

Dossier Emile Dubois démolition..?

Le site Emile Dubois, construit de chaque côté de la rue Danielle Casanova qui comportait à l'origine 800 logements, a été réduit à 664 suite aux démolitions déjà réalisées.

Le projet ANRU prévoit de démolir, pour un coût provisionnel de 7,5 millions d'euros, à nouveau 388 logements situés 1-7-11 et 38 allée Groperrin, les 2 et 3 allée Pierre Prual, les 24-25 à 38 allée Gabriel Rabot, ce qui va libérer beaucoup de terrain qui attire les promoteurs. Les chiffres de construction indiqués dans un journal de l'OPH donnaient 120 logements sociaux, 93 privés et 120 en accession à la copropriété. Ceux qui écologiquement rêvent de plus d'air et d'avoir plus d'espaces verts vont être très déçus.

Connaissant les nouveaux loyers du neuf dans le secteur HLM et ceux dans le privé, on peut se poser légitimement la question combien parmi les locataires dont les logements seront démolis vont pouvoir avoir accès à ces logements.

La réhabilitation

La réhabilitation d'Emile Dubois portera sur les 380 logements restant (dont 2 tours Albert Girard et la barre 145/149 Réchossière) pour un coût prévisionnel de 20 millions d'euros.

L'OPH, en contrepartie des travaux qui devraient diminuer les charges Chauffage et Eau chaude, va demander aux locataires une participation financière sous la forme d'un montant apparaissant sur la quittance pendant 10 ans.

La CNL n'est pas pour cette augmentation car les locataires l'ont déjà subie à plusieurs reprises par la mise des loyers au maximum du plafond autorisé lors de la dernière réhabilitation et par les augmentations successives suite aux plusieurs plans de redressement où la CGLLS et l'OPH demandaient des augmentations annuelles bien au-dessus de l'indice du coût de la construction.

La CNL n'est pas emballée par ce projet, mais se soumettra à la décision des locataires qui doivent être consultés en toute connaissance de cause.

En tout cas, nous revendiquons pour les locataires, qui doivent quitter les logements démolis, un relogement à un prix au m² équivalant à celui pratiqué dans le logement quitté.



Si la loi autorise une participation au coût des travaux, elle est conditionnée à une réelle baisse des kWh/m² annuels, que l'OPH se devra d'indiquer par écrit à chaque locataire.

Si l'objectif n'était pas atteint, la CNL demandera une renégociation ou une annulation de cette participation aux travaux.



Le Trait d'Union

Bulletin d'information des Administrateurs CNL de l'OPH d'Aubervilliers



SOMMAIRE

Pages 1 : Edito

Page 2 : Déclaration des Administrateurs à l'OPH d'Aubervilliers.

Page 3 : Maladrerie réhabilitation il y a urgence.

Page 4 : Emile Dubois Démolition.?

Nos vœux pour 2021



Récupérer les montants

perçus à tort sur le personnel



Bulletin édité par la CNL 93

66 rue Danielle Casanova
93300 AUBERVILLIERS
E-mail : CNL93@wanadoo.fr

Edito

Novembre 2020

Depuis le 17 mars, la pandémie nous a contraint à des restrictions pour empêcher la propagation de la COVID. Nous vivons tous une période très difficile. Je tiens à vous exprimer au nom de la CNL toute notre solidarité dans les épreuves que vous pouvez traverser et je vous appelle à la prudence.

Cette crise aura de multiples impacts pour les locataires, les plus précaires, les jeunes étudiants... Nombreux sont au chômage technique : artisans, auto-entrepreneurs, salariés à temps partiel, voient leurs revenus réduits à néant et doivent pourtant continuer à faire face aux dépenses contraintes (nourriture, charges générales, etc.).

La CNL, dès le début de la crise, a saisi les bailleurs, les pouvoirs publics, les ministères concernés appelant à mettre en œuvre un fonds national pour les locataires touchés. Ce fonds national pourrait être alimenté par les locataires, les propriétaires, les banques, les assurances ... et l'Etat.

Beaucoup de bailleurs ont pris des dispositions internes pour être attentifs envers ceux qui auront des difficultés et c'est le cas à l'OPH d'Aubervilliers où une commission a été constituée.

Les locataires peuvent compter sur la CNL qui est à leur côté et peut être un relais auprès du bailleur, surtout que cette crise peut durer encore un moment.

Nous demandons une exonération ou un effacement des dettes qui se seraient constituées pendant la COVID pour ceux qui n'auraient pas retrouvé de travail, pas d'aide au logement et ayant perdu des ressources. De même nous revendiquons aucune augmentation des loyers en 2021.

De plus, l'OPH n'a toujours pas régularisé les charges 2018 et 2019 et nous savons que les 3/4 des locataires vont se retrouver avec un rappel important allant de 200 à 2000 €.

Les raisons : une augmentation du poste Personnel récupérable que nous contestons depuis l'exercice 2017 et un mauvais ajustement des acomptes.

La CNL considère que les locataires n'ont pas à subir les conséquences d'une mauvaise gestion et demande l'annulation des sommes demandées aux locataires.

Président de la CNL d'Aubervilliers

Marc RUER
Président de la CNL d'Aubervilliers

Déclarations des Administrateurs à l'OPH



INTERVENTION

Suite aux élections Municipales, un nouveau Conseil d'Administration de l'OPHLM a été mis en place le 29 septembre 2020. Madame Le Maire, Karine FRANCLET, est élue Présidente. Dominique RENAUDAT a fait la déclaration suivante au nom de la CNL

Madame la Présidente,

Nous vous souhaitons de réussir dans votre mission, nous sommes attachés à ce service public. La tâche est immense et ne sera pas facile, nous le savons. La CNL est une organisation représentative et nous prôtons le dialogue et la concertation. Nous souhaitons que vous soyez dans cet esprit constructif.

Les locataires et leurs représentants souhaitent être respectés, écoutés et surtout entendus. Lorsque nous nous exprimons ou votons, que ce soit en accord ou en désaccord, nous argumentons toujours notre position.

Les diverses Directions qui se sont succédées ont toutes fait des promesses, mais nous sommes obligés de constater la réalité. La dernière Direction sortante s'est particulièrement singularisée :

Pas de réponse aux Amicales de locataires, pas de réunion des instances de l'OPH : le Conseil de Concertation Locative, l'observatoire des charges, un manque de concertation dans les réhabilitations. Certains sites sont mal entretenus, ont des problèmes de sécurité, des problèmes de parking...

Madame la Présidente, nous avons un conflit sur les charges locatives depuis octobre 2018. Lors de la régularisation des charges pour l'année 2017 la Direction a décidé sans aucune concertation, d'augmenter le poste Personnel de près de 150 % sur l'ensemble du patrimoine.

Faisant fi des accords antérieurs, du décret qui régit les charges locatives, plus de 1,5 millions d'euros supplémentaires ont été ponctionnés sur la quittance des locataires. Pour vous éclairer, par exemple, les données de l'Union HLM qui portent en 2017 sur 16.500 résidences au plan national : l'Union HLM indique que la part récupérable pour le personnel et les entreprises extérieures chargées de faire le ménage et le rejet des ordures ménagères est en moyenne de 5,10 € par m².

En comparaison, à l'OPH d'Aubervilliers par exemple sur 4 sites, mais nous pourrions en prendre d'autres, le prix de revient à Presles Barbusse (218 logements) est de 9,38 €, soit 4,28 € au-dessus de la moyenne.

Au 2 rue Manigart (100 logements) le prix de revient est de 8,47 €, soit 3,37 €/m² au-dessus de la moyenne.

Au 5/11 rue de la Maladrerie (64 logements), le prix de revient est de 11,84 € par m², soit 6,74 € par m² au-dessus de la moyenne.

Au 113/117 Karman (67 logements), le prix de revient est de 10,27 € par m², soit 5,17 € au-dessus de la moyenne.

Nous pourrions aussi prendre d'autres exemples à Aubervilliers chez d'autres bailleurs : France Habitation, IN'LI, Immobilière 3 F chez qui la tendance est conforme aux chiffres donnés par l'Union HLM.

Il y a donc bien un problème sur la récupération du personnel à l'OPH. Nous sommes prêts à engager une procédure. Cependant, nous sommes dans l'esprit de conciliation et nous souhaitons une réunion avec la nouvelle Direction pour examiner cette situation.

Concernant les charges pour l'année 2018 et 2019, malgré les promesses de régulariser les comptes dans les 6 mois suivant l'année écoulée et malgré nos demandes, rien n'a été fait. Nous ne savons pas si elles seront créditrices ou débitrices.

Nous arrivons sur 2021 et nous aurons encore 3 années de retard.

Comment vont réagir les locataires ? Comment les comptes, les budgets peuvent-ils être sincères dans ces conditions ?

Nous avons aussi un problème sur le poste Eau chaude où il est impossible de connaître le prix du réchauffement de ce poste, celui-ci étant mêlé avec celui du chauffage. Nous demandons la séparation de ces 2 postes.

Pour terminer, suite à la loi SRU du 13 décembre 2000, nous avons signé entre l'OPH et

Déclaration suite...

les organisations de locataires ayant des élus, un Plan de Concertation Locative. Il comprend un Conseil de Concertation Locative qui se doit d'examiner, avant le vote du budget par le Conseil d'Administration, le programme de grosses réparations et de gros entretien.

Il devrait donner un avis sur les prestations de certains contrats concernant l'entretien du patrimoine : prestations de nettoyage des parties communes, prestations de maintenance des ascenseurs, prestations de maintenance des chaufferies.

Il se doit d'effectuer un contrôle annuel de la régularisation des charges à partir des documents remis par l'OPH d'Aubervilliers.

Il donne son avis sur l'adoption des provisions et sur les propositions visant à en maîtriser ou à en réduire le coût, sur la renégociation des contrats.

Vous pourrez le constater, comme nous, que toutes ces dispositions inscrites dans le Plan de Concertation Locative ne sont pas



respectées par la Direction de l'OPH et particulièrement depuis la mise place de la dernière Direction.

Le personnel est aussi en souffrance : les rapports divers sur le nombre d'arrêts maladie sont des signes préoccupants.

Madame la Présidente, nous ne doutons pas que vous serez attachée à faire respecter les engagements inscrits dans le Plan de Concertation Locative et au respect des associations de locataires comme le font tous les bailleurs ayant du patrimoine sur Aubervilliers.

Merci de m'avoir écoutée et nous vous souhaitons plein de réussite dans votre entreprise.

Pour les Administrateurs CNL
Dominique RENAUDAT

INTERVENTION

La Réhabilitation à la Maladrerie ?



Il faut comprendre l'impatience des locataires car on parle depuis 2009 de cette réhabilitation. Après un 1^{er} dossier déposé et refusé par l'ANRU, un 2^{ème} dossier a été déposé en 2014.

A ce jour, toujours pas de réponse de la Commission ANRU et selon nos sources, elle ne se réunira pas avant le printemps pour prendre sa décision.

Les pavillons situés sur l'allée Nicolas de Staël ont des consommations énergivores classées dans les catégories les plus mauvaises : F, soit une consommation comprise entre 330 et 450 kWh/m² annuel pour 20 pavillons et 7 autres en catégorie G au-dessus de 450 kWh/m² annuel.

La production du chauffage étant individuelle, la facture EDF tout compris est salée pour les locataires, pouvant avoisiner les 300 € mensuels.

Réaliser des travaux d'isolation entraînerait une diminution de la quittance et il conviendrait de remettre des pompes à chaleur comme à l'origine.

Comme la Maladrerie est classée par les Bâtiments de France, il y a une difficulté pour réunir tous les critères (isolation des façades) et l'Etat ne peut attribuer les financements.

Il a été demandé par la Direction précédente une dérogation à l'Etat pour obtenir les financements.

Madame le Maire a-t-elle demandé où en est le dossier lors de la rencontre avec la nouvelle Ministre du logement qui est venue sur le site ?

Nous attendons ses réponses et nous sommes prêts à mener des actions communes pour obtenir les financements nécessaires.

Jean Claude HUREL
Amicale Maladrerie

