



Argenteuil le 9 mars 2023

Madame MENHAOUARA

Présidente d'AB Habitat

Madame la Présidente,

A plusieurs reprises, vous avez évoqué les irrégularités énoncées par l'ANCOLS notamment sur le fonctionnement du Conseil d'administration. Nous regrettons que vous n'ayez pas réagi plus tôt, sachant que vous êtes membre du Conseil d'administration depuis 2020 et par votre silence, vous avez contribué ainsi que d'autres membres du CA, à cette rapide dégradation de l'efficacité des services de notre établissement ainsi que de son image auprès de nos partenaires extérieurs et de nos locataires.

Il est impossible que vous puissiez ignorer que ces irrégularités se poursuivent et ce, a priori avec votre assentiment puisque vous n'avez jamais formulé aucune remarque. Nous avons pu le constater à plusieurs reprises, notamment par les retards dans la transmission des documents aux membres du Conseil d'Administration ou par l'absence de document sur les différents points à l'ordre du jour, ou encore, à l'occasion de contrevérités du directeur général,.... De même, nous constatons également des « erreurs » dans les documents transmis et sur lesquels les administrateurs doivent s'exprimer.

C'est notamment le cas, concernant le projet de réhabilitation de la cité Champagne. Nous constatons que le bilan d'exploitation ne correspond pas au projet présenté, ce qui conduit à tromper l'appréciation des administrateurs en se fondant sur un résultat erroné.

En effet, ce bilan comporte des manques, voire même des « erreurs » qu'il semble peu probable qu'elles soient la marque d'une quelconque incompétence. Car en fait, si l'on considère l'objectif recherché, à savoir une augmentation très conséquente des loyers sur laquelle nous reviendrons plus tard, il est naturel de penser qu'il s'agirait d'un acte intentionnel afin de réduire une partie de l'excédent de cette opération et justifier ainsi le niveau d'augmentation des loyers. Quoi qu'il en soit, c'est inacceptable et cela nécessite que des mesures soient prises.

Tout d'abord, nous constatons que les loyers de cette résidence produisent un excédent de plus de 600 000 € chaque année et que c'est cet excédent qui doit être utilisé pour les travaux.

A cela, doit également s'ajouter les provisions pour grosses réparations. Cette PGR n'a été inscrite dans le bilan d'exploitation que pour les 5 dernières années pour un montant de 40 000 € par an, alors qu'elle aurait dû être cumulée depuis 25 ans (la dernière réhabilitation date de 1994) ce qui représente une somme de 2 millions d'euros.

Dans les travaux prévus, un certain nombre relève de la responsabilité du bailleur (mise aux normes, la rénovation des locaux OM, sécurité incendie, restructuration du 13ème étage, cage escalier, hall, ... et même des malfaçons concernant les gardes corps qui ont été mal installés en 2012 et qui engendrent un danger pour les locataires,....). Les locataires sont victimes de la double peine puisqu' ils vivent dans l'inconfort depuis des années et paient le surcoût du chauffage du fait des retards pris dans le démarrage des travaux par AB Habitat.

A cela s'ajoute, que le projet soumis au vote au CA prévoyait une revalorisation des loyers de 10%, mais cette revalorisation n'a pas été intégrée dans le bilan d'exploitation puisqu'il est inscrit une augmentation de loyers de + 3,2% après réhabilitation. Cela masque l'excédent supplémentaire mais surtout démontre que l'augmentation de + 10% n'est absolument pas nécessaire, d'autant que ce n'est pas conforme à la consultation des locataires et des engagements d'AB Habitat. Contrairement à ce qu'affirme le Directeur général ce n'est pas l'APL qui va compenser cette augmentation d'autant que suite aux réformes 10% des locataires ont été privés d'APL.

Nous constatons également que la revalorisation de + 2,5% des loyers votée en octobre 2022 n'a pas été prise en compte dans le tableau.

La direction a même « oublié » d'intégrer les recettes supplémentaires de la mise en location des logements vacants qui s'élèvent à 14% ce qui représente près de 200 000 € par an.

Vous avouerez que cela fait beaucoup d'oublis et d'erreurs, ce qui est de nature à renforcer sérieusement la conviction d'actes intentionnels, ce qui constitue un grave manquement à l'obligation de sincérité !

La gravité de cette situation nous conduit, pour conforter nos certitudes, à soumettre ce dossier à l'expertise de l'Ancois, ce qui ne vous exonère pas pour l'immédiat d'apporter des réponses dans les délais les plus rapides à nos questionnements.

Nous vous demandons donc de prendre les dispositions nécessaires pour :

- que les membres du Conseil d'administration disposent dans un délai suffisant des éléments nécessaires afin qu'ils puissent les étudier et exprimer un avis en toute connaissance de cause.
- attirer l'attention sur les responsabilités des membres du CA dans la gestion d'AB Habitat afin qu'ils étudient avec toute la rigueur et l'attention nécessaires les dossiers à l'ordre du jour du Conseil d'administration.
- que les engagements d'AB Habitat auprès des locataires soient respectés

Il est également urgent que vous agissiez pour obtenir les moyens nécessaires en interpellant :

- le Maire d'Argenteuil pour intégrer cette opération dans le projet ANRU et obtenir des subventions de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine,
- le Conseil départemental du Val d'Oise et la Région Ile de France qui accordent malheureusement peu d'intérêt au logement social
- le gouvernement notamment pour la suppression du RLS, pour la revalorisation des aides au logement (et particulièrement en cette période la revalorisation du forfait charges) et plus largement afin qu'il mette fin à son désengagement dans le financement du logement social

Nous comptons sur votre diligence pour mettre en œuvre les valeurs des Coopératives qui reposent sur la transparence, la démocratie, la proximité, la solidarité, ... mais également de faire en sorte que le Conseil d'Administration joue pleinement son rôle de contrôle et de détermination d'orientations claires au service des locataires.

Soyez assurée, Madame la Présidente, de notre attachement à notre organisme de logement social qui fêtera ses 100 ans cette année.

Pour Indecosa CGT

Daniel Hommeau