



Politique du **LOGEMENT** à **Aix** et dans le **Pays d'Aix** :

CARTON ROUGE à **Maryse Joissains**

Par **Alexandre Medvedowsky**

Conseiller Municipal d'Aix-en-Provence, ancien Président de Pays d'Aix Habitat

Jamais le Pays d'Aix n'a connu en matière d'habitat une telle crise.

Il est devenu aujourd'hui, quel que soit son niveau de revenu, extrêmement difficile de se loger sur notre territoire. **C'est toute la chaîne du logement qui est en panne** : hébergement d'urgence ou logement d'insertion, logement social, logement étudiant, logement intermédiaire, logement libre. La municipalité conduite par Maryse Joissains a, sciemment au début, par incompétence aujourd'hui, considérablement aggravé ces difficultés.

Imprévision, refus d'adapter les documents d'urbanisme de notre ville, un Plan Local de l'Habitat timoré, pas de politique foncière, aucune vision territoriale de l'aménagement en Pays d'Aix, absence d'engagements financiers à la hauteur des enjeux : c'est l'échec absolu ! Dans cette chaîne du logement, **c'est en matière de logement social que cet échec est le plus patent.**

Entre 1989 et 2001, notre ville a fait en la matière des efforts importants.

1989 : 4000 familles en attente de logement social et plus de 4 ans d'attente en moyenne.

2001 : 2500 familles en attente d'un logement social et un peu de moins de 2 ans d'attente moyenne. Cet effort remarquable a été rendu possible par une forte volonté politique, l'appui d'un office d'HLM devenu depuis Pays d'Aix d'Habitat formidablement redressé et géré par son directeur général Michel Courtin et le soutien de tous les autres bailleurs sociaux. **Entre 1989 et 2001, c'est plus de 1200 logements sociaux qui ont été construits à Aix.**

Tout n'était sans doute pas parfait mais la volonté était là et les résultats aussi. De 1993 à 2001, la trésorerie de l'office est ainsi passée de 15 à 100 millions de francs, permettant une politique active d'investissements, de réhabilitation et de construction. Pays d'Aix Habitat était alors un des plus importants donneurs d'ordres du département et il était classé parmi les meilleurs offices de France.

Depuis 2001 Maryse Joissains a donné un coup d'arrêt volontaire à cette politique. **Aujourd'hui la situation est grave : à Aix et dans le Pays d'Aix, 8 000 familles sont en attente d'un logement social et il faut en moyenne 5 ans pour en obtenir un...**



Pays d'Aix Habitat, une gestion

Une crise de management sans précédent

Depuis 2001 et l'arrivée de Mme Joissains, Présidente de Pays d'Aix Habitat, **5 Directeurs généraux se sont succédés**. Après le licenciement sans raison de Michel Courtin, professionnel reconnu, ont été successivement nommés puis révoqués Messieurs Bagur, Cozzi (qui n'est resté en poste que 10 jours !) et Adam. L'actuel directeur Monsieur Bindler est sur un siège éjectable. Durant la même période, il y eu aussi **5 Directeurs des services techniques** ! Il est évidemment impossible de faire fonctionner un organisme dans des conditions managériales aussi désastreuses.

Très tôt, une crise au sein du personnel de l'OPAC est apparue en raison d'un **climat délétère et calomnieux**. Le personnel s'est alors mobilisé à plusieurs reprises, par le biais de pétitions ou de mouvements de grève. Ce climat se poursuit. Les agents sont démotivés, les clans s'affrontent. L'office est un bateau ivre.

Pour des raisons purement électoralistes, Maryse Joissains a procédé à des embauches massives. En 2001, l'OPAC comptait une centaine d'agents pour la gestion de 4 000 logements. Aujourd'hui, ce chiffre est passé à 170 pour la gestion de

4 012 logements puisque 12 est le nombre de logements construits en 6 ans ! Ces embauches qui ne se sont traduites par aucun service amélioré aux locataires, bien au contraire, ont déséquilibré totalement le budget et la masse salariale de l'OPAC.

Ces faits ont été pointés et dénoncés par la Mission Interministérielle sur le Logement Social (MILOS) qui, dans son rapport de décembre 2003 portant sur la période allant d'août 2002 à avril 2003 (c'est-à-dire depuis que Mme Joissains en était devenue la présidente...), écrit que **la gestion du personnel se caractérise par des recrutements clientélistes sans correspondance avec les besoins de la structure**. Ces recrutements massifs mais inadaptés aux besoins de l'OPAC coûtent chers... pour une qua-

lité de service plus que médiocre !

Pourquoi existe-t-il tant de dysfonctionnements encore à ce jour ? Dans le journal municipal (paru au mois de septembre) qui s'est transformé en outil de propagande mensonger de Mme Joissains, on nous annonce que "tous les outils de la réorganisation sont en place depuis 6 mois". Pourquoi avoir attendu 5 années pour les mettre en œuvre ? 5 ans pour mettre en place "les outils" et combien d'années encore pour obtenir une vraie réorganisation ?

Une absence de management qui conduit à une inaction grave et dénoncée par tous : voilà ce qui caractérise la gestion de Mme Joissains.

"Ces recrutements massifs mais inadaptés aux besoins de l'OPAC coûtent chers... pour une qualité de service plus que médiocre !"



calamiteuse

Un patrimoine laissé à l'abandon

Depuis 2001, la situation s'est dégradée de manière intolérable, et ce dans de nombreux domaines : entretien des logements, des parties communes, des abords, des services rendus aux locataires... Rien ne va plus à l'OPAC et les locataires se plaignent avec vigueur.

La lecture de certains documents produits par Mme Joissains révèle de manière choquante son déphasage total avec la réalité vécue par ces derniers. Mme Joissains a beau écrire qu'une "série de mesures ont été prises pour que le parc HLM devienne un espace de qualité et d'excellence", la réalité est tout autre.

L'enquête de satisfaction réalisée par l'OPAC en juin 2005 le dit d'ailleurs de manière explicite contrairement aux commentaires erronés de la Présidente :

- **65 % des locataires de Pays d'Aix Habitat considèrent que l'état de leur résidence n'est pas satisfaisant.**
- **Seuls 26 % des locataires sont satisfaits de la propreté des parties communes et 49 % de la maintenance de ces parties.**
- **68 % des locataires jugent insatisfaisant l'entretien des logements et 61 % le traitement des réclamations.**

Dans son magazine de propagande, Mme Joissains inverse, sans vergogne, les chiffres. L'insatisfaction forte devient satisfaction ! Refuser de regarder en face la réalité ne conduit pas à la transformer dans les faits.

La réalité, c'est que globalement, le parc locatif de l'OPAC est aujourd'hui ancien et vétuste. Pourquoi n'avoir rien fait pour y remédier ? Pourquoi avoir laissé se dégrader les choses ? Quasiment aucune opération de réhabilitation n'a été réalisée depuis 2001.

Alors que de nombreux accords collectifs avaient été conclus par Alexandre Medvedowsky, précédent Président de l'OPAC et les amicales de locataires, ils sont toujours en attente d'être appliqués. Voici **quelques exemples d'accords collectifs restés lettre morte** : pour l'immeuble Mistral I aux Milles, l'accord signé le 12 juillet 2000 portait sur l'installation de double-vitrage : rien n'a été réalisé à ce jour. Il en va de même pour le groupe Germinal I dont l'accord collectif pour changer les menuiseries extérieures avait pourtant été signé en janvier 2001... 6 ans entre la signature d'un accord et un début de réalisation... On est bien loin de l'excellence revendiquée par l'actuelle Présidente de l'OPAC.

Dans le journal de propagande de Mme Joissains, on découvre qu'en 2006, 237 logements auraient été concernés par des travaux de réhabilitation... D'où sortent ces chiffres ? Seule Mme Joissains le sait.

Que faut-il penser alors des chiffres imaginatifs pour les années 2007 (606 logements) et 2008 (955 logements) qui permettent d'arriver à un chiffre surréaliste de 1 768 logements réhabilités en 3 ans... C'est juste le temps qu'il faut pour arriver à l'échéance de l'élection municipale... D'ailleurs, les accords collectifs en suspens n'y suffiraient pas (rappelons que seuls 2 accords ont été signés depuis mars 2001 : à Saint Eutrope et au Camus). On sait par ailleurs que tous les programmes de réhabilitations proposés en ce moment sont refusés par les locataires en raison des conditions inacceptables proposées. Madame Joissains ment donc sciemment sur ce sujet aussi.



Loyers et charges : des hausses injustifiables

La question des réhabilitations en appelle une autre : celle des loyers et charges demandés aux locataires.

Nous étions fiers que les loyers de Pays d'Aix Habitat soient sensiblement inférieurs à ceux pratiqués ailleurs en France dans des organismes comparables. Cela n'était pas acceptable pour la nouvelle présidente. **Elle a donc décidé de procéder à un rattrapage et d'augmenter chaque année les loyers.**

HAUSSE DES LOYERS DE 2002 À 2006

- 2002 **+2,5 %**
- 2003 **+2,5 %**
- 2004 **+4 %**
- 2005 **+4 %**
- 2006 **+4 %**

Ces lourdes augmentations, bien supérieures à l'évolution du coût de la vie, mettent en situation difficile les locataires de l'OPAC, confrontés déjà à beaucoup de difficultés dans leur vie quotidienne. Elles n'ont de plus aucune justification puisque le patrimoine ne fait l'objet d'aucune réhabilitation, qu'aucun logement ou presque n'est construit et que les locataires sont mécontents de l'entretien courant.

Pas plus acceptables sont les augmentations des loyers soumises aux locataires à l'occasion des rares propositions d'accords collectifs (tous rejetés à l'heure actuelle) pour des travaux de réhabilitation. Citons l'exemple d'un groupe d'immeubles dont les réhabilitations se traduisaient par une hausse mensuelle considérable oscillant, en fonction de la surface du logement, entre 64 € et 119 € !

La différence est saisissante si on compare ces chiffres avec ceux figurant dans les accords collectifs signés du temps de l'ancien Président, Alexandre Medvedowsky. Exemple pour des travaux de réhabilitations ayant concernés le Mistral I aux Milles : les hausses oscillaient entre 79 et 107 Frs (soit entre 12 et 17 euros) pour des travaux comparables. **Pourquoi une telle inflation ?... Et pour quel résultat ?**

Ceci est d'autant moins acceptable que les charges actuelles prélevées sur les locataires sont très élevées. Un des récents Conseil d'Administration de l'OPAC en fait état, soulignant que *"parallèlement à l'évolution des loyers, le coût des charges a fortement progressé, notamment la part chauffage"*. Dans le même temps, l'actuelle présidente de l'OPAC dit que *"les charges sont [dorénavant] calculées avec l'aide des associations de locataires ; elles sont en diminution et correspondent aux vraies dépenses locatives"*. **Ces propos sont faux et ne correspondent pas à la réalité. Les charges sont en fait en**

constante augmentation. Elles représentent entre 1 500 et 1 700 € par an et par logement. Pour quel résultat ? L'enquête de satisfaction déjà évoquée révèle par exemple que 74 % des locataires sont mécontents de la propreté des parties communes... Or celle-ci relève des dépenses locatives.

Rappelons aussi qu'il existe un vrai problème avec les charges récupérables. Les provisions de charges que l'ensemble des locataires paie ne correspondent pas toujours, loin s'en faut, aux prestations réellement fournies. **Malgré la condamnation de l'OPAC à rembourser 350 000 € de charges trop perçues aux locataires pour l'exercice 2003 (à la suite d'une action de la CLCV), Pays d'Aix Habitat n'applique toujours pas le "décret charges", notamment pour les postes "espaces verts" et "agents d'entretien".**

Que dire enfin des provisions sur charges demandées aux locataires pour des prestations pour lesquelles il n'existe plus de contrat, les antennes de télévision par exemple.

Comment oser parler au total de diminution de charges quand on sait que pour l'exercice des charges 2004, le calcul a été fait 3 fois et que les locataires ont reçu 2 régularisations en septembre puis en janvier... **Une telle situation met les locataires les plus fragiles financièrement dans des situations très difficiles.**

Accession à la propriété : de qui se moque-t-on ?

Un autre thème, largement développé par Mme Joissains, **est celui de la relance de l'accession à la propriété. A la lire, on pourrait croire que c'est elle qui a tout inventé !** En réalité tous les OPAC

et les locataires informés très tardivement de ces évolutions. La conséquence ne s'est pas fait attendre : seuls 5 logements sur les 14 ont été vendus ! Pour la résidence Galice, les acquisitions ne sont pas encore

D'autres chiffres circulent, çà et là, en contradiction totale avec les chiffres apparaissant dans le budget 2007 et laissent plus que perplexes. On découvre, au détour d'un chapitre sur le financement de l'OPAC que, le produit des ventes de logements, y contribue de manière non négligeable... On apprend donc que la vente de 150 logements (sur un total de 243 à vendre) a rapporté (ou va rapporter, on ne sait pas) 13 M€ !

D'où sortent ces chiffres ? Mystère ! Le Conseil d'administration de l'OPAC n'en a pas été saisi. De quel patrimoine s'agit-il ? Si on additionne les résidences Filippi (14), Galice (40) et La Chevalière (60), on reste loin du compte ! La réalité ne correspond pas, de toute évidence une fois de plus, aux chiffres affichés par Mme Joissains.

*“D'où sortent ces chiffres ? Mystère !
Le Conseil d'administration de
l'OPAC n'en a pas été saisi.
De quel patrimoine s'agit-il ?”*

de France sont obligés, une fois par an, de se prononcer sur des mises en vente d'appartements de leur parc.

Dans sa propagande municipale on découvre que cette question faisait partie de ses promesses électorales en 2001. On lit également que des projets de vente concernent deux résidences, Filippi et Galice. **Il est utile de rappeler que le projet de vente de logements à la résidence Filippi date de 1998, période où Alexandre Medvedowsky était président. A l'époque un prix de vente avait été défini et les locataires en avaient été informés.**

Depuis 2001 et l'arrivée de Mme Joissains à la présidence de l'OPAC, les choses n'ont guère avancé. Pour justifier son inaction, la Présidente met en avant un changement de législation imposant une réhabilitation des logements mis en vente... Elle omet en revanche de dire que **les prix de vente pour la résidence Filippi ont été, entre-temps, multipliés par deux**

à l'ordre du jour compte tenu des importants travaux de réhabilitation nécessaires...

Pourquoi avoir tant tardé à mettre en œuvre une mesure qui était pourtant affichée comme une priorité ?





Quand va-t-on construire de nouveaux logements sociaux à Aix ?

C'est dans ce domaine que Maryse Joissains est le plus critiquable. Loin de tout volontarisme, loin des objectifs retenus dans le Plan Local de l'Habitat, les résultats sont accablants. En effet, **seuls 12 nouveaux logements sont sortis de terre sous l'impulsion de l'actuelle présidente de l'OPAC !** Durant la période

où **Alexandre Medvedowsky** était Président de Pays d'Aix Habitat c'est en moyenne annuelle **74 logements qui ont été construits ou achetés, soit 745 logements en 10 ans** pour le seul Pays d'Aix Habitat.

Si l'on y ajoute les autres bailleurs sociaux (Sacogiva, Famille et

Provence, Provence-Logis, Arcade, Logirem, ...) **c'est en moyenne 120 logements qui étaient construits chaque année pour un total de 1 200 logements entre 1991 et 2001.**

HISTORIQUE DES LOGEMENTS CONSTRUITS PAR PAYS D'AIX HABITAT

DE 1991 À 2001

Présidence **ALEXANDRE MEDVEDOWSKY**

1991	Les Deux Ormes	129 logements
1993	Le Louxor	66 logements
	Arc 93	32 logements
	St Eutrope	10 logements
1996	Îlot Europe	58 logements
1997	Glycérine	52 logements
	Campagne Nègre	57 logements
1998	Ste Victoire	56 logements
2000	achat J.Verne	150 logements
	achat rue Célony	3 logements
	achat rue Jouques	4 logements
2001	Duranne I	43 logements
	Arc 2000	50 logements
	Pont d'Antoine	35 logements

TOTAL : 745 logements
Moyenne : 74 logements par an

DE 2002 À 2006

Présidence **MARYSE JOISSAINS**

2005	Duranne II	26 logements
	(initié en 1999 par A.Medvedowsky)	
2006	Les Etoiles	12 logements

TOTAL : 38 logements
Moyenne : 7,5 logements par an

CE CONSTAT EST ACCABLANT : Maryse Joissains a construit 10 fois moins de logements sociaux par an que ses prédécesseurs !

Aujourd'hui 8 000 familles dans le Pays d'Aix attendent un logement. Face à ce cruel constat, les moyens mis en œuvre pour enrayer cette grave crise du logement ne sont vraiment pas à la hauteur. Mme Joissains qui, petit à petit, en prend conscience, tente de gonfler "ses résultats" en comptabilisant les 26 nou-

veaux logements de la résidence du Soleil à La Duranne alors que ce programme a été initié en 1999 par Alexandre Medvedowsky ! L'immeuble n'a d'ailleurs été livré qu'en 2005, résultat de retards successifs et de la mauvaise gestion de l'OPAC. On peut en plus souligner que la livraison, bien que tardive, s'est faite dans la précipitation et

que certaines malfaçons ont quelque peu terni l'inauguration que la Présidente avait voulu en grande pompe.

Les récentes interventions de Mme Joissains sur la construction de logements ne font que confirmer son incapacité à prendre réellement la mesure de l'enjeu... Il ne suffit pas de dire qu'on va construire des

logements sociaux, il faut le faire ! Et lorsque l'on regarde avec attention **le rapport d'activité 2005 de l'OPAC**, on découvre que le fameux Plan Stratégique de Patrimoine considère que "sur toute la zone de compétence de Pays d'Aix Habitat, le marché est tendu" **et que son "position-**

nement dans ce marché comme acteur incontournable passe probablement par une relance du développement de l'organisme sur des produits en accession ou à destination des ménages à revenu modeste et moyen (intermédiaire) qui ont de plus en plus de mal

à se loger"... Que Pays d'Aix Habitat fasse ce pour quoi il est fait ! Sa vocation, c'est de construire du logement social... Les besoins dans ce domaine sont immenses et le retard catastrophique. A d'autres bailleurs sociaux ou privés de s'occuper des besoins en logement intermédiaire.

Commission d'attribution des logements : un fonctionnement opaque !

Dans la propagande municipale de Mme Joissains, on lit que cette dernière "désireuse de moraliser les attributions de logements, a mis en place une commission [d'attribution de logements] présidée par M. Chorro. Elle veille au respect des règles en vigueur".

Loin de ce louable principe, on peut noter l'étrange attitude de Mme Joissains qui, en tant que présidente de l'OPAC, écrit aux personnes qui sollicitent auprès d'elle un logement, que "dans un souci de totale transparence et de pleine honnêteté de gestion (!), j'ai fait le choix, en toute conscience, de ne pas intervenir dans les affectations de logements [...]". Dans le même temps, Mme Joissains écrit à chaque personne qui obtient un logement "[...] je suis heureuse d'avoir pu répondre à la demande que vous avez exprimée". Comprenez qui pourra !

Dans les faits hélas, cela ne fonctionne pas ainsi :

La MILOS, dans son rapport sur la gestion de l'OPAC Pays d'Aix Habitat, pour la période allant d'août 2002 à avril 2003, a mis en lumière de nombreux dysfonctionnements et détournements de procédures en matière d'attribution de logements.

Il ressort de ce rapport que sur les 52 dossiers examinés par la mission d'inspection, nombre de logements sont attribués à des demandeurs dont les dossiers sont incomplets ou pré-

sentant des irrégularités sérieuses (absence d'avis d'imposition, situation de famille non renseignée, personne ne relevant pas du logement social...).

Il est bon de rappeler que, contrairement aux allégations de la Présidente, ce rapport concerne la gestion de Mme Joissains (les dates en attestent), la sienne et seulement la sienne. En dénonçant des passe-droits ou des dérives, ce sont donc ses propres turpitudes qu'elle dénonce !

Est-il d'ailleurs nécessaire de préciser que **M. le Préfet, Christian Frémont**, dans un courrier adressé à Mme la présidente de Pays d'Aix Habitat et concernant "les suites à donner au rapport n°2002-104 de décembre 2003 de la MILOS", écrit :

"En application des dispositions de l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation, le constat des dysfonctionnements me conduit de vous mettre en demeure sous trois mois : [...] de justifier que le processus d'attribution des logements est strictement conforme à la réglementation. A cet effet, je vous engage à préciser :

- les modalités de traitement des dossiers en amont de la commission d'attribution
- la description du processus d'examen des demandes en délais anormalement longs
- les modalités de traitement et de mise à jour du numéro unique d'enregistre-

ment départemental des demandes.

[...] Par ailleurs, en ce qui concerne les anomalies dans le fonctionnement de la commission d'attribution, je vous adresse notifications des infractions constatées [...]"

Comment oser dire que la Présidente est animée d'une volonté de moraliser les attributions de logements ? C'est le contraire qui a été fait et continu d'être fait aujourd'hui ! Les dysfonctionnements perdurent, les décisions prises en commission d'attributions ne sont pas toujours appliquées en réalité.

C'est au cabinet du maire, sans autre critère que le choix du Prince, que se font en réalité les attributions de logement.

Il faut aussi parler du scandale de l'attribution des garages. Celles-ci se font à la tête du client dans un désordre indescriptible. Faut-il rappeler qu'**aujourd'hui, plus de 300 garages ne sont pas loués ce qui entraîne un manque à gagner important pour l'OPAC.** En effet, entre juin 2001 et octobre 2003, aucun garage n'a été attribué lors des différentes commissions d'attribution... contrairement à ce qui était fait à l'époque où Alexandre Medvedowsky était Président. Mme Joissains doit assumer, seule, la responsabilité d'une telle situation si problématique pour nombre de locataires !



Politique du LOGEMENT
à Aix et dans le Pays d'Aix :
CARTON ROUGE à Maryse Joissains

Une inorganisation chronique qui conduit à une inaction grave et dénoncée par tous : voilà ce qui caractérise la gestion de Mme Joissains. Cela mérite un **carton rouge !**

En résumé, Pays d'Aix Habitat présidé par Maryse Joissains, c'est :

- Une **crise de management** sans précédent
- Un **patrimoine** laissé à l'**abandon**
- Des **hausse**s de loyers et de charges **injustifiables**
- Une **accession** à la propriété **inexistante**
- Quasiment **aucune construction** de nouveaux logements
- Une commission d'**attribution** **au fonctionnement étrange**

La MILOS procède actuellement à une nouvelle inspection de Pays d'Aix Habitat. Cette fois-ci encore, Mme Joissains tentera sûrement de reporter les fautes de gestion sur ses prédécesseurs. Mais à part elle et quelques uns de ses amis, elle ne trompera personne !

Pour contacter Alexandre Medvedowsky

www.alexandre-medvedowsky.net

alexandre.medvedowsky@wanadoo.fr

La Fabrique, 4 av. Malherbe, 13100 Aix-en-Provence