

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal : 53

En exercice : 53

Présents : 37



N°024

**REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 8 FÉVRIER 2024**

L'AN deux mille vingt-quatre, le 08 février, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 2 février 2024, s'est réuni à l'Hôtel de ville - Salle du Conseil municipal à 19h00 sous la présidence de Madame Karine FRANCLET, Maire.

Etaients présents : FRANCLET Karine, SACK Pierre, LENZI Ling, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, REMY Marie-Pascale, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, LESERRE José, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , LEGENDRE Jérôme, DESIR Sandrine, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjointes au Maire

AUGY Thierry, CHIKHDENE Zayen, DESCAMPS Alain, SCHROEDER Cédric, GRYNBERG DIAZ Sandrine, LE ROY Franck, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, VACHER Annie, HOCINE Massinissa, GILLY Jean-Paul, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, KARROUMI Sofienne, NAULEAU Pierre-Yves, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaients absents : EMEL Maryse, NIFEUR Nadège, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia.

Excusé : BUTT Zishan .

Représentés par :

Monsieur Miguel MONTEIRO
Madame Kourtoum SACKHO
Madame Christiane DESCAMPS
Madame Solène DA SILVA
Monsieur Lewis CHARTIER
Madame Margaux HOUIS
Madame Marie-Amélie ANQUETIL
Madame Katalyne BELAIR
Monsieur Marc GUERRIEN
Madame Fatima YAOU
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR

Madame Zakia BOUZIDI
Madame Sandrine DESIR
Monsieur Alain DESCAMPS
Monsieur Philippe ALLAIN
Madame Mizgin OZHAN
Monsieur Pierre SACK
Madame Sandrine GRYNBERG DIAZ
Monsieur Yonel COHEN-HADRIA
Madame Nabila DJEBBARI
Monsieur Sofienne KARROUMI
Monsieur Pierre-Yves NAULEAU

Secrétaire de séance : Dominique HE

DGA Administration Générale/ Direction du Conseil et des Affaires
Juridiques/Service des Assemblées

OBJET : Vœu unitaire proposé par l'ensemble des Groupes : les élus communistes, écologistes et citoyens - les élus d'Aubervilliers en Commun - les élus Alternative Citoyenne ! - les élus socialistes, écologistes et citoyens - les élus de la gauche communiste "pour une gestion transparente, responsable humaine des rapports de charges de l'OPH d'Aubervilliers"

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Anthony DAGUET,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'alinéa 4 de l'article L.2121-29 ;

Considérant le vœu soumis par l'ensemble des Groupes : les élus Communistes, Ecologistes et Citoyens – les élus d'Aubervilliers en Commun – les élus Alternative Citoyenne ! – les élus Socialistes, Ecologistes et Citoyens – les élus de la Gauche Communiste ;

Considérant son contenu :

Madame la Maire, chers collègues,

Un courrier d'annonce des rappels de charges 2020 a été reçu par les locataires de l'OPH d'Aubervilliers entre Noël et le jour de l'an.

Ces rappels se font parfois à la faveur des locataires mais dans de nombreux cas, ces courriers font apparaître que les locataires sont débiteurs vis-à-vis de l'OPH, parfois pour des sommes assez conséquentes, supérieures à 1000€.

Si les rappels de charges sont une pratique réglementaire et réglementée dans tous les immeubles collectifs, copropriétés ou bailleurs sociaux, ce rappel laisse de très nombreux locataires, associations de représentants de locataires, collectifs, mais aussi certains administrateurs de l'OPH, plus que circonspects.

En effet, de nombreuses incohérences et erreurs sont en ce moment même en train d'être examinées. Elles sont de nature à jeter un doute sur la véracité, la solidité voire la sincérité des calculs présentés aux locataires. A titre d'exemple, des locataires résidents dans des immeubles sans ascenseurs se voient facturer des frais d'ascenseurs. Autre exemple, des frais de chauffe-eau sont inscrits alors que ces derniers ont été retirés lors des travaux. Enfin, des différences très importantes entre deux cages d'escalier sur un même site sont constatées (parfois du simple au triple) sur des surfaces relativement proches.

Ces erreurs auraient probablement pu être évitées si les règles avaient été respectées et que la commission des charges locatives qui inclue les représentants de locataires avait été réunie au préalable.

En réalité, ce rappel de charge a été fait dans l'urgence pour éviter le risque de «

prescription ».

Parallèlement à cela, des augmentations sensibles des provisions pour charges ont été opérées sur les quittances en plus de la hausse maximale des loyers décidée par Karine FRANCKET, présidente de l'OPH.

Dans un contexte de hausse des loyers et d'inflation généralisée, cette méthode est particulièrement regrettable pour les locataires soumis à des rappels exorbitants ainsi que toutes celles et ceux qui restent dans l'incertitude née de calculs incohérents.

Enfin, les locataires n'ont aucune visibilité sur les rappels de charges 2021, 2022 et bientôt 2023 à devoir. Quand seront-ils exigés ? Avec quelle méthode ?

Aussi, le Conseil municipal réuni ce jour demande :

- Que tous les partenaires, OPH, organisations de locataires, soient mis autour de la table pour mettre à plat les comptes et les contrôler en assurant un suivi transparent avec des points d'étape réguliers et rendus publics.
- Qu'en attendant la vérification des charges 2020, un moratoire soit mis en place, c'est-à-dire qu'aucun remboursement ne soit réclamé aux locataires le temps de la vérification des calculs.
- Qu'un plafonnement des charges soit mis en place pour que personne n'ait à payer plus de 500€ dans une année, tout rappels de charges confondus
- Qu'un échelonnement des paiements soit systématiquement proposé aux locataires
- Qu'aucune augmentation de loyer ne soit votée tant que l'OPH ne sera pas à jour des rappels de charges, les locataires ne pouvant pas affronter à la fois des rappels de charges et des augmentations de provisions pour charges ainsi que des augmentations de loyers.
- Qu'un calendrier de discussion soit établi pour la régularisation des charges 2020, mais aussi pour les charges 2021, 2022 et 2023.

Le Conseil municipal assure les locataires et leurs organisations de son soutien pour toutes les actions dans le sens de ces demandes légitimes face aux dysfonctionnements comptables de l'OPH dont ils n'ont pas à être les victimes.

Rejeté par 13 pour, 32 contre (Karine FRANCKET, Pierre SACK, Ling LENZI, Michel HADJI-GAVRIL, Yasmina BAZIZ, Marie-Pascale REMY, Damien BIDAL, Samuel MARTIN, Zakia BOUZIDI, José LESERRE, Marie-Françoise MESSEZ, Kourtoum SACKHO, Jérôme LEGENDRE, Sandrine DESIR, Philippe ALLAIN, Patricia LOE, Guillaume GODIN, Mizgin OZHAN, Thierry AUGY, Christiane DESCAMPS, Zayen CHIKHDENE, Alain DESCAMPS, Cédric SCHROEDER, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Franck LE ROY, Lewis CHARTIER, Annie VACHER, Margaux HOUIS, Jean-Paul GILLY, Gilbert FAUCHEUX, Marie-Amélie ANQUETIL, Dominique HE) , 1 s'est

abstenu(Véronique DAUVERGNE) , 2 ne prennent pas part au vote(Maria Elisabete GONCALVES PEIXOTO, Massinissa HOCINE)

DELIBERE :

N'APPROUVE pas ce vœu.

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>, dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 14/02/24

Accusé en préfecture :

93-219300019-20240208-Imc134697-DE-1-1

Publiée le : 14/02/24

Certifiée exécutoire : 14/02/24

Le Maire,
Karine FRANCLET



