

Rapport Moral 44^{ème} assemblée générale des locataires de la SAIEM AGIRE

Le 23 janvier 2011

Que retenir de l'année 2010? le 17-janvier se tenait dans ces lieux notre précédente assemblée générale et pour la première fois sans la présence d'aucun élus municipaux, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Avant de voir ce qui a changé en 2010 et nos revendications pour l'avenir, regardons ce qui a été le quotidien des membres de l'association directement ou par le biais des représentations à assurer.

Contrôle des charges locatives: chauffage urbain du mieux en 2009

Le bulletin N°102 de mai 2010 distribué à tous les locataires a résumé la situation.

Du mieux pour les 1590 usagés du chauffage urbain, ailleurs les charges locatives galopent.

En 2009, nous avons apprécié le coût d'arrêt aux abus de tarification du chauffage urbain, avec des baisses de prix approchant 30%. Baisse cachée dans les ensembles immobiliers de Melleville, Clos Madelon et 4^{ème} tranche par, et contre notre avis, l'incorporation de la dépense d'énergie nécessaire au chauffage de l'eau chaude dans la dépense chauffage.

Précédemment cette dépense était individualisée dans la ligne eau chaude facturée après relevé de compteur individuel: un contentieux vieux de maintenant trois ans toujours pas solutionné à ce jour.

Hors chauffage urbain, les charges locatives augmentent principalement à cause des fortes augmentations de prix de l'eau. En collectif les économies de consommations ne viennent pas, pour l'instant, compenser même partiellement la hausse du prix contrairement à ce qui est observé dans les facturations au compteur individuel. Des consommations inacceptables de plus de 150m³ par logement sont toujours observé au Clos Madelon place Rabelais et maintenant 2^{ème} tranche Un gros chantier, toujours à ce jour différé, la pose de comptage individuel nous attend pour les prochaines années. En d'autres villes, les services des eaux avec les organismes propriétaires ont déjà solutionné la question.

Hors chauffage et eau c'est le niveau du loyer atteint, donc le niveau de la taxe foncière qui détermine la taxe d'ordure ménagère ce qui explique que même sans chauffage, ni eau, les charges locatives c'est 400 euros au Clos Madelon individuel.

Le mieux en chauffage urbain en 2009, et la signature du nouveau contrat de concession, succédant à un affermage, avec les effets d'annonce qui ont suivi, ne nous rassure pas pour autant pour l'avenir.

Cet hiver les fuites et pannes à répétition montrent que notre réseau est à bout de souffle et que l'entretien et le renouvellement des installations est négligé.

Le maintien dans le nouveau contrat des quantités de chaleur vendue et un niveau de recette stable montrent que les annonces de baisse de 40% ne seront pas tenues. D'autant que la destruction de 900 logements, de la baisse de l'activité Glaxo, ajouté à l'indifférence des gestionnaires du logement social à la vie du réseau rendent le challenge de la baisse des tarifs annoncés impossible. Cela ne nous empêche pas d'approuver les avancées techniques prévues intéressantes, raccordement à l'usine d'incinération, chauffage biomasse (bois).

Elections des représentants des locataires

Pour notre société de logement, la SAIEM, pas de grand changement apparent: André Le Reculeur et Jacques Caron ont été reconduits dans leur fonction pour ce qui devrait être le dernier mandat.

Ces élections marquent dans l'Eure un nouveau départ de la CNL, 13 représentants en 2010, contre 5 en 2005 pour les 6 sociétés de logement social de l'Eure. Déjà le travail d'échange de comparaison du mode de gestion, de la qualité des prestations est engagé entre

administrateurs élus locataires, une saine émulation tiré de l'expérience de chacun s'enclenche à l'initiative de notre fédération voir: site www.cnl27.fr

Ces élections ont montré une volonté nouvelle de travail conjoint entre direction des organismes et représentants des locataires. Volonté très perceptible dans les congrès des organismes du logement social, où après le vote par le parlement, d'un nouvel impôt sur le logement social; il s'est cristallisé des protestations communes et l'urgence d'être moins divisé pour éviter la casse de nos organismes de logement sociaux.

200 000 euros pour la SAIEM, 80 euros par locataires, le nouvel impôt voté par le parlement.

L'état n'a plus d'argent.

Le 1% sert à financer en priorité les destructions de logement dans l'ANRU.

L'état prend des engagements comme financer une partie des travaux du logement social.

Où l'état va chercher l'argent pour payer ces engagements: dans un nouvel impôt payé par les organismes de logement sociaux impôt appelé CGLLS (contribution générale au logement locatif social). Coût 200000 euros en 2011 pour la SAIEM, 80 euros par locataire.

Voilà comment s'organise la solidarité toujours plus taxer les pauvres, les faibles, les locataires pour satisfaire les besoins d'argent de l'état et à travers lui satisfaire les besoins des entreprises du bâtiment, des banques.

L'AURU: " on ne nous dit pas tout "

Signé le 5 juin 2005 la convention ANRU, les chantiers auraient du s'arrêter 5 ans après? Ce n'est malheureusement pas le cas sinon les immeubles de l'ilot forez auraient été sauvé;

Qu'avons nous appris depuis 5ans trois informations essentiel à retenir:

1^{er} L'ANRU se fait sans l'avis des locataires, déjà fin 2007 nous écrivions, nous distribuons de tracs pour dire l'ANRU du béton du goudron rien pour les habitants.

2^{ème} L'ANRU c'est de tout bon pour les banques, les entreprises de travaux publics, du bâtiments mais non pour répondre à la demande de logements à un prix abordable. L'ANRU c'est les locataires, tous les locataires du logement social du département qui paient puisque le 1% logement sert à payer les destructions, finance à 30% les travaux de voirie, l'hôtel d'agglomération et pour financer les nouvelles constructions de logements il est fait appel à l'emprunt . L'augmentation de la charge de la dette se retrouve dans nos loyers et cela sans risque pour le banquier puisque les emprunts sont garantis par les collectivités locales. C'est pour dénoncer ces pratiques que votre secrétaire d'association de locataire à publier en juin dernier le livre Quartier Brisés habitants spoliés aux éditions Non lieu livre diffusé actuellement à plus de 500 exemplaires en France et en Belgique.

3^{ème} L'ANRU c'est le policier qui décide

2010 nous a éclairé sur une autre réalité de l'ANRU, celui qui décide en final ce n'est pas un architecte, un élu, c'est un policier, un militaire dans un bureau qui impose là une route, ailleurs de casser un immeuble sous prétexte de devoir demain mieux pouvoir réprimer les futures émeutes de la faim, du non emploi(1)

La possible future victime de cette politique dans le quartier de la Madeleine pourrait- être le porche, l'arche de la maison de quartier. Lors des deux consultations avec le conseil de quartier, organisés à la maison de quartier et à l'hôtel de l'agglomération nous avons habitants élus des quartiers été unanimes à dire que nous souhaitons le maintien de notre totem. Il sert sans doute pas à grand chose, mais c'est comme ça nous y sommes attaché comme d'autre à leur clocher de village.

Notre signal, beffroi, pourrait disparaître, comme on a voulu faire disparaître la belle passerelle du 14 juillet, jugé par les policiers compliquant l'intervention des forces de l'ordre.

Nous savons maintenant qu'ANRU ne veut pas dire agence nationale de rénovation urbaine mais agence nationale de répression urbaine, voir éventuellement de régression urbaine. Ah il est si facile de se tromper dans les sigles! Tous les bilans actuels qui sortent de l'action de l'ANRU vont tous dans le même sens et confirment notre perception de gaspillage et d'occasion manquée. La fermeture en septembre 2010 de deux classes du nouveau groupe scolaire Maxime Marchand ouvert en février 2008 et la cessation d'activité en août 2010 de la supérette "le jardin de la Madeleine", pour lesquels de coûteux aménagements ont été réalisés par l'ANRU montre bien que rien n'est solutionné. Une chose est sûre là où l'ANRU passe les aires de jeux, les gazons, les haies trépassent, le béton et les pauvretés progressent

2010: fin du GIP PHARE (participation habitants associations, mise en commun des ressources à utiliser ensemble).

Le GIP PHARE, outil mis en place en 2006 après une longue période de préparation. Nous siégeons dans cette structure en tant que représentant des habitants. Jamais la règle du jeu établie: un conseil d'administration donnant 40% des voix aux représentants des habitants et associations, et les vices présidences respectivement aux collèges habitants et associatifs, n'a été respectée. Toutes les décisions se prennent entre les institutionnelles Mairie, CAF caisse d'allocation familiale, Préfecture.

Et comme ces organismes cherchent partout des économies, après une tentative malheureuse d'élargissement du GIP PHARE au territoire de l'agglomération, l'outil sur lequel nous avions mis quelques espoirs et consacré de nombreuses heures, disparaît.

2011 retour à la case départ: l'ALM l'amicale laïque de la Madeleine reprend le PST programme social de territoire sous la responsabilité d'un nouveau coordonnateur Monsieur Joachim Even....

En dix ans que de trains manqués que de temps perdus pour répondre aux vrais problèmes du plus grand quartier d'Evreux.

Commission d'attribution du logement, l'école de la réalité

Quelle meilleure école pour connaître les vrais besoins que de participer aux commissions d'attribution, fonction assurée en 2010 pour représenter les locataires par André Le Reculeur et Claudine Girondeau

Quelques chiffres sur 1200 demandes d'une année reçues par la SAIEM, 800 vont l'objet d'une proposition de logement 400 une sur deux sont acceptés par le demandeur.

Parmi les entrants en 2010: 1/3 de personne seul
1/3 de famille monoparentale
1/3 de couple

En 2010 seul un nouveau locataire sur deux possède un salaire, 1/4 ont comme ressource les indemnités de chômage, retraité étudiant, stagiaire, 1/4 bénéficie des minima sociaux RSA revenu solidarité active AAH allocation aide handicapé, API allocation parent isolé.

Derrière ces chiffres combien de détresse combien de logement refusé, non accepté, non demandé parce que les ressources ne suivent pas.

L'on voit tout de suite que ce n'est pas en construisant des pavillons locatifs à 800 euros mois à 5 km des services que peut être répondu à une demande de personnes ayant comme ressource 500 ou 800 euros mois et pourtant il nous reste dans le patrimoine SAIEM fin octobre 220 logements vides, vacants dont 86 place Mad 2 place Rabelais.(8,76% du patrimoine). En chauffage et eau collectif un logement vacant c'est presque deux loyers de perdu, le loyer et les charges impayées restant dues par le bailleur)

Cette vacance, ajoutée aux destructions explique la baisse de population d'Evreux officiellement de 700 mais dans la réalité compte tenu du lissage des évolutions bien plus. Baisse qui n'est pas compensée par la croissance des autres communes de l'agglomération.

Ce qui a changé en 2010

Pour la première fois nous avons entendu en conseil d'administration ou lors des échanges réguliers, de la direction de la SAIEM: " on construit trop à Evreux".

"2500 demandes de logements en attente, ce n'est pas 2500 locataires sans logement, c'est des besoins, des souhaits de mobilité.", un désir de meilleur service

"Nous pouvons faire mieux et moins chère nous même": l'exemple du traitement des impayés prie en charge par la société AGIRE économisant les frais de huissiers aux familles en difficulté, frais qui finalement devait être supporté en perte par le propriétaire, montre qu'en prenant les bonnes décisions le locataire et le bailleur peuvent être gagnant.

La vigilance dans la gestion des renouvellements de contrat de robinetterie, mis en place début 2011 est déjà visible dans la qualité des interventions.

L'organisation des élections des représentants de locataire c'est déroulé normalement, certes il nous faut déplorer la faible participation, une tendance nationale qui se retrouve dans l'Eure.

Nos propositions que nous avons défendues et que nous proposons de défendre demain:

1) Ne pas détruire

Même si les immeubles de la place Rabelais n'ont pas la qualité architecturale, la qualité d'entretien des tours bleus, des immeubles de l'ilot Forez, ce n'est pas parce que il a été fait de grosses bêtises qu'il faut continuer par des moins grosses.

Quelque soit les difficultés, il doit –être trouver un avenir aux immeubles Erable Frêne Epicéa de la place Rabelais, entre loger la bourse du travail, créer une maison des associations comme à Hérouville ST Clair, lieu pour les archive municipal ou bien encore l'une des dix propositions faite en son temps pour utiliser l'immeuble Maurienne.il faut trouver un avenir à ces bâtiments. Il en va de l'avenir du quartier de la sauvegarde de ses services transport urbain, réseau de chaleur.

Et parce que c'est difficile, la ville ne doit pas confier la tache à d'autre, elle doit prendre le dossier à bras le corps.

2) mettre fin à toute gestion des charges locatives par l'intermédiaire de syndic de propriété comme au Clos Madelon et à la résidence du parc. La gestion directe par AGIRE aussi imparfaite qu'elle est, c'est incontestablement mieux que celle des syndics

3) Resserrer les responsabilités, gestion directe, proximité et transparence dans la gestion des réclamations de façon traditionnelle près des gardiens et avec internet là ou c'est possible.

4) Réduire ou au moins ne pas aggraver les charges des emprunts, pas de charge de constructions neuves portées par les locataires des logements anciens.

Ce qui veut probablement dire moins de constructions neuves ou un logement de vendu pour un de construit formule adopté depuis longtemps par d'autres organismes de logements sociaux.

5^{ème} Réductions des charges locatives

Pour retrouver de l'attractivité dans l'offre de logement, la société AGIRE doit mettre le turbo sur la gestion, charges locatives en particuliers: réduction des consommations d'eau avec la pose compteur individuel, réduction des gaspillages d'énergie, EX isolation des tuyaux d'eau chaude.

Ce qui a été possible pour la gestion des impayés doit l'être pour les charges locatives.

6^{ème} Réduction des loyers dans les immeubles ayant des difficultés à trouver preneur, au, moins au tarif des plus anciens locataires. Baisse des loyers des garages disponibles (50% de vacant à ce jour) ou offre conjointe logement+ garage pour le prix du seul logement pour favoriser la location des appartements trouvant difficilement preneur.

7^{ème} Améliorer les stationnements en particulier pour le stationnement de surface à la Verderie chemin de Garambouville et rue Racine et en sous sol permettre une meilleure fréquentation des parkings du Clos Madelon, et Melleville

8^{ème} permettre dans les immeubles avec forte vacance, l'accès au logement sans tenir compte du plafond de ressource. Cela était le cas dans le secteur zone à Nétreville et la Madeleine, le Préfet ou son délégué doit reconduire la possibilité de déroger au plafond de ressource dans les quartiers concerné par l'ANRU) .

En conclusion nous avons dit de l'année 2009 l'année du fond du trou; l'année 2010 nous a permis avec l'aide de la subvention municipale de poursuivre nos activités de relai des revendications exprimés et rassembler lors de nos réunions permanences du 3^{ème} vendredi de chaque mois à notre local 10 rue Jean la Bruyère (sous sol) Evreux.

En 2010 nous avons aussi participé à la section nationale CNL du logement locatif des sociétés d'économie mixte. L'adresse messagerie cnl27@orange.fr reçoit les messages adressés à notre association.

Des locataires organisés en association ce n'est pas ringard c'est même l'avenir, que 2011 nous permette de le construire ensemble.

Le secrétaire Jacques Caron

N°1 voir le livre Opération banlieues : Comment l'état prépare la guerre urbaine dans les cités françaises de Hacène Belmessous