



Janvier—Février 2016

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

Bulletin d'informations aux adhérents et aux sympathisants



EDITORIAL

L'Année 2015 aura été pour beaucoup de locataires à marquer d'une pierre noire, attentats et insécurité, crise économique et austérité. A l'aube de 2016, face aux perspectives annoncées il nous faut donc faire preuve d'un optimisme chevillé au corps pour vous souhaiter à vos familles ainsi qu'à toutes celles et à tous ceux qui vous sont chers, bonheur, joie et santé dans une société en paix, plus solidaire et plus fraternelle.

Nous souhaitons également, à toutes les familles résidentes d'Aulnay-Habitat, que la courbe de dégradation de leurs conditions de vie au quotidien et du mépris qu'ils subissent depuis de nombreux mois soit rapidement inversée. Que ces familles soient considérées comme des citoyens à part entière et non des fauteurs de troubles potentiels, qu'elles aient le droit de s'exprimer mais également d'être écoutées sans suspicion ni arrières pensées d'aucune sorte.

Mais aujourd'hui, Les associations de locataires se trouvent confrontées à des challenges encore plus importants que par le passé, en particulier celui de l'existence même de l'OPH d'Aulnay : La perspective du Grand Paris et la mise en place des *Etablissements Publics Territoriaux* dès 2016, vont amener à l'évidence d'importants changements dans la gestion du patrimoine de l'OPH. Ce sont ces nouvelles instances qui auront compétence en matière de logement social.

Pour répondre efficacement aux difficultés administratives, organisationnelles générées par ces évolutions, l'association doit impérativement renforcer son travail avec la Confédération Syndicale de Familles (CSF) dans ses structures départementales, régionales et Nationales sans cesser pour autant d'être sur le terrain à Aulnay, bien au contraire.

Etre toujours plus efficace Au service des locataires

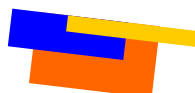
De même notre demande d'affiliation à l'*Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)* va dans le sens de la recherche d'une meilleure efficacité. L'UDAF participe régulièrement à des réunions au niveau ministériel.

Au travers de ces démarches, Amiva-Csf pourra :

- élargir sa réflexion et la confronter avec d'autres associations ayant les mêmes objectifs et les mêmes contraintes,
- avoir accès à des formations pour ses militants et adhérents qui le souhaitent,
- avoir accès aux informations régionales et nationales éditées par la CSF
- Bénéficier d'une aide juridique aujourd'hui indispensable compte tenu de la complexité des textes législatifs et réglementaires.

Ce débat peut sembler à des années lumière de vos préoccupations quotidiennes, mais il est indispensable à la continuité et au renforcement de notre action pour la défense de vos intérêts face à une direction de moins en moins sociale.

Amiva-Csf continuera en 2016 comme au cours des années précédentes, à œuvrer sans relâche pour que les locataires soient, individuellement et collectivement, repositionnés au cœur des préoccupations de la direction de l'OPH et non considérés comme de simples em.....eurs.



Les oubliettes électorales

Depuis bien longtemps déjà, nos édiles municipaux, toutes tendances confondues, ont toujours eu une vision commune de l'urbanisation dans notre commune à savoir : *Ne pas mélanger les torchons et les serviettes*. En d'autres termes, les choix d'implantations de logements montrent avec constance la seule volonté de protéger le cadre de vie des zones pavillonnaires et les préserver de l'invasion des logements sociaux et des graves



C'est par ce panneau, que les locataires ont appris l'existence d'un projet de construction qui détériorera leur cadre de vie. Un modèle de concertation

maladies telles la « racaille », la « pauvresse » et bien d'autres encore dont sont potentiellement porteurs les locataires de ces logements.

Donc le seul remède à appliquer serait : le développement d'implantations *ghettoïsées* afin d'éviter tout risque de pandémie électorale mortifère.

C'est dans ce modèle d'urbanisation ségrégative que la municipalité a présenté le 6 janvier 2016 aux locataires du bâtiment 6 un permis de construire de 36 logements sur le site « des prés de la garenne » géré par l'OPH. Les 55 locataires actuels et les 36 futurs, vont être soumis aux prescriptions de ces « docteurs Diafoirus » de l'urbanisme Aulnaysien : *entassez...entassez*.

Car c'est bien de cela qu'il s'agit. En effet, pour les esprits simples que sont les locataires aux yeux des décideurs, ce terrain disposait de plusieurs espaces constructibles possibles. Or il a été décidé d'édifier 2 nouveaux bâtiments sur la parcelle qui, à la fois crée un maximum de préjudices pour le cadre de vie des locataires actuels du Bâtiment 6, et offre l'environnement le plus dégradé pour les futurs locataires.

- Pour les premiers, ils perdront l'espace vert arboré dont ils bénéficient actuellement (petit mais sympathique), et verront les places de stationnement, situées à proximité de leurs logements, supprimées.

- Pour les seconds, l'environnement immédiat sera constitué d'un établissement industriel (entretien de véhicules) d'un côté, et de l'autre, une voie à forte densité de circulation (l'avenue

Jacques Duclos) le tout, sans aucun espace vert digne de ce nom.

Pourtant le terrain sur lequel est implanté cette résidence dispose d'une emprise mieux située ayant une superficie supérieure à celle sur laquelle le projet actuel est établi. Cet espace aurait l'avantage de préserver le cadre de vie des locataires actuels et assurerait aux locataires du nouveau bâtiment un environnement de qualité incomparable au regard de celui proposé actuellement.

Mais la démonstration a été faite avec force arguments plus technocratiques les uns que les autres, qu'à Aulnay les terrains enclavés dans des zones pavillonnaires ne sont pas constructibles pour les logements sociaux.

Déjà, il y a quelques années un projet de cons-



Ce saule pleureur : un dégât collatéral du choix de construction de l'OPH à la Residence des Prés de la Garenne

truction intéressant avait été proposé sur cette parcelle de terrain par le Directeur de l'OPH de l'époque. Mais la pression du lobby des « propriétaires pavillonnaires » constitués en association avait fait reculer les gestionnaires municipaux du moment.

Il semble qu'il en soit de même aujourd'hui avec d'autres gestionnaires.

Nous pouvons hélas constater une fois encore, l'inégalité d'écoute et de traitement entre les citoyens de la commune et donc la différence de poids des uns par rapport aux autres dans les prises de décisions qui en résultent.

La promesse de « mixité sociale » reste une composante importante de la surpopulation des oubliettes électorales

Devinette.

Comment peut-on se procurer des documents administratifs à caractère confidentiel de l'OPH un après-midi de Noël ?

(réponse en page 3)

De Charybde en Scylla

En mai 2014, après de longs mois d'inactivité, l'OPH optait, sous l'impulsion du nouveau conseil municipal, pour la mise en place d'une « *nouvelle gouvernance* ». Suite à cette décision, la nouvelle « *Gouvernante* » désignée par ses pairs annonçait aux représentants des locataires siégeant au *Conseil de Concertation Locative* que *plus rien ne serait désormais comme avant*. Un engagement rituel de nouveaux dirigeants, généralement suivi d'un activisme organisationnel mais rarement générateur d'effets positifs pour les locataires.

En ce début de l'année 2016, un bilan de ces 18 mois de *nouvelle gouvernance* vécue par les locataires, peut-être tiré. Le résultat de cette évaluation nous oblige à poser une question : Plus rien ne devait plus être comme avant certes mais dans quel sens ? En mieux ou en moins bien ? Que constatent quotidiennement les locataires ?

Un service dont la qualité pâtit gravement de la démotivation de plus en plus perceptible d'un personnel de l'OPH aux effectifs insuffisants, qui subissent les conséquences d'un fort turn-over et d'une réorganisation quasi permanente des services. Personnel qui paraît-être victime d'une épidémie de burn-out qui génère une lente érosion des compétences globales des services de l'OPH. Ce que les locataires sont de plus en plus nombreux à percevoir

Un nouveau dialogue social qui ne considère acceptable que la concertation prenant en compte exclusivement les positions de la Direction Générale. Toutes autres demandes formulées par les locataires et leurs représentants font l'objet soit d'un refus

soit d'un silence méprisant. A moins qu'il ne s'agisse d'une peur de ne pas maîtriser ses dossiers face à ses partenaires, ce que nous avons déjà constaté.

En un mot une Direction Générale qui privilégie la politique du fait accompli, décidé dans le huis-clos des bureaux directoriaux, au lieu de la recherche d'accord avec ses partenaires.

Et comme chacun peut légitimement le penser, une

telle pratique ne peut que cacher des décisions allant à l'encontre des intérêts des locataires.

- De nombreuses promesses faites ont pris le chemin des oubliettes,

et des engagements tout aussi nombreux n'ont pas été tenus,

- Un conseil d'administration qui semble se complaire dans un rôle de *chambre d'enregistrement* et s'accommode de la politique du fait accompli, et qui n'assume en rien sa mission de contrôle du fonctionnement de l'OPH.

- Une dégradation de plus en plus importante du patrimoine et de l'entretien quotidien.

A partir d'un tel bilan nous pouvons tirer la conclusion que, comme l'avait annoncé la Directrice Générale lors de sa prise de fonction : Rien n'est plus comme avant..... mais tout se dégrade inexorablement.



Des conduites de chauffage qui, quand elles ne fuient pas doivent plus chauffer les petits oiseaux que les locataires de Balagny compte tenu de l'état de leur isolation.
COP21 quand tu nous tiens !!



Ce poteau est censé tenir un balcon à la croix-nobillon....peut-être plus pour longtemps

Réponse à la devinette de la page 2

...En se promenant rue Camille Pelletan devant le siège de l'OPH

Explications

En profitant du beau temps le 25 Décembre vers 14 heures rue Camille Pelletan un promeneur ne pouvait que croiser un sac poubelle éventré qui vomissait son contenu sur le trottoir en face l'entrée de l'OPH.

A l'instar de la doxa bien-pensante qui veut qu'une telle situation ne puisse provenir que des locataires

résidant dans le voisinage, la première réaction du promeneur a dû être de déplorer une nouvelle incivilité des derniers. Car, tout comme une vipère est forcément lubrique, tout locataire d'HLM est potentiellement incivil.

Toutefois l'aspect des papiers qui se répandaient sur la chaussée, a incité notre promeneur à regarder de plus

(Suite page 4)

près qui, pouvait être à l'origine d'un tel spectacle. Et là, oh surprise, il s'agissait de documents administratifs émanant de l'OPH et traitant de problèmes individuels de locataires en difficulté. On peut penser que ce dépôt peu citoyen a été le fait d'une personne de l'office trop pressée d'aller préparer le réveillon pour descendre ces papiers dans les contenaires destinés à cet effet après les avoir, comme il est de règle pour les pièces administratives concernant les locataires, déchetés.

Outré par un tel constat le promeneur à immédiatement alerté un adhérent d'Amiva-Csf.

Ce dernier a alerté la permanence de l'OPH qui est intervenue avec diligence pour retirer les papiers compromettants. Ainsi la direction de l'OPH qui, parfois à juste titre, n'a de cesse de donner des leçons de civisme aux locataires, semble appliquer l'adage : «Faites ce que je dis mais ne faites pas ce que je fais »

Une telle situation illustre la pratique d'un management de plus en plus laxiste? En tout état de cause les locataires peu-

vent légitimement être inquiets de la confidentialité dans la gestion de leur dossier voire le non-respect du secret



Suite à cet incident, Amiva-Csf a sollicité une audience auprès de la Direction Générale pour avoir quelques explications sur les raisons d'une telle faute.

Ci-dessous le texte in-extenso la réponse parvenue par mail.

Bonjour,

Tout d'abord, je vous souhaite une bonne et heureuse année 2016.

J'ai été interpellé par Mr..(l'adhérent d'Amiva contacté) quelques jours après l'incident et suite à la discussion que nous avons échangé, j'ai identifié la provenance.

Car, il faut savoir que nous avons un destructeur de documents qui est utilisé par les salariés quand il s'agit de détruire des documents confidentiels.

Sauf que cette fois-ci un salarié qui vient d'être recruté ne l'a pas utilisé en faisant du tri dans le service qu'elle a repris.

Je lui ai montré l'utilité et depuis je l'espère, il n'y aura pas ce type d'incident.

Soyez assuré que l'ensemble des salariés et moi-même sommes très attentifs à la confidentialité des documents de nos locataires.

Sincères salutations,
Cordialement,

...Réponse peu convaincante et une fin de non recevoir pour notre demande de rencontre.



Voici ce qu'à pu contempler notre promeneur devant le siège de l'OPH un après midi du Noël 2016. Belles décorations

Caves de la rue du 8 Mai : Amiva-Csf saisit la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Suite au refus de la Direction de l'OPH d'appliquer à certains locataires des bâtiments 20 et 21 de la cité Mitry, les dispositions d'un accord collectif sur la suppression de la jouissance des caves dans le contrat de location, un locataire a sollicité AMIVA pour défendre ses intérêts.

Face au refus réitéré de la Direction Générale de régler cette injustice, l'association a saisi la Commission Départementale de Conciliation. Dans le récépissé du dossier qui accompagnait notre demande il est précisé que cette affaire devrait être instruite dans le courant du mois de mars voire Avril compte tenu du nombre de dossiers traités par la CDC.

Par transparence et honnêteté, Amiva-Csf a communiqué les éléments de son dossier ainsi que ces conclusions justifiant son recours à Mme la Présidente de l'OPH. Nous espérons en retour que cette démarche soit réciproque. Mais ne rêvons pas, la transparence et l'honnêteté intellectuelle ne sont pas les valeurs les plus visibles dans la gestion de l'Office.



Un dossier gardiennage

Le 16 Novembre, la Direction Générale invitait les représentants des locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative à une rencontre pour débattre sur le thème ainsi libellé «Charges locatives : salaires récupérables ». Au cours de cette réunion, la représentante de la Direction a présenté un dossier qui, en réalité traitait de l'ensemble de la fonction de gardien. Il comprenait 3 parties :

- Le contenu du métier de gardien,
- L'organisation du gardiennage sur l'ensemble du patrimoine,*
- Une proposition de répartition des dépenses de personnel du gardiennage applicables dans les charges récupé-

rables à partir de 2016

A la suite de cette présentation et un débat qui a permis quelques éclaircissements, les représentants des locataires ont demandé un temps de réflexion pour étudier plus précisément le contenu des propositions faites. La direction qui semblait souhaiter un accord rapide sur ce dossier à donner son accord en souhaitant qu'une nouvelle rencontre ait lieu rapidement. Un délai d'une quinzaine de jour était évoqué. Mais plus de 2 mois après, plus rien.

Amiva-Csf publiera prochainement un dossier sur ce thème qui sera communiqué à tous les locataires qui en feront la demande.