

Dossier charges Exemples des montants récupérés par la CNL sur les salaires du personnel



Les tableaux suivants indiquent les montants facturés aux locataires pour l'exercice 2017 par l'OPH pour le poste personnel. Après contrôles, recalculs et négociations, la CNL a obtenu que ce poste soit récupéré à sa juste valeur. La récupération sera basée dorénavant sur 40 % du montant des salaires.

Les nouveaux montants pour 2018 et 2019 apparaissent dans la colonne charges personnel et sur les lignes 2018 et 2019. Le total récupéré sur ce poste est dans la colonne TOTAL gains qui seront déduits lors de la prochaine régularisation des charges locatives qui devrait se faire sur octobre ou novembre.

3 millions de récupérés pour les locataires

Année	site	Charges personnel	gain par année 2018-2019 pour les locataires	TOTAL Gain	€/log
2017	21/25 Tillon	76 467,00 €			354,01
2018	21/25 Tillon	41 012,45 €	35 454,55 €	82 455,28 €	189,87
2019	21/25 Tillon	29 466,27 €	47 000,73 €		136,42
Année site Charges personnel gain par année 2018-2019 pour les locataires TOTAL Gain €/log					
2017	50 Casanova	38 274,00 €			357,70
2018	50 Casanova	11 526,40 €	26 747,60 €	52 580,06 €	107,72
2019	50 Casanova	12 441,54 €	25 832,46 €		116,28
Année site Charges personnel gain par année 2018-2019 pour les locataires TOTAL Gain €/log					
2017	Emile Dubois	213 636,00 €			299,21
2018	Emile Dubois	92 234,02 €	121 401,98 €	247 875,43 €	129,18
2019	Emile Dubois	87 162,55 €	126 473,45 €		122,08
Année site Charges personnel gain par année 2018-2019 pour les locataires TOTAL Gain €/log					
2017	2 Magnigart	36 619,00 €			366,19
2018	2 Magnigart	26 795,18 €	9 823,82 €	29 456,09 €	267,95
2019	2 Magnigart	16 986,73 €	19 632,27 €		169,87
Année site Charges personnel gain par année 2018-2019 pour les locataires TOTAL Gain €/log					
2017	5/11 Maladrerie	26 273,00 €			410,52
2018	5/11 Maladrerie	10 738,22 €	15 534,78 €	31 177,64 €	167,78
2019	5/11 Maladrerie	10 630,14 €	15 642,86 €		166,10

Dossier Chauffage urbain : quel coût pour les locataires ?



Des travaux sont actuellement en cours sur Aubervilliers pour créer un réseau de chaleur. L'objectif de la ville, alimenter 4800 logements sur l'OPH, les bâtiments publics... avec de bonnes intentions : « sauver la planète en limitant les émissions de gaz à effet de serre ». Nous pourrions applaudir des 2 mains, mais des questions se posent : est-ce que les locataires vont faire des économies sur la production du chauffage et de l'eau chaude ?

Lors d'un conseil d'administration, en mai 2019 le président avait essayé de justifier que ce serait bien plus avantageux pour les locataires, mais la CNL à l'examen des chiffres a démontré que le prix de revient au m² chauffé était bien plus élevé. Nous avons demandé une réunion en présence des techniciens du chauffage urbain, ce qui nous avait été promis. Nous sommes toujours dans l'attente, cependant le réseau de chaleur se met en place.

Depuis, la CNL est taxée d'être contre le sauvetage de la planète. La CNL a relancé ce dossier, la direction actuelle s'est engagée à mettre en place des réunions de travail. Dans notre prochain n° du Trait d'Union nous apporterons des éléments comparatifs chiffrés.

Le Trait d'Union

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



Edito

Septembre 2021

SOMMAIRE

Pages 1 : Edito

Page 2 : Adhésion de l'OPH à la SAC départementale déclaration des Administrateurs .

Page 3 : C'est quoi une SAC ?

Des provisions sont mal calibrées.

Page 4 : Exemples des montants récupérés sur le personnel.

Le chauffage Urbain: quel coût pour les locataires ?

CHARGES LOCATIVES

**2018-2019
une victoire
+ de 3 millions d'€**

**de récupérés
pour les locataires**

La CNL avait fait stopper les régularisations des charges locatives pour les années 2018 et 2019 qui étaient prévues par l'ancienne direction de l'OPH d'Aubervilliers.

En effet, nous contestons les montants exorbitants réclamés aux locataires, la mauvaise gestion de l'équilibre des acomptes au regard des dépenses et la récupération illégale du coût du personnel. N'ayant pas été écoutés par l'ancienne direction, qui refusait de recevoir la CNL, nous étions prêt à saisir la juridiction compétente pour faire valoir les droits des locataires.

Suite aux élections municipales, nous avons immédiatement engagé les négociations avec la nouvelle Maire qui nous a reçus et pris l'engagement de revoir le dossier. Nous avons été entendus et des réunions de travail ont été mises en place. La CNL a refait les comptes de toutes les charges des années 2018 et 2019.

Nous avons rendu notre travail, rencontré à nouveau Madame la Maire Karine FRANCKET ainsi que le nouveau directeur général Monsieur PATURET avec lequel nous sommes parvenus à un accord.

Le coût du personnel sera récupéré conformément à la loi et nous avons obtenu une réduction de plus de **3 millions d'Euros** pour les locataires.

Nous avons également demandé qu'il n'y ait pas d'augmentation des loyers en 2021. Nous avons eu gain de cause, il n'y a pas eu de hausse du loyer en 2021.

Il aura fallu un peu de temps et de la persévérance, mais cela valait la peine dans l'intérêt des locataires.

Reste les charges 2020 que nous allons prochainement examiner et qui devraient rester dans des proportions raisonnables, le taux de récupération du personnel redescendant à **40 %**, soit un gain de **1 million d'Euros**.

Reste à bien équilibrer les acomptes, revoir les contrats de chauffage par site, pour les années à venir. La CNL y veillera.

Des interrogations sur les 3 projets ANRU pour les réhabilitations (Villette/4 Chemins, la Maladrerie et Emile Dubois) ou 700 logements démolis, plus de 500 vendus, 50.000 m² de foncier vendu à Action Logement. La CNL est contre la vente des logements sociaux. Un changement de population s'opère sur Aubervilliers. Nous reviendrons en détail sur le sujet dans notre prochain journal.



Bulletin édité par la CNL 93
66 rue Danielle Casanova
93300 AUBERVILLIERS
E-mail : CNL93@wanadoo.fr

Marc RUER
Président de la CNL d'Aubervilliers

Déclaration des Administrateurs à l'OPH



Du changement dans l'OPH d'Aubervilliers, la loi Elan oblige les organismes ayant moins de 12000 logements à se regrouper. Le choix étant de rejoindre une SAC qui regroupera Seine Saint Denis Habitat, OPH de Pantin, de Villepinte.... Dominique RENAUDAT a fait la déclaration suivante au nom de la CNL

Déclaration des Administrateurs CNL au CA du 6 septembre 2021

Madame la Présidente,

Vous nous demandez notre avis et un vote sur l'adhésion à la SAC « Groupe Habitat en Seine Saint Denis ».

Quelques rappels sur la position de la CNL. Elle a dénoncé les méfaits de la loi ELAN dès que celle-ci a été présentée à la Commission Nationale de Concertation.

Dans la suite logique de la loi BOUTIN, dont les effets ont été dénoncés par la CNL, la loi ELAN obligeait le regroupement des organismes HLM qui n'ont pas 12000 logements.

Comme vous le savez, les statuts des OPH ont été modifiés par des lois qui leur donnent la possibilité de faire du commerce, de vendre les logements, de passer en comptabilité privée. Le statut du personnel a également changé et les nouveaux salariés sont désormais de droit privé.

La CNL a été bien seule à dénoncer toutes ces stratégies qui préparaient la privatisation du logement social.

Un calendrier avait été fixé par la loi : regroupement au 1^{er} janvier 2021 et fusion en 2023. Les élections ont retardé l'échéance du 1^{er} janvier 2021, nous sommes aujourd'hui devant une réalité et les conséquences qui en découlent.

Nous, nous sommes pour que notre ville conserve son office HLM et son statut de bailleur public, pour rester un service de proximité pour les locataires.

La Fédération des Offices Publics voyant le danger, craignant de se voir absorbée et de n'avoir plus que des miettes, a poussé les OPH à se regrouper en une SAC.

La SAC, c'est le moyen pour l'Office de garder son autonomie jusqu'en 2023, date à laquelle notre OPH peut disparaître puisqu'il sera peut-être obligé de fusionner.

Dans la logique de la mise en place des nouveaux territoires, les Etablissements Publics Territoriaux ont la compétence Logement, mais au final, cette compétence revient à la Métropole du Grand Paris.

On peut donc craindre que tous les OPH du Grand Paris se regroupent un jour dans un seul et même organisme.

Pour mémoire, la CNL rappelle les déclarations du ministre du logement, Monsieur APARU qui indiquait : « un organisme de moins de 100 000 logements ne peut pas être viable ».

Les sociétés HLM privées ont déjà commencé leur regroupement. Nous avons un exemple avec Action Logement qui regroupe plus de 1 million de logements, avec 51 sociétés privées HLM.

Le choix de se rattacher à la SAC « Groupe Habitat en Seine Saint Denis » qui est constituée des OPH de Pantin, de Villemomble, de Seine Saint Denis Habitat, des Habitations Populaires (société coopérative de Seine Saint Denis Habitat), et DOMEFI, filiale HLM de la CDC, nous apparaît le meilleur compromis, pour les locataires et pour notre organisme au vu de sa situation financière, et qui a bien besoin de travaux sur un bon nombre d'immeubles.

Nous le répétons, nous sommes pour que notre ville conserve son office HLM et son statut de bailleur public, pour qu'il reste un service de proximité pour les locataires.

Nous rappelons que nous sommes contre la vente des logements sociaux.

Nous voterons la délibération, mais nous serons attentifs.

Pour les Administrateurs CNL
Dominique RENAUDAT

L'info... C'est quoi une SAC ??



Les organismes de logements sociaux en-dessous de 12000 logements sont tenus par la loi ELAN de se regrouper. Il a ainsi été institué une nouvelle forme d'association, la Société Anonyme de Coordination, qui permet à ses membres de partager une communauté de vues, d'actions et de moyens sur un territoire.

La Société Anonyme de Coordination repose sur une ambition commune entre ses membres au bénéfice des territoires. Cette ambition se décline en missions qui sont fixées par la loi. Certaines correspondent à des compétences obligatoires notamment : mettre en cohérence les stratégies patrimoniales et techniques, réaliser une politique d'achats commune, organiser la circulation des ressources financières, mutualisations selon la volonté des membres (maîtrise d'ouvrage, informatique, ressources humaines, etc.).

Chaque organisme conserve son indépendance, le conseil d'administration de chaque organisme restant en place.

Une Société Anonyme de Coordination est composée d'un directoire et d'un conseil de surveillance avec au plus 22 membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes qui composent la SAC. Il se réunit au moins 4 fois par an. 3 membres sont des représentants des locataires, 3 membres émanent des collectivités territoriales.

Analyse de la CNL : si dans un premier temps l'OPH d'Aubervilliers garde une certaine autonomie, il plane le doute sur sa longévité. Notre crainte, c'est que ce soit les prémices à la fusion qui est inscrite dans la loi pour 2023.

Déjà ont été absorbés par Seine Saint Denis Habitat : l'OPH de Romainville, l'OPH de Pantin prévu en 2022, une partie du patrimoine de l'OPH de la Courneuve, de l'OPIEVOY qui a été dissous...

Ce sont les locataires qui perdent au niveau de la proximité et de leur représentativité dans les conseils d'administration. Ils ne seront plus que 5 après la fusion alors qu'ils sont actuellement 16 dans les conseils d'administration des organismes actuels.

Jean Claude HUREL
Amicale Maladrerie

Rétablir des provisions en relation avec les dépenses



A l'examen des postes charges locatives, il apparaît que les acomptes sont mal calibrés par rapport aux dépenses. Cette situation génère des difficultés pour les locataires lorsqu'ils sont débiteurs et doivent payer des montants supplémentaires parfois importants lors de la régularisation.

Pour les locataires qui payent trop, ce n'est pas juste qu'ils servent de banquiers au propriétaire lorsque les acomptes mensuels sont trop élevés. Ces situations anormales méritent d'être corrigées. Nous allons travailler à rétablir un meilleur équilibre.

Le coût du chauffage et de l'eau chaude ne sont pas actuellement séparés, ce qui ne permet pas de calculer exactement le prix de revient du m² chauffé et le prix de revient du mètre cube d'eau chaude.



Nous demandons une séparation des deux postes.

