

ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



Prévision
des Evolutions de Loyers
en 2008

Sommaire :

L'édito : Constatation et vigilance	Page 2
L'actu du mois : La maison à 15 euros par jour	Page 3
Le dossier du mois : Les loyers en 2008	Pages 4.5
Infos conso - logement	Page 6
La Vie des associations	Page 7

Edito, par Georges Van Der Gucht



**CONSTATATION
ET VIGILANCE !**

A un mois des élections municipales, la Fondation Abbé Pierre a publié son palmarès des communes relatif au respect de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains).

Voté en 2000, l'article 55 de ce texte oblige les communes à atteindre au moins 20% de logements sociaux d'ici à 2020.

Sur 720 communes inspectées 9,3% n'ont financé aucun logement social. Dans notre département, Saint-Maur-des-Fossés, assume et refuse l'application forcée d'une loi aux "objectifs irréalistes", sauf à construire de très grands ensembles. Neuilly-sur-Seine (eh oui!), Toulon, Nice arrivent ensuite de très près.

Nous observons le laxisme de l'Etat, qui ne fait pas respecter la loi SRU. Pour preuve, seuls 140 constats de carence en logements sociaux ont été dressés sur cinq ans.

Le 15 mars, date fatidique pour les menacés d'expulsion arrive à grand pas, elle tombera pendant les élections municipales et cantonales. Cette année, plus qu'aux précédentes il nous faudra être vigilants sur tous les cas que nous connaissons.

Nous ne le réitérons jamais assez : dans la mesure du possible, l'acquittement du loyer doit être prioritaire sur toute autre dépense.

En ces temps où la précarité va en grandissant, privilégions d'abord de **conserver son toit**.

Georges Van Der Gucht
Membre du Bureau CGL 94



Après la maison à 100.000 euros, La Maison à 15 Euros par jour



Début de la construction le 15 avril, remise des clés «avant Noël». Christine Boutin a annoncé dans le Parisien/Aujourd'hui en France le démarrage du nouveau projet logement du gouvernement : la maison à 15 euros par jour.

Selon la ministre de la Ville, son projet s'adresse «aux ménages primo-accédants (ceux qui achètent un logement pour la première fois) avec deux enfants et qui ont des revenus nets mensuels compris entre 1.500 euros et 2.000 euros».

«Nous prévoyons une première tranche de 5.000 maisons réparties sur toute la France », annonce Christine Boutin. « Si ces maisons sont effectivement vendues à des locataires, et si l'on considère qu'ils sont en moyenne quatre par foyer, ce dispositif peut assez rapidement libérer 20.000 places qui, à leur tour, peuvent être occupées par des personnes hébergées, jusqu'à présent, dans des établissements sociaux.»

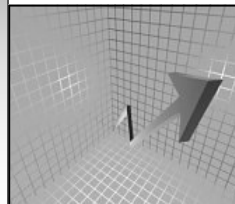
L'objectif avoué est de faire mieux que la maison à 100.000 euros lancée par Jean-Louis Borloo en 2005, qui n'a pas remporté un grand succès. Christine Boutin y croit: «La grande nouveauté, c'est qu'il s'agit d'un produit global incluant le plan de financement et le terrain. Le candidat à la propriété paiera pendant quinze ou vingt ans des mensualités pour la maison, tandis que le terrain sera pris en charge par le 1% logement. L'acheteur pourra l'acquérir par la suite.»

Pour la ministre de la Ville, «ce dispositif est beaucoup plus simple que le précédent. L'acheteur potentiel pourra s'adresser soit à son banquier, soit à un constructeur, soit au 1% logement. Son interlocuteur lui proposera alors un plan de financement et une liste de constructeurs. Ensuite, beaucoup d'élus qui veulent introduire de la mixité sociale dans leur ville sont demandeurs. Ils sont prêts à céder des terrains et à aider ces ménages».

3



Loyers : des hausses modérées, voire des baisses, attendues en 2008



L'observatoire Clameur vient de publier ses chiffres sur les évolutions des loyers. Tous baux confondus, ils ont augmenté de 2,6% en 2007, ce qui traduit un tassement après la hausse de 3,4% l'année précédente. En 2008, ils ne devraient grimper que de 2% selon cette importante étude qui s'appuie sur des chiffres transmis par un maillage serré de partenaires sur 890 villes et regroupements de communes.

30% des biens en relocation

A côté de ces chiffres généraux et relativement sages, Clameur fait le point sur les augmentations des loyers à la relocation. Car si les hausses sont encadrées par la loi pour les baux en cours, elles ne le sont plus lorsqu'un bien change de locataire et qu'un nouveau bail est signé. En 2007, près de 30% des biens en locations ont changé d'occupants, ce qui représente 140 000 nouveaux baux établis.



Contrairement aux années précédentes, la situation du bailleur qui veut relouer est plus délicate : l'ancienne méthode de révision annuelle des loyers a déjà fait flamber les prix, les stocks de biens disponibles à location enflent et les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé.

Dans ce bras de fer entre bailleur et locataire, les premiers ont tendance à relâcher la pression. Non pas en baissant le loyer, mais en limitant l'augmentation lors de la relocation pour trouver rapidement preneur. Cette hausse était encore de 5,7% en 2007, Clameur prévoit 4,8% en 2008. Une baisse significative au vu des 6,1% de moyenne constatée sur les dix dernières années.

4

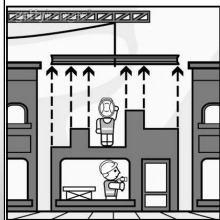


Au passage, Clameur note que les réajustements sont les plus forts pour les 2 pièces (+ 6,5%) et pour les 3 pièces (+ 7.3 %), plus proches de la moyenne dans le cas des studios et 1 pièce (+ 6.1 %) et des 4 pièces (+ 6.0 %). Ils sont les plus faibles pour les 5 pièces et plus (+ 3.1 %).

L'offre locative est reconsidérée à la baisse dans une ville sur trois « Le temps des hausses rapides de loyer paraît donc maintenant terminé » indique le rapport de l'observatoire. Pour preuve, la tendance sur les premiers mois de l'année 2008 et notamment la mobilité résidentielle qui recule : les locataires déménagent moins, ce qui d'ailleurs pourrait conduire à un blocage des marchés. Autre signe évocateur : afin de mettre en location leurs biens sur un marché moins tendu, les propriétaires augmentent leur effort d'amélioration et d'entretien des relocations.

Dans près d'un tiers des villes observées, on assiste même à des baisses de loyers sur un an en ce début d'année 2008. Par exemple à Evreux (- 5.0 %), Nancy (- 3.7 %), Paris 7ème (- 5.5 %), Marseille (- 2.0 %), ou Montpellier (- 0.8 %).

Moral dans les chaussettes



Pour Michel Mouillart, auteur de l'étude et plus professoral que jamais dans son analyse, 2008 ne démarre donc pas sous de bons auspices entre un moral des ménages dans les chaussettes, un pouvoir d'achat qui part en quenouille et une économie flageolante. Interrogé par capital.fr, Patrick-Michel Khider, co-président du réseau Laforêt livre son commentaire "la crise de l'emploi et la fermeture d'entreprises en France sont des indicateurs qui n'incitent guère à l'optimisme".

S'il fallait une morale à cette étude, on pourrait dire qu'un locataire qui donne son congé fait deux heureux: lui-même qui a trouvé mieux, et son propriétaire qui va pouvoir réévaluer le loyer. Il fait aussi deux malheureux : lui-même s'il prend une autre location réévaluée, et son propriétaire qui voit son délai moyen de relocation augmenter, avec perte sèche de revenu foncier à la clé.



5

Info - Consommation



Le nombre de plaintes de consommateurs explose

Près de 110 000 plaintes ont été recensées en 2007 contre 75 000 l'année précédente. 28% des réclamations touchent le secteur de la téléphonie.

Selon le premier baromètre des plaintes établi par la Répression des Fraudes, entre 2006 et 2007, les réclamations de consommateurs mécontents ont progressé de 46%, passant de 75 050 plaintes à 109 532 plaintes. «Cinq secteurs concentrent 80% des réclamations des consommateurs», souligne ce rapport. Celui de la communication et de la téléphonie arrive largement en tête avec 28.1% de plaintes enregistrées. Arrivent ensuite les produits non alimentaires (23.5%), les services à domicile et autres services (11.9%), le transport et véhicules (10.7%) et l'immobilier (5.7%). Le secteur le moins touché est celui de la santé, avec un taux de réclamations faible : 0.7%. «Ce baromètre correspond au «podium» des plaintes traitées par les associations de consommateurs, souligne l'UFC-Que Choisir. » Parmi les griefs des consommateurs : l'inexécution de la prestation, la publicité mensongère, les problèmes de livraison ou encore de facturation. Les plaintes relatives au prix sont aussi en hausse de 36% en un an.

Réaction timide de Luc Chatel

Parmi les 10 entreprises qui comptabilisent 20% des plaintes, les sept premières sont issues du secteur des télécoms et d'Internet. «Je vais écrire à ces dix entreprises», a indiqué hier Luc Chatel, secrétaire d'État à la Consommation, qui n'a cependant pas dénoncé nommément ces mauvais élèves. Il a bon espoir que les choses s'améliorent grâce à la loi pour le développement de la concurrence au service des consommateurs, promulguée début janvier. Le texte introduit notamment la gratuité du temps d'attente des services d'assistance. Parmi ses autres «plans d'actions», le ministère évoque des «concertations sectorielles» avec les consommateurs. Sont également envisagées des actions spéciales «contre la souscription forcée d'abonnement» dans la téléphonie ainsi que des évolutions

6 législatives afin d'envisager notamment des actions de groupe. «



Assemblée Générale de l'Union Départementale CGL

L'Assemblée Générale de la Confédération Générale du Logement du Val de Marne aura lieu le :

Lundi 17 mars 2008 de 19h00 à 22h00
À la Maison des associations de Créteil

L'ordre du jour se divisera en 8 points :

- ✓ Accueil et présentation des participants
- ✓ Présentation du rapport d'activité 2007
- ✓ Présentation du rapport financier 2007
- ✓ Montant des cotisations 2008
- ✓ Rapport d'orientation
- ✓ Appel à candidature
- ✓ Elections du bureau de l'UD
- ✓ Questions diverses

À partir de 20h30, les échanges se poursuivront autour du buffet de l'amitié.

Toute l'équipe sera heureuse de vous accueillir pour partager les idées de chacun, accueillir les nouveaux candidats et passer un moment convivial.

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2006	111.47 (+1.67%)	111.98 (+1.73%)	112.43 (+1.68%)	112.77 (+1.59%)
2007	113.07 (+1.44%)	113.37 (+1.24%)	113.68 (+1.11%)	114.30 (1.36%)

7

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



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