Collectif du Chaperon Vert bât HV-HW

Opaly

Notre bien commun!

Élection municipale Ville de Gentilly mars 2020

Prenons le temps de réfléchir ensemble sur notre bailleur social « Opaly »

Opaly en bref :
A la fois bailleur social et maître d'ouvrage

- Opaly est l'Office public de l'Habitat (OPH) intercommunal d'Arcueil et Gentilly, communes voisines du Val de Marne (94).
- Depuis sa création, en octobre 1949, son patrimoine s'est progressivement agrandi et diversifié, tant sur le plan de l'offre de logement que sur celui de la diversité architecturale.
- Il gère aujourd'hui 5 478 logements sur les deux communes.
- Opaly représente ainsi 82% du logement social sur Arcueil et 50% sur Gentilly.

La question du logement un enjeu stratégique pour la Ville de Gentilly

Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre 2019 île-de-France

- Total des personnes mal logées en île-de-France : **1 194 100**. Des personnes avec des conditions de logement très difficiles: 976 842 Avec une privation de confort de 462 000 logements. Couplé d'un surpeuplement accentué qui représente 586 000 logements

Chambres de Notaires Paris

- Paris prix au m² :

  10 080 euros

  + 24.5 % sur 5 ans
- Gentilly prix au m² :

  5 880 euros

  + 11.4 % sur 1 an

Ce document s’adresse aux listes et aux citoyennes et citoyens qui participerons à l'Élection municipale de la Ville de Gentilly en mars 2020 pour :

- Réfléchir sur l’évolution de Opaly
- Faire une évaluation citoyenne sur son fonctionnement
- Comprendre le vécu des locataires du Chaperon Vert dans les logements d’Opaly
- Faire un constat du travail accompli ou pas par Opaly dans notre quartier

Qui mieux que les locataires d’Opaly pour évaluer Opaly ?

- **Qui de mieux que les « citoyens » du Chaperons Vert pour mesurer l’impact d’Opaly sur la vie du quartier et de Gentilly?**

- Élections municipales :

  quelle est le meilleure moment pour discuter d’Opaly ?

Les 6 dysfonctionnements majeurs d’Opaly au Chaperon vert

- **Une conflictualité permanent** entre les locataires et l’encadrement d‘Opaly en rapport aux divers travaux dans les appartements mal réalises ou non réalisés
- **Un manque d’écoute d’Opaly** ! Il faut des réponses rapides face à des situations difficiles qui ont besoin d’une solution rapide
- **Une incapacité** d’Opaly de régler les conflits de base entre les locataires « *cas difficiles* » et les autres locataires: bruits, litiges, gènes des touts types
- **Une maintenance insuffisante** et non adéquate, un choix d’équipements obligatoires techniquement non pertinent en rapport aux besoins des bâtiments
- **Une impréparation globale** des gardiens et les cantonniers d’Opaly à faire face aux incivilités de base rencontrés dans les escaliers, entrées et les autres espaces autour des bâtiments. Il y a une dégradation des parties communes accélérée
- **Un climat détestable** du à l’occupation des halls d'entrées et escaliers par les *dealers* et cela dans de multiples bâtiments au Chaperon vert. L’abandon des locataires à leur sort

Une rénovation au Chaperon vert mal maîtrise. La mixité sociale par l’accession sociale à la propriété

Nous constatons que avoir bâti ce types de logements au Chaperon Vert sans avoir réglé les «problématiques de fond» du bâtiment HW est une erreur d’apprenti sorcier ! En effet aujourd’hui les propriétaires craignent la chute de la valeur de leur bien immobilier et cette situation produit une demande qui s’exprime par des réactions irrationnelles contre les locataires de cet bâtiment.

Car le bâtiment HW est le plus touché par des dégradations et l’occupation par des *dealers* dans les halls d'entrées et les escalier. Le bâtiment HW est situé face aux appartements de l'accession sociale à la propriété

Les locataires sont abandonné à leur sort dans le bâtiments HW

Le bâtiment C8: une rénovation au Chaperon Vert mal maîtrise

Dans les caves de cet bâtiment C 8 totalement rénové une vie clandestine se déroule tranquillement au détriment des locataires !

Les caves sont devenus des ateliers pour désosser des scooters (*dans les réservoirs il reste de l'essence*) il s'agit d'un centre de différents trafics !

Dans les caves de ce bâtiment C 8 un espace clandestin a été aménagé « *que la fête commence*! »

La porte de l’entrée de l’écaler N°20 du bâtiment HV est un exemple d’une technique défaillante !

- Ce type de porte a été posée neuve en janvier 2017 mais fracturée(vitre brisée)depuis **janvier 2017 10 fois** ! Porte qui s'ouvre vers l'intérieur une porte sans protection sur la partie en bas de sa vitre.Une véritable absurdité technique or malgré ce résultat ce type de porte est proposée pour le remplacement des portes des Bât. HV – HW.

- La porte installée à l'escalier n°20 est aujourd'hui avec une plaque en « Plastiglas » qui a remplacé la vitre du bas de la porte et la partie haute de la porte a été déjà fracturée 1 fois. Or le résultat de cette expérience d’équipement est:une porte neuve de qualité avec aujourd'hui une plaque en plastique à place de la vitre (*qui elle même est déforme périodiquement*) en bas. En deux mots: une porte devenue rafistolée âpres 1 an!Car cette porte est effectivement résistante mais sur les « coups » de pieds sa vitré se brise car la porte s'ouvre vers l'intérieur !

Une porte neuve de qualité avec aujourd'hui une plaque en plastique à place de la vitre

Le gaspillage de l'eau !

Avant d’avoir de l’eau chaude nous gaspillons 1,5 litre d’eau !

Quelle est l'impact environnemental de l'eau potable perdue et sont coût par famille dans nos appartements ?

- Nous avons fait quelles calcules utilisons notre chauffe-eau à gaz:

  Une famille de 4 personnes fait une ***douche*** chaude par jour et utilise l'eau chaude par le **robinet** 12 fois par jour environ.

  L'eau avant d'être chaude coule pour +- 1,5 litre x 16 fois = 24 litre par jour x 30 jours = 720 litres par mois x 10 mois = (*nous n'avons pas calculé les mois de été)* **7 200 litres** par an par foyer…. !

Nous constatons encore de cas d’appartement dans un état à la limite de l’Inhabitabilité !

- Vous étes isolé socialement et ou handicapé et vous avez des difficultés à vous exprimer et ou à faire des démarches pour faire respecter « vos droits » et plus vous n’aurez pas une réponse rapide et adéquate d’Oplay !

Voici le cas d’un appartement (une famille) à l'escalier 16 du bâtiment HV du Chaperon vert. Seulement à travers un appelle public de notre collectif vers nos élus qui a permit de faire réagir Oplay.

L’appartement en Rdc été touché dans toutes les pièces par des importantes moisissures à travers des infiltrations d'eau non causé par les voisins

- Opaly -

Notre bien commun

Voici quelques problématiques de fond que nous avons presentées dans ce document afin d'ouvrir une **discussion publique sur « Opaly »** car cet organisme ne peux pas faire l'économie d'une refonte de son organisation et de sa modernisation technique et professionnel car **l'impact social et politique sur la Ville de Gentilly est considérable !**

Nos propositions pour le renouveau d’Opaly

- La mise en place d’une consultation citoyenne pour l’évaluation du « Comité de direction d’Opaly »
- La réorganisation de l’encadrement d’Opaly par la refonte de son fonctionnement et l’introduction des nouvelles pratiques et qualifications.
- La formation de 40 % de « Gardiens et Cantonniers » pour acquérir les connaissances et les pratiques dans le cadre des nouvelles missions, « mission vitale » pour les locataires d’Opaly. Cette nouvelle figure professionnelle a la fonction de répondre aux incivilités de base rencontrés dans les escaliers, les entrées des bâtiments et les espaces extérieures à la charge d’Opaly et régler les conflits au quotidien entre les locataires et ça tout en continuant leur activité précédente.

Le rôle de notre collectif ?

« La sentinelle du Chaperon Vert »

Qui permet de surveiller une situation, de témoigner d'un processus

Nous sommes la pour intervenir concrètement et sans complaisance vers aucune organisation politique et sociale !

Vivre mieux - vivre bien à Gentilly

Rappel

- Dans notre 1er. Document :« *Contribution Élection municipale - Collectif du Chaperon Vert Gentilly* » Nous avons élaboré entre autre des propositions pour l’évolution des bâtiments HV et HW de la 2av. au Chaperon Vert à Gentilly