

● **L'éditorial du Président**● **Dossier**

Le Conseil d'administration de l'OPH

● **Parole à**

Evelyne YONNET, Conseillère Générale, Présidente de la Commission de Concertation Locative de l'Office.

● **Point de vue**

Daniel GOLDBERG, député, "Loi Boutin : un manque d'ambition de l'Etat pour le logement social"

● **En bref**

*Le cahier de réclamations
A propos des badges
Foyer des jeunes travailleurs*

● **Initiatives**

*Hommage à Suzanne Martorell
Discrimination :
- 50ème correspondant
- Semaine d'éducation contre le racisme*

Journal de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers

Moins de charges, mais...

Le Conseil d'Administration a voté le budget de l'OPH pour l'année 2009. Ce budget prend en compte un nouveau décret modifiant les modalités de récupération des charges : lorsque les agents de proximité effectuent l'entretien des parties communes et l'enlèvement des déchets, leurs charges sont récupérables à 75%, lorsqu'ils effectuent l'une ou l'autre de ces tâches, les charges sont récupérables à 40%.

Les agents de proximité nettoient les locaux vidéo-ordures et complètent le ménage. La Commission de Concertation Locative a donc convenu que les tâches effectuées par les agents impliquaient une récupération à hauteur de 40%. L'application de ce décret a pour conséquence une baisse de 30% des charges dès le mois d'avril, ce qui correspond pour l'OPH à un manque à gagner de 700 000 €.

Mais le budget de l'OPH ne peut pas absorber une perte aussi importante. Aussi, afin de continuer à réaliser le programme de travaux prévus tout en maintenant l'équilibre budgétaire, un choix a été fait. En plus de l'augmentation annuelle des loyers de 2.38%, les loyers augmenteront de 1% supplémentaire pour prendre en compte les nouvelles dispositions relatives à la récupération des charges et pour pouvoir mener les travaux d'entretien de notre patrimoine.

Ce choix a été dicté par la recherche d'un équilibre entre une augmentation maîtrisée des loyers, dans un contexte de crise économique ayant des répercussions

sur la vie de chacun d'entre vous, et la nécessité de satisfaire vos exigences de qualité de votre habitat (réfection des parties communes, création de contrôle d'accès, remplacement des barrières de parking, remise en état de logements vacants, etc....)

Nous continuons, par ailleurs, sans relâche à solliciter l'Etat pour qu'il nous accompagne sur les projets de réhabilitations lourdes sur les secteurs Emile Dubois, Maladrerie, ainsi que sur les projets de rénovations urbaines déjà programmés (Villette/Quatre-Chemins, Cristino Garcia/Landy).

Vous trouverez, dans ce numéro, une présentation des administrateurs de l'OPH et des rôles des différentes commissions, notamment la Commission de Concertation Locative, présidée par Evelyne YONNET. C'est un lieu de débat essentiel entre l'OPH et vos associations de locataires.

Nous avons également laissé la parole à Daniel GOLDBERG, député, qui vous explique la bataille parlementaire contre la loi Boutin récemment votée. La situation de l'OPH n'est malheureusement pas sans lien avec la politique du Gouvernement.

Ugo Lanternier

*Président de l'Office Public
de l'Habitat d'Aubervilliers
Adjoint au Maire*

Construire, réhabiliter, attribuer des logements, assurer un cadre de vie agréable, etc..., les domaines d'intervention de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers (OPH) sont nombreux et se situent au centre des problématiques urbaines d'aujourd'hui : déficit de logements sociaux, mixité sociale, aménagement urbain... Acteur majeur du logement social sur la ville, l'Office doit à la fois contribuer à développer l'offre de logements sociaux et offrir une meilleure qualité de services à ses locataires.

Depuis la transformation des OPHLM en Offices Publics de l'Habitat (OPH), le 1er février 2007, de nouvelles règles du jeu instituent une gestion inédite aussi bien politique qu'au sens de la gestion administrative.

Cités y revient..

L'ordonnance du 1er février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat a entraîné des modifications dans leur gestion, elle clarifie la répartition des compétences entre le Conseil d'administration (CA) et l'administration.

Parmi les évolutions, le nombre d'administrateurs passe de 15 à 23, ayant voix délibérative.

Notons au passage l'arrivée de nouveaux administrateurs au titre de personnalités qualifiées, des organisations syndicales de salariés et des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Le directeur général, un représentant du personnel et le Préfet siégeant en qualité de «Commissaire du Gouvernement» assistent aux séances du CA avec voix consultative.



Séance du Conseil d'Administration du 12 mars dernier

Le rôle du Conseil d'administration

Le CA élit un Président et un Vice-président. Le Conseil d'Administration reste l'instance de décision de l'Office.

Il règle ainsi «par ses délibérations les affaires de l'office». Ses compétences sont de décider de la politique générale de l'office, voter le budget, voter et approuver les comptes, décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ou encore décider des actes de disposition ou autoriser les emprunts et nommer le directeur général dont les fonctions sont étendues à toute la gestion de l'organisme.

Le Bureau

Au sein du Conseil, les membres constituent le bureau du CA.

Du rôle consultatif et préparatoire dans les ex-OPHLM, celui-ci est désormais une instance opérationnelle.

Son président est nécessairement le président du CA, et les autres membres du bureau sont élus, en son sein, par le conseil au scrutin majoritaire.

Les commissions

Le CA élit également des commissions. Outre la Commission d'Attribution des Logements (CAL) et la Commission d'Appel d'Offres (CAO) qui sont obligatoires, il peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément. Ces commissions d'études ne disposent d'aucun pouvoir décisionnel.

- La Commission d'Attribution examine les demandes de logement et désigne les bénéficiaires. Elle est présidée par Soumia ZAHIR, administrateur.

- La Commission d'Appel d'Offres analyse les propositions des entreprises en réponse aux appels d'offre lancés dans le cadre des marchés publics. Elle est présidée par Sylvie HAUTIERE, Directrice Générale.

- L'Observatoire des Charges travaille principalement sur les charges locatives, les acomptes de charges et à l'amélioration des contrats en regard du coût et du service rendu aux locataires. Il est présidé par Alexandre NGALEU MONKAM, administrateur.

- La Commission de Concertation Locative, se réunissant chaque fois que nécessaire, donne son avis notamment sur l'entretien du patrimoine, les contrats, les cessions ou acquisition de patrimoine mais aussi sur toutes les mesures concernant les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires. Elle est présidée par Evelyne YONNET, administrateur (voir encadré).

Le Président et le Directeur

Dans les OPHLM, la fonction exécutive était exercée par le Président. Aujourd'hui, elle a été transférée au Directeur Général.

Cependant, le Président conserve un rôle actif, notamment en termes de représentation de l'OPH, sa qualité d'élu local favorisant l'exercice de cette fonction auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Le Président fixe l'ordre du jour du CA et du Bureau.

Le Directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le CA. Pour mener à bien sa mission, il assiste, avec voix consultative, aux séances du CA et du Bureau dont il prépare et exécute les décisions. Il dispose de pouvoirs propres et de compétences déléguées par le CA, nécessaires pour gérer et administrer l'Office. Il a autorité sur les services, recrute, nomme les personnels.

Un Conseil d'administration renforcé

6 membres désignés par le Conseil municipal d'Aubervilliers en qualité d'élus	Ugo LANTERNIER (PS) Tedjini-Michel MAIZA (Verts) Evelyne YONNET (PS) Soumia ZAHIR (PS) Véronique HAMMACHE (PS) Marc RUER (PC)
7 membres désignés par le Conseil municipal d'Aubervilliers en qualité de personnalités qualifiées	Annie BOQUET Alain DESCAMPS Didier GUILLOT, Adjoint au Maire de Paris Alexandre NGALEU MONKAM Jacques MONZAUGE Pierre QUAY THEVENON, Vice-président de Plaine Commune Yvette MARIEL
1 membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales	Patrick BRECHOTTEAU
1 membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales	Aleya ZAGHLOULA
1 membre désigné par les organismes collecteurs du «1% patronal»	GRELLIER-SAGNOL
2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département	Jean-Marc BOHADAS (CGT) Jacques GRUMET (CFDT)
1 membre représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	Nicole LEGUY (Association La Main Tendue)
4 membres représentants des locataires	Mélanie GUIMARAES (CNL) Josiane-Lydie MILLA (CGL) Jacques POIRET (CNL) Fabrice GILLARD (CNL)



Evelyne YONNET

**Ère adjointe au maire
Conseillère générale
(Canton est)
Présidente de la
Commission de
Concertation Locative.**

Cités : Vous êtes, depuis longtemps, Présidente de la Commission de Concertation Locative (CCL) à l'OPH d'Aubervilliers, pouvez-vous préciser son rôle pour nos lecteurs ?

Evelyne YONNET : Effectivement, je suis Présidente de cette commission depuis 2001, soit un an après l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Elle est composée de représentants de locataires, au sens large et sans restriction. Le rôle de la CCL est très important. Elle a la charge de contrôler les travaux de grosses réparations qui vont être effectués dans les cités, d'examiner tous les contrats nouveaux ou renouvelés concernant l'entretien des bâtiments. Ascenseurs, interphones, nettoyage, la CCL peut ainsi donner son avis sur tout ce qui touche directement à l'amélioration du service rendu aux habitants. La CCL est une instance de dialogue entre l'OPH et les locataires, elle permet de mieux cerner les attentes et les problèmes des locataires et de réfléchir ensemble aux réponses à apporter.

Cités : Dernièrement, le nouveau décret « charges », vient de sortir, vous avez eu à examiner cette question, pouvez-vous nous dire votre réflexion ?

Evelyne YONNET : Oui, la CCL s'est penchée sur l'application de ce nouveau décret paru en décembre dernier. Il est important car il modifie le calcul des charges locatives, en particulier celles relatives à l'entretien des parties communes et à l'enlèvement des déchets. Lors de la dernière réunion de la CCL, le 5 février, nous avons longuement discuté avec les représentants des locataires, des modalités d'application de ce décret. Nous devons en effet être très prudents et rigoureux sur sa mise en œuvre pour ne pas pénaliser les locataires tout en respectant la réglementation. Cela sera aussi l'occasion de réfléchir à l'amélioration des services rendus dans ce domaine.

Cités : Quelles sont les préconisations de la CCL et les conséquences financières qui en découlent pour l'OPH ?

Evelyne YONNET : Les associations de locataires, comme l'OPH sont soucieuses de modérer le montant des charges. Aucune décision définitive n'a été prise mais je pense que nous arriverons prochainement à établir un mode de calcul des charges compatible à la fois avec l'intérêt des locataires, mais aussi avec le souci d'équilibrer le budget de l'OPH. Enfin, nous allons aussi travailler à une meilleure complémentarité entre les tâches effectuées par les agents de l'office et les prestataires extérieurs.

Daniel GOLDBERG, Député

" Loi Boutin : un manque d'ambition de l'Etat pour le logement social "

L'Assemblée nationale vient d'adopter le projet de loi présenté par Christine Boutin sur le logement.

Au lieu d'une mobilisation nécessaire (pourtant annoncée dans le titre de la loi !) pour enrayer la crise du logement que subissent nombre de familles, **il s'agit en fait d'une démobilitation de l'État dans tous les domaines** avec la fin de ses financements propres et de ses obligations légales pour le renouvellement urbain et la lutte contre l'habitat indigne : ces responsabilités sont maintenant confiées exclusivement à des agences, l'ANRU et l'ANAH, et leur budget n'est plus assuré par l'État.

Ponction des organismes de logement social, mainmise sur le dispositif du 1%, stigmatisation des classes moyennes par le surloyer et la baisse des plafonds, tout cela dans le cadre d'un désengagement généralisé de l'État, **on est loin du changement de cap nécessaire que devrait engager un grand mouvement de construction de logements accessibles au plus grand nombre et équitablement répartis sur le territoire national.**

Voilà quelques exemples de mesures précises auxquelles je me suis opposé :

- **Baisse du budget 2009** consacré au logement social alors que les aides fiscales à l'investissement locatif privé sont toujours très importantes et conduisent à des aberrations ;

- **Ponction dans les ressources du « 1% logement »** qui, malgré des déviations condamnables, participe au logement de nombreux salariés, avec des risques d'assèchement des ressources à partir de 2011 ;

- **Absence d'aides concrètes aux «maires bâtisseurs»**, aux villes qui, comme Aubervilliers, s'engagent résolument pour construire des logements adaptés aux revenus des demandeurs ;

- **Absence de mesures contraignantes** pour les villes qui refusent d'atteindre le seuil de 20% de logements locatifs sociaux (Ch. Boutin voulait même remettre en cause cette obligation) ;

- **Baisse du plafond de ressources** pour les demandeurs de logement et application d'un surloyer important : cette mesure vise à réserver les logements sociaux aux plus défavorisés au risque d'empêcher une réelle mixité dans le parc HLM ;

- **Fin de l'assurance de maintien dans les lieux** pour les locataires : certains pourront être dans l'obligation de quitter leur logement, suivant leurs revenus ou en cas de sous-occupation de leur domicile ;

- **Ponction des organismes HLM** qui n'appliqueront pas les recommandations de l'État ; on peut craindre que cela s'applique aux organismes refusant de s'engager dans la vente de logements HLM voulue par le



Défendre le logement social et ses locataires

gouvernement.

Malgré tout, le débat parlementaire a permis quelques avancées comme, par exemple :

- **Sur le surloyer, la Ministre a reconnu les problèmes** que posait son dispositif et un décret du Conseil d'État devrait en préciser l'application suivant les zones géographiques (sur le territoire de Plaine commune, l'application de ce dispositif avait été judicieusement repoussée à 2010) ;

- **Les locataires âgés de 65 ans** et plus auront l'assurance du maintien dans les lieux, même en cas de sous-occupation de leur logement ;

- Le plan de réhabilitation pour résorber **l'habitat indigne** annoncé sera évalué pour ne pas en rester à des seules déclarations de principes. J'ai pour cela tenu à citer à l'Assemblée nationale certains quartiers d'Aubervilliers qui devraient en être bénéficiaires ;



Aubervilliers : 11 800 logements sociaux

- Des mesures sur **l'hébergement d'urgence** et sur l'intermédiation locative seront encouragées (comme cela a été déjà engagé à Aubervilliers avec la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale).

C'est la vision générale du gouvernement qui est en cause : il veut réduire le logement social aux plus pauvres alors que celui-ci est facteur de cohésion sociale si on y maintient la mixité ; il veut une France du « tous propriétaires » alors que nous défendons la sécurisation des parcours résidentiels, pour le logement locatif comme pour l'accession sociale, surtout dans la crise actuelle.

Le cahier de réclamations

Un outil à votre service

Le responsable du bureau d'accueil est votre interlocuteur privilégié. C'est à lui que vous ferez part de vos réclamations. Selon le cas, il transmettra votre réclamation au service compétent de l'Office ou il la traitera lui-même.

Au bureau d'accueil, un cahier de réclamations est à votre disposition. Il est à utiliser systématiquement pour signaler vos problèmes techniques et autres.

Un exemplaire de votre déclaration (feuille rose) doit vous être remis. L'utilisation du cahier de réclamations permet, au-delà d'avoir une trace écrite de votre doléance, de suivre vos réclamations.

Fourniture de badge

Facturation

Rappelons que les badges distribués par logement sont au nombre de 3 unités pour les F2, 4 unités pour les F3, 5 unités pour les F4, 6 unités pour les F5 et F6.

Le remplacement gratuit d'un badge n'est envisagé que dans les conditions suivantes :

- badge ne fonctionnant pas et ne présentant pas de détérioration extérieure,
- badge n'ayant jamais fonctionné dès sa remise au locataire,
- badge non remis lors de l'état des lieux entrant dans le logement (bien vérifier que le nombre de badges remis soit inscrit sur le document d'état des lieux),

Les locataires qui souhaitent obtenir des badges supplémentaires doivent en faire la demande auprès du bureau d'accueil. Le prix d'un badge supplémentaire est fixé à 30€.

Le remplacement d'un badge est facturé dans les cas suivants :

- badge endommagé extérieurement,
- anneau de fixation serti de métal cassé,
- badge perdu ou volé,
- badge non restitué lors de l'état des lieux sortant (congé du logement),

Pour les parkings, un seul badge est délivré. La caution est de 46€.

Dans les 2 cas (badge résidentiel ou parking), en cas de perte ou de vol, il est impératif de le signaler rapidement pour que les badges soient dévalidés et empêcher leur utilisation par des personnes étrangères à l'immeuble ou au parking.

Le numéro d'urgence

08 10 09 33 00 (prix d'un appel local)

L'Office met à votre disposition, en dehors des horaires de travail des bureaux d'accueil (voir ci-dessous), les week-ends et les jours fériés, un numéro d'urgence lorsqu'un incident technique grave se produit dans votre immeuble : SOCIÉTÉ P4S/08 10 09 33 00

Lors de l'appel, indiquer votre nom, votre adresse, vos numéros de logement et de téléphone.

Bureaux d'accueil

Horaires d'ouvertures

Lundi au jeudi : 8h30 - 9h30 / 11h - 12h / 16h - 18h

Vendredi : 8h30 - 9h30 / 11h - 12h / 14h - 16h30

Logement 18-25 ans

Foyer des jeunes travailleurs Eugène Hénaff

Le foyer compte 200 chambres individuelles (305 à 330 €), bénéficiant de l'ALS. Il accueille des jeunes de 18-25 ans et, pour une partie, des 26-30 ans.

Les séjours peuvent aller de quelques semaines à 2 ans. La condition est d'avoir un projet professionnel (emploi en CDD, CDI, intérim, formation, contrat de qualification, études universitaires...).

La commission d'attribution est hebdomadaire. Les dossiers de candidature sont à demander ou à retirer auprès de la résidence.

43 rue Edouard Poisson 93300 Aubervilliers

Tél. : 01.43.52.29.69

Fax : 01.43.52.78.15

Mail. : fjt93@caramail.com

Hommage à Suzanne Martorell

Le 8 février 2009, un hommage a été rendu à la mémoire de Suzanne Martorell qui habitait la cité Robespierre, 91 rue Charles Tillon.

Le 8 février 1962, des milliers de démocrates participaient à une manifestation à Paris pour la paix en Algérie et pour dénoncer les agissements de l'O.A.S., la charge de la police fut terrible. Elle piégea dans l'escalier du métro Charonne des dizaines de manifestants.

Neuf d'entre eux y trouvèrent la mort. Parmi eux, Suzanne Martorell, militante communiste d'Aubervilliers, 36 ans, mère de trois enfants qui habitait la cité Robespierre.



L'hommage du Conseil municipal

Discriminations : 50ème correspondant

La Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (Halde) a installé son 50ème correspondant local à Aubervilliers.

La Halde, Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité est une structure administrative indépendante, créée en 2004 pour se saisir de plaintes de personnes s'estimant victimes de pratiques discriminantes (accès à l'emploi, au logement, etc.), les informer sur leurs droits et, le cas échéant, les aider à constituer un dossier de réclamation.

La Halde a enregistré 7.788 réclamations en 2008, contre 6.222 en 2007, 4.058 en 2006. Elle a adopté plus de 1.000 délibérations (recommandations, interventions devant des tribunaux, saisine de parquets ou négociation de transactions pénales).

«Les correspondants progressivement installés en 2008 ont reçu 917 personnes. Lorsque le maillage sera complet, ce sont 10.000 à 15.000 personnes qui pourront être reçues annuellement», affirme M. Schweitzer, Président de l'autorité administrative indépendante, lors d'un point presse à la mairie d'Aubervilliers au côté du Maire, Jacques Salvator, du Président du tribunal de Bobigny, Philippe Jeannin et du Procureur de la République, François Molins.

Les correspondants sont des bénévoles, formés au droit et aux enjeux de la lutte contre les discriminations. Ce sont en général d'anciens patrons d'entreprises, des enseignants, élus, officiers de police ou militants syndicaux.

Installé dans les locaux de la Maison de justice et du Droit, au 20 rue Bernard et Mazoyer, le correspondant local est à votre disposition tous les mercredis après-midi et sur rendez-vous (01.48.11.32.24).

Semaine d'éducation contre le racisme

Dans le cadre de la Journée internationale de lutte contre les discriminations et de la Semaine d'éducation contre le racisme, les services de la Ville, de la Mission locale, du Foyer des jeunes travailleurs et d'associations, prévoient différentes actions : expositions, projection de films, débats...

- Jeudi 20 mars à 18h30

Inauguration de l'exposition Regards croisés au point Information Jeunesse, 22 rue Bernard et Mazoyer.

- Jeudi 20 mars à partir de 19h30

Débat avec les jeunes sur des portraits réalisés par Ethno'art, le FJT, la Mission locale et l'Omja dans le cadre de son atelier multimédia au Foyer des jeunes travailleurs, 51 rue de la Commune de Paris.

- Mardi 18, mercredi 19 et vendredi 21 mars

Quiz «Le jeu de la loi sur les discriminations» dans les Maisons de jeunes.

- Samedi 29 mars de 14h à 20h

Journée festive En'jeu solidaire organisée par l'Auberge des Conteurs et Rôleurs Oubliés (Acro), avec la participation des Petits Débrouillards, de la Ligue des Droits de l'homme à l'Espace Renaudie, 30 rue Lopez et Jules Martin : Entrée : 1€ symbolique.

- Samedi 29 mars à 20h

Spectacle de danse présenté par Indans'Cité autour des discriminations, notamment sur le handicap et les droits des femmes à l'Espace Fraternité, 10-12 rue de la Gare : Entrée : 7€.

Informations

- PIJ : 01.48.39.52.00 poste 59.55

- Mission locale: 01.48.33.37.11

- OMJA : 01.48.33.87.80

- Vie associative : 01.48.39.51.03

«Cités»

Directeur de publication
Ugo Lanternier

Edité à 9000 exemplaires par
l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers
Réalisation : IMPAM
03 22 95 62 03

Pour écrire à «Cités»

Libellez votre courrier à :
OPH «Cités»

122 rue André Karman
B.P.124

93303 Aubervilliers Cedex
Tél. : 01 48 11 54 00