

Déclaration commune des administrateurs AFOC

Monsieur le Président,
Monsieur le Directeur Général,
Mesdames et Messieurs les Administrateurs,

**❖ Election des représentants des locataires au conseil d'administration de l'OPAC 43.
Scrutin du 30 novembre 2018**

Notre liste AFOC 43 est arrivée largement en tête de cette consultation des locataires de l'organisme avec 70,24 % des voix. Les trois administrateurs AFOC élus ; Lucien PONOT Yssingeaux, Danièle MASSEBOEUF Brives Charensac, Jean Luc ISSARTEL Le Puy en Velay siégeront donc pour les quatre ans à venir au sein du conseil d'administration de l'OPAC 43.

Vous avez pu constater dernièrement les tensions dans les relations bailleur/ administrateurs locataires, de ce fait nous souhaitons aborder plus sereinement cette nouvelle mandature en demandant à la direction de l'organisme, d'avoir un peu plus de considération pour ses locataires et ses représentants. Tout sera mis en œuvre pour se faire entendre et respecter par notre bailleur. Le président de notre Association Force Ouvrière Consommateur désignera courant janvier 2019, les locataires qui siégeront pour quatre ans dans le Conseil de Concertation Locative (CCL) avec les trois administrateurs élus.

Le 29 octobre dernier, les comptes rendu du bureau ont été soumis à l'approbation des membres du conseil d'administration, il faut savoir que Mr ISSARTEL avait fait part, lors de la réunion du bureau du 13 juillet 2018, de sa désapprobation au sujet de l'octroi «de la part variable du directeur général, soit 15% de la part forfaitaire», nous souhaitons pour plus de transparence connaître son montant et demandons que la validation de cette attribution soit mise aux voix. Vous comprendrez qu'il est pour nous indécent de valider cette «part variable du directeur général», alors que dans le même temps les avantages des locataires ont été supprimés.

Les locataires n'ont, à aucun moment, été informé de la décision de l'organisme concernant la suppression de la version papier du journal des locataires qui sera uniquement consultable sur le site Internet de l'OPAC 43. Cette décision, pour des raisons économiques, est discriminatoire car seuls les locataires possédant Internet pourront consulter leur journal. Nous demanderons également lors des prochains Conseil de Concertation Locative, le retour de l'aide de fidélité qui a été supprimée sans aucune concertation.

Afin d'éclairer objectivement les administrateurs, Il s'agissait d'un dispositif qui récompensait la fidélité des locataires de l'OPAC 43, soit la valeur de un mois de loyer par tranche de dix ans.

- Attribution de fournitures (papiers peints, sols, peintures).
- Remplacement de l'évier et du meuble sous-évier (qui compte pour une tranche de dix ans).
- Participation de l'OPAC 43 à hauteur de 90 % dans les travaux d'adaptation du logement en cas de handicap (installation d'une douche), 10% restant à la charge du locataire.

A combien se chiffre l'économie réalisée sur le dos des locataires et surtout sur quel poste est réinjecté le montant de l'ensemble de ces mesures.

Par ailleurs, nous dénonçons le laxisme de l'organisme en matière de traitement de certaines réclamations des locataires, pour exemple (entre autre) une pétition du 24 avril 2018 concernant un immeuble de quatre locataires à Saint Pal de Mons qui ont vu leurs charges « espaces vert » augmenter de 422 % sur l'exercice 2017, les locataires sont toujours dans l'attente de réponses.

Le rapport de l'ANCOLS du 18 septembre 2018 a retenu toute notre attention et il ressort de celui-ci beaucoup de remarques défavorables quant à la gestion de l'organisme. Nous n'allons pas nous étendre ici sur toutes ces remarques, dont certaines, il faut en convenir, sont positives. De notre point de vue, nous constatons que depuis de dernier contrôle de la MILOS en 2012, la situation de l'organisme s'est plutôt dégradé à savoir :

- Dégradation du climat social
- Vacance importante et en augmentation
- Manque de réactivité sur les impayés de loyer
- Mesure de neutralisation d'une pièce, de grands logements vacants...
- Coûts de gestion importants...
- (...)

D'autre part, peut-on nous expliquer la prise en charge par l'organisme de l'adhésion du Directeur Général à une association de dirigeants d'entreprise pour un coût annuel de 4200 € de décembre 2014 jusqu'en janvier 2018.

Augmentation des loyers à la relocation et lors de mutation. Dans les deux cas le loyer est majoré dans la limite du loyer plafond, nous avons toujours dénoncé cette pratique, car le conseil d'administration avait voté une augmentation de l'ordre de 5 %. En réalité certain logement accuse une majoration de plus de 13 % et maintenant on nous explique que cette hausse qui a été voté en son temps était de 5 % en moyenne. Le conseil d'administration n'a pas objectivement été informé qu'il s'agissait là d'une moyenne.

Simplifiez-vous la vie avec le prélèvement automatique ! Tel est le nouveau slogan de l'OPAC 43 à l'endroit de leurs locataires. Il est anormal que ceux qui feront le choix de payer leur loyer en espèces ou par carte bancaire auprès d'un bureau de poste se voient facturer des frais de traitement d'un montant de cinq euros en plus du loyer, d'où l'incitation à opter pour le prélèvement automatique.

❖ **Désignation des représentants des locataires dans les différentes commissions.**

Les trois élus AFOC font acte de candidature afin de représenter les locataires dans les instances suivantes :

- Bureau : Jean-Luc ISSARTEL
- Commission d'attribution des logements : Lucien PONOT
- Commission d'Appel d'Offre : Jean-Luc ISSARTEL, Titulaire et Danièle MASSEBOEUF, suppléante.

Il est à noter que les candidats désignés dans ces commissions, seront en place jusqu'aux prochaines élections des représentants des locataires.

Les administrateurs AFOC de l'OPAC 43,
Lucien PONOT

Danièle MASSEBOEUF

Jean-Luc ISSARTEL