



# Union Départementale CGL 94

N° 66 Février 2008

Le journal d'information de la  
Confédération Générale du Logement du Val de Marne



## *ACTION*

## *LOGEMENT*

## *VAL DE MARNE*



Une Politique du Logement  
de plus en plus floue

Projets, décrets, réflexions...

Les allocutions se succèdent  
sans grandes révolutions.



### *Sommaire :*

L'édito : Plus de Clarté dans la politique du Logement    Pages 2.3

Le dossier du mois : Les associations déçues pa M. Fillon Page 4.5

L'actu du mois : Du nouveau pour Loca-Pass et Pass GRL Pages 6

Infos conso - logement    Page 7



## ***Une politique du logement qui demande de la clarté***

Dans le souci de répondre aux incessantes interpellations des associations, des citoyens, des demandeurs de logements ..., les annonces de plans, de solutions, de dispositifs techniques ou de mesures miracles se multiplient : la maison à 100 000 € (Mme BOUTIN), les démolitions ou réhabilitations (M. BOORLO), les plans de quartier (Mme AMARA), l'alignement des loyers HLM sur le privé (Commission Attali), la vente de 40000 logements/an (M. Sarkozy), le développement durable (commission PELLETIER)....



En cette période d'élections municipales et cantonales, tous les acteurs politiques s'emploient à proposer des solutions dans le domaine de la construction, de la location, de l'insertion, de l'accession à la propriété... Mais dès que les urnes ont parlé, les mêmes, *élus*, rejettent la responsabilité financière sur l'Etat.

### ***Comment agir efficacement ?***

Certes l'Etat veille à ce que tous les moyens soient mis au service des concitoyens par des procédures simplifiées mais comment s'y retrouver dans les multiples sigles (ENL, SRU, PLU, DALO, PCS, etc.) qui correspondent à des responsabilités de territoires et à des acteurs trop nombreux ?

### ***Un exemple.***

Les annonces de construction ou de réhabilitation sont faites par la commune (qui délivre le permis de construire), puis sont comptabilisés par le département, ensuite par les régions et finalement par l'État. En fait le même logement construit ou réhabilité peut être cité 4 fois et le citoyen est ravi d'entendre ce cumul de chiffres.



*Un peu de décence Mesdames et Messieurs les candidats.*

*Dites la vérité :*

- Les terrains constructibles situés sur une commune appartiennent parfois à l'Etat, voire à des entreprises publiques (EDF, SNCF...) ou non (friches industrielles) plus souvent à des particuliers, mais rarement aux communes. Par contre, celles-ci disposent de moyens pour monter des opérations mais elles sont complexes à mettre en place.
- Les opérateurs publics (HLM, OPAC...) oublient souvent de construire du VRAI social.
- Les attributaires mairie ou préfecture sont débordés par les demandes



Tout cela manque de visibilité et de cohérence alors que la mise en place du droit au logement (DALO) doit permettre aux plus démunis d'entrer enfin dans un logement salubre et digne ; mais que faire avec 10000 logements libres pour 240000 demandes en Ile de France.

*Comptez sur La CGL 94 pour veiller à ce que les logements mis à disposition soient les plus nombreux possibles.*

Depuis que Martin Hirsch de la fondation EMMAUS a été nommé au gouvernement et que le diagnostic établi annuellement par EMMAUS est incontesté par toutes les instances politiques, sociales et syndicales qui s'y réfèrent, **une nécessaire coordination est indispensable et urgente.**

S'il vous plaît, Mme BOUTIN présentez-nous une synthèse claire des moyens dont disposent les acteurs et donnez à chacun la liberté d'agir efficacement pour *un logement décent pour tous*. Cela est vital pour relever le défi de l'abbé Pierre.

Jean-Paul GAUDIN Vice-Président



### Les associations déçues par les propositions de François Fillon



Le Premier ministre François Fillon, qui recevait 27 associations de solidarité, a annoncé une enveloppe de 250 millions d'euros pour 2008 et un plan pluriannuel pour tenter de résoudre les problèmes des sans-abri et des mal-logés. Selon François Fillon, le plan pluriannuel comportera notamment la nomination d'un préfet qui coordonnera sur le terrain les actions de lutte contre le problème des sans-abri.

Le chapitre concernant la *«prévention des expulsions locatives»* émet l'idée que toute expulsion sera impossible *«tant qu'une solution de relogement digne»* n'aura pas été trouvée. Dans le même temps, le Premier ministre évoque un *«système d'assurance pour mieux garantir les bailleurs contre les risques locatifs»* et avance vouloir *«résorber»* l'habitat insalubre dans les quatre ans.

Dans un texte intitulé "oui, monsieur le Premier ministre, nous sommes déçus et nous voulons continuer à négocier!", les associations "considèrent que ces propositions ne sont pas de nature à améliorer radicalement les conditions de vie des personnes sans-abri et mal-logées, qu'elles ne sont pas en mesure de fluidifier l'ensemble de la chaîne qui va de l'hébergement au logement".

***"Cette insuffisante mobilisation de l'Etat face à un problème aussi grave est inacceptable".***

« Le Premier ministre, poursuit le texte, a pourtant réaffirmé qu'il reprenait à son compte les orientations des associations : engager une politique de prévention pour interrompre les processus qui conduisent à la rue; aider les personnes sans-abri à sortir de la rue; appliquer la loi sur le droit opposable au logement. Mais les moyens annoncés ne permettront pas de mettre en oeuvre ces orientations. »

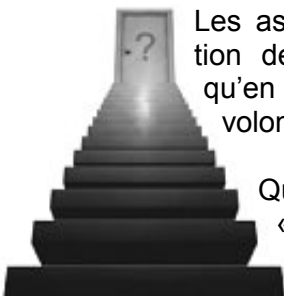


L'enveloppe de 250 millions d'euros annoncée pour mener à bien ce plan représente *«une augmentation de 25% des crédits»*, a fait remarquer François Fillon. Mais les associations restent déçues par ce chiffre, elles qui avaient estimé les besoins entre 1,5 et 1,7 milliards d'euros pour améliorer la situation des 200.000 sans-abri et des trois millions de mal-logés. Selon elles, le plan de réhabilitation de l'habitat insalubre va porter sur "100.000 logements en 4 ans alors que le nombre à traiter est de 600.000".

*«On réclame deux milliards et on sort avec 250 millions d'euros. C'est ça la solution du gouvernement ?»* s'est exclamé Augustin Legrand, porte-parole des Enfants de Don Quichotte. *«Nous allons continuer à négocier. Pour l'instant, ça reste des mots»*, a dit Nicole Maestracci, présidente de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars).

Autre objectif, celui de construire 20.000 logements à loyers accessibles sur les 60.000 prévus d'ici 2010, et 9.000 nouvelles places de maisons relais. Et dans les villes de plus de 3.500 habitants n'appliquant pas l'obligation de construire au moins 20% de logements sociaux de la loi SRU *«les nouveaux programmes de construction devront comprendre au moins 30% de logements sociaux, excepté dans les quartiers ayant déjà atteint 40% de logements sociaux»*.

***Le délégué général de la Fondation Abbé Pierre, Christophe Robert, a estimé qu'il était urgent de pénaliser les municipalités refusant d'appliquer les textes sur la loi SRU.***



Les associations déplorent également qu'aucune création de place d'hébergement ne soit programmée et qu'en matière de logement social, il n'y ait aucune réelle volonté politique de tenir les engagements.

Quant à l'objectif de création de maison-relais, il *«reste celui du Plan d'action renforcé pour les personnes sans-abri (Parsa) et les délais de réalisation sont sans cesse allongés »*

La CGL94 se tient prête à réagir et ne manquera pas de suivre les prochaines prises de décision avec la plus grande attention.



### *Du nouveau pour le Loca-Pass et le Pass GRL*



"Loca-pass" étendu et "Pass-GRL" : deux dispositifs pour rendre certains propriétaires moins frileux et certains locataires moins démunis face aux exigences des bailleurs. Grâce à la loi du 3 janvier 2008, tous les particuliers vont enfin pouvoir bénéficier du Loca-pass dans le parc social et -privé. Il était jusqu'alors réservé aux moins de 30 ans, aux salariés du privé et aux étudiants boursiers.

#### **Extension du Loca-pass à tous les particuliers**

Dès parution des décrets d'application, les locataires pourront se faire avancer gratuitement le dépôt de garantie demandé par le bailleur tandis qu'une garantie des risques locatifs (GRL) protégera le propriétaire contre d'éventuels impayés et dégradations matérielles. C'est toujours le même prélèvement sur les entreprises, le "1 % logement", qui financera le dispositif. L'avance gratuite du dépôt reste remboursable en trois ans maximum, avec des mensualités minimales de 15 euros.

*Pour remplir une demande, il faut s'adresser au comité interprofessionnel du logement (CIL) le plus proche du domicile ou à celui dont dépend l'employeur.*

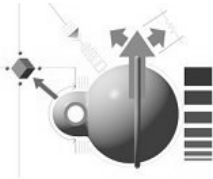
#### **Le "Pass-GRL"**

Il est l'un des outils de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Les garanties pour le propriétaire sont plus fortes que celles du Loca-pass : les impayés de loyers sont mieux garantis, les détériorations sont mieux couvertes avec une franchise égale à un mois de loyer, les frais d'avocat et d'huissier sont pris en charge en cas de contentieux et un suivi social des locataires en difficulté est assuré dès les premiers soucis identifiés. Payée par le bailleur et déductible de ses revenus fonciers, la prime d'assurance annuelle sera comprise entre 1,8 % et 2,5 % du montant total des loyers.

Pour Bertrand Goujon, directeur général de l'UESL (Union d'Economie Sociale pour le Logement), ce dispositif "rassurera les propriétaires et les incitera à remettre sur le marché leur logement vacant".



## Réflexion sur la Révision de l'indice des prix



Alors que les députés UMP ont déposé six propositions de loi pour tenter de répondre aux «frustrations» de leurs électeurs sur le pouvoir d'achat, le ministère de l'Economie réfléchit aux moyens d'améliorer sa mesure.

Remis ce matin à Christine Lagarde, le rapport de la commission Mesure du pouvoir d'achat présidée par un haut fonctionnaire, Alain Quinet, se penche sur les raisons du «*décalage*» entre l'évolution constatée et «*la perception qu'en ont les ménages*».

Si l'indice des prix à la consommation a encore de beaux jours devant lui, il ne reflète qu'une évolution globale.

Or les ménages, selon leur composition ou leurs revenus, n'ont pas les mêmes priorités de dépenses. Le logement en particulier fait toute la différence.

La commission Quinet estime qu'il serait possible de prendre en compte ces disparités, et aussi de calculer l'évolution du revenu «libéré», c'est-à-dire ce qui reste une fois réglés le loyer, les assurances, la télévision, le téléphone...). Des dépenses auxquelles les Français consacrent aujourd'hui 29 % de leur budget, contre 13 % il y a quarante ans.

### Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>ème</sup> Trimestre	3 <sup>ème</sup> Trimestre	4 <sup>ème</sup> Trimestre
2006	104.61 (+2.46%)	105.45 (+2.78%)	106.36 (+3.19%)	107.19 (+3.23%)
2007	107.66 (+2.92%)	108.36 (+2.76%)	109.01 (+2.49%)	—

# ***Confédération Générale du Logement Informe Défend Agit***



La CGL est une association de consommateurs reconnue par l'Etat et spécialisée dans le domaine du logement. La CGL est une force associative à but non lucratif, indépendante de tout parti politique, de toute confession religieuse et de toute idéologie.

Sa structure départementale a pour but d'aider, de regrouper et de représenter tous ceux qui occupent ou aspirent à un logement.

La CGL 94 agit, informe, aide et défend les locataires, les copropriétaires occupants, les accédants à la propriété.

**La CGL 94 a pour but de défendre  
et de faire appliquer  
LE droit au logement  
LES droits du logement**



## ***Permanences***

**Maisons-Alfort :** (sur rendez-vous)

Mardi, mercredi et jeudi de 13 h à 17 h

2, square Dufourmantelle / 288, rue Jean Jaurès

94700 Maisons Alfort

Tél : 01 43 75 11 80 / Fax : 01 43 78 26 57

Email: [cgl94@free.fr](mailto:cgl94@free.fr)



**Créteil :** (sur rendez-vous)

Mercredi de 17 h à 19 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Tél : 01 58 43 37 01

**Le Kremlin-Bicêtre**

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre

Tél : 01 43 75 11 80