fi de ses obligations en matière de concertation sociale en « oubliant » de réunir les représentants des associations sur un sujet qui concerne directement les locataires. Obligation imposée par la loi et figurant explicitement dans le Plan de Concertation Locative signé en juillet 2015 entre ladite Direction et les Associations représentatives des locataires.

Pour AMIVA ce type d'engagement non tenu pratiqué de façon récurrente par la Direction Générale, est le signe de reconnaissance de la nouvelle gouvernance mise en place en avril 2014.

cupérer ces caves dans le cadre d'une opération d'aménagement du quartier Mitry. Mais cela est un autre feuilleton qu'AMIVA continue de suivre.

Il est donc clair que la cohérence de la politique de l'OPH est le résultat relevant plus d'un pragmatisme économique que de la prise en compte des intérêts des locataires.

Mais sur ce dossier comme dans tous les autres, ces derniers et leurs associations sont tenus à l'écart de toutes négociations, même s'il constitue une véritable augmentation déguisée des loyers.

### LE PRIX DE LA JUSTICE

Un vide ordure sur le palier pèse sur le loyer des locataires concernés pour 2M2 ce qui représente environ 6 € par mois soit 72 € par an.

Si l'on considère que près de 1800 logements sont potentiellement concernés par leur suppression, la perte de loyer pour l'OPH peut s'élever à 130 000 €, soit pour l'OPH une perte de recette annuelle voisine de 1,3% du montant total des loyers.

Cette réalité explique certainement les silences et les réponses dilatoires de la Direction. Pour AMIVA, ces 130 000 € représentent le prix de la justice pour les locataires.

La Direction Générale considère-t-elle les locataires et leurs représentants trop incultes pour comprendre et aborder cette question sérieusement dans l'intérêt de tous en le situant par exemple, dans le cadre de la remise en ordre des loyers dont la mise en place est programmée pour janvier 2017 c'est-à-dire pour demain.

## Une augmentation de loyer déguisée

**D**epuis plusieurs années déjà, les vides ordures de nombreux bâtiments ont été condamnés voire même purement et simplement supprimés pour des raisons d'hygiène.

Les textes définissant la surface corrigée servant de base au calcul des loyers prend en compte l'existence et l'utilisation de cet équipement pour un équivalent de 2M2.

Une question se pose donc : La suppression de ces 2 mètres carrés a-t-elle été effectuée lors de la fermeture de ces équipements ? La réponse est bien évidemment NON. Interpellé sur ce point par AMIVA, la Direction Générale a évoqué une nécessaire remise à plat de l'ensemble des surfaces corrigées du patrimoine (Du bâti.1 au Bât.68) intégrant la question posée. Cette réponse laisse supposer que d'au-

tres anomalies ont été constatées. Dons, les locataires vont devoir encore attendre le remboursement de ce qui leur est du.

Face à cette réponse plusieurs questions se posent :

Qu'elles sont ces anomalies et auront-elles une incidence positive ou négative sur les loyers pratiqués actuellement ?

Pourquoi un re-calculation général des surfaces corrigées à un moment ou ce paramètre est considéré obsolète et va être remplacé par la notion de surface utile dès 2017 ?

Pourquoi lors de la reprise des caves des bâtiments 20 et 21 de la rue du 8 mai, la direction a-t-elle accepté sans hésiter la réduction de la surface corrigée de 1 mètre carré par appartement ? Sur ce point la réponse est sans équivoque : Elle avait l'obligation de ré-

## Charges 2014 : Comme sœur Anne, on ne voit rien venir

**L**e 27 juin 2015, le Conseil d'Administration a voté l'arrêté des comptes de l'année 2014. Dans ces documents figure explicitement le montant des charges récupérables de l'année. Pourquoi dans ces conditions aucune information ne filtre-t-elle sur leur régularisation. Aucune concertation n'est engagée à ce jour avec les associations ni sur les montants de cette régularisation, ni sur la date de leur application, ni sur l'évolution des provisions qui seront quittancées en 2016.

*Pour les charges 2013 la direction pouvait évoquer, sans vraiment convaincre, la mise en place de la « nouvelle gouvernance » (qui aurait du prendre en compte la continuité du service public.), ou la nécessité d'un re-paramétrage du système informatique soit disant victime des « incompétences de l'ancienne gouvernance » pour justifier son long retard.*

*Mais pour les charges 2014 .....*

*\* La nouvelle gouvernance a eu le temps de s'imprégner des arcanes d'un dossier dont les procédures sont appliquées depuis plusieurs décennies,*

*\* Le logiciel a certainement été débogué,*

*\* La répartition des charges ne semble avoir fait l'objet d'aucune modification par rapport à l'année précédente (malgré certaines demandes d'Amiva,)*

*\* Les provisions mensuelles, qui n'ont pas été remises à jour depuis 2011 ne doivent pas poser de problèmes comptables insolubles,*

*....comment la Direction peut Elle justifier désormais son silence ?*

*- Attendre le dernier jour légal pour informer les locataires du montant de leur régularisation (1 mois avant leur quittancement) limitant ainsi le temps des contestations et les interventions des associations ?*

*- Eviter d'avoir à répondre aux demandes des associations ?*

*- Faire coïncider, pour l'avenir, la régularisation des charges avec l'augmentation des loyers, la revalorisation des provisions et..... les fêtes de fin d'année ?*

*Les réponses possibles sont très ouvertes.*

*Pour sa part AMIVA a demandé à plusieurs reprises une réunion du Conseil de Concertation Locative pour traiter de ce dossier pour lequel elle a plusieurs demandes à exprimer à la suite de plusieurs rencontres avec les locataires.*

*Des promesses verbales ont souvent été faites « pour les jours qui suivent » mais les jours se suivent ainsi que les semaines et même les mois sans que ces promesses ne soient concrétisées.*

**Une date à retenir :**

**Le 14 Janvier 2016  
en soirée,**

**AMIVA-CSF tiendra  
son assemblée générale  
annuelle.**

**Cette rencontre  
donnera à chacun  
la possibilité de s'exprimer  
sur les problèmes  
rencontrer à l'OPH  
mais également sur ses  
remarques et critiques  
concernant  
le fonctionnement  
de l'Association.**

**Le lieu et l'heure vous se-  
ront communiqués  
ultérieurement.**

**Dès maintenant  
réservez votre soirée**

### Qui contacter

**Mme Lynda Bouthéon -  
Présidente et Administratrice  
Téléphone : 07.81.67.43.91**

**Mme Nicole Gréveldinger -  
Secrétaire,  
Téléphone : 06.95.83.49.37**

**Mme. Fatiha Mohand-kaci  
Trésorière  
Téléphone : 07.82.46.63.66**

**Mr. Michel Bleuse -  
Ancien Administrateur  
Téléphone : 06.42.87.00.07**

**amivacsf@gmail.com**