



Union Départementale

CGL 94

N° 64 Décembre 2007

Le journal d'information de la

Confédération Générale du Logement du Val de Marne



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE

Nouvelle Indexation des Loyers en 2008

Sommaire :

L'édito : Les résolutions de la CGL pour 2008	Page	2
L'actu du mois : Conférence sur les Sans-Abris	Page	3
Le dossier du mois : Nouvelle Indexation des Loyers	Pages	4.5
Focus : Les Charges de Copropriété toujours en hausse	Page	6
Message de la CGL 94	Page	7

Edito, par Mme De La Fonchais, Présidente



LA CGL en 2008

Le 30ème Congrès CGL s'est tenu les 10 et 11 novembre 2007 à Paris. A cette occasion, l'UD94 n'a pas manqué de faire entendre sa voix grâce à nos 10 militants qui y ont participé. Les années écoulées ont connu de profonds bouleversements marquant un recul du rôle de l'Etat face à la flambée des prix et dans les années à venir, le désengagement de l'Etat va se poursuivre.

La CGL est aux côtés des habitants et se prépare à résister aux offensives qui s'annoncent. Nous veillons donc au respect des orientations suivantes.

L'augmentation du coût du logement dans le budget des familles et le développement de l'endettement pour accéder à la propriété risquent d'accroître un recul des droits des habitants. Les bailleurs, les syndics, les administrateurs de biens vont tenter de faire bouger la législation dans un sens plus favorable à leurs intérêts. La CGL veille à ce que le pouvoir d'achat des habitants soit au centre des préoccupations de la politique du logement. La diminution des aides face aux augmentations de loyers tant dans le parc privé que dans le parc social et la révision annoncée des décrets sur les charges locatives sont autant de sujets sur lesquels nous ne devons pas céder.

Les différentes politiques n'ont pas su éradiquer les situations d'exclusion qui se multiplient et atteignent désormais les classes moyennes. La CGL soutient les populations en grande difficulté et continue de développer son action contre le logement indécent ou insalubre. Le droit au logement opposable est une avancée et nous contestons toutes les expulsions sans logement.

La CGL s'investit dans le domaine de la consommation lié au logement. Effectivement, l'eau, l'énergie, les ordures ménagères, la téléphonie... sont autant de coûts s'ajoutant aux dépenses traditionnelles du logement. Celles-ci vont exploser dans les prochaines années. Et nous restons attentifs et présents sur ces sujets.

La CGL porte la parole de tous les habitants : les locataires du secteur privé comme du secteur HLM, les copropriétaires occupants, les accédants à la propriété... Nous devons nous organiser afin d'être au plus près des intérêts des habitants, être plus offensifs dans les instances où nous les représentons.



Conférence régionale sur l'hébergement des personnes sans abri en Ile-de-France

Mme Christine BOUTIN, Ministre du logement et de la ville, a installé mardi 20 novembre 2007, à la Préfecture de région, la conférence régionale sur l'hébergement des personnes sans abri en Ile-de-France.

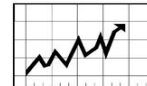
Cette conférence, présidée par le Préfet de région, Préfet de Paris, Pierre MUTZ, réunit le président du Conseil régional, le maire de Paris, le président de l'association des maires d'Ile-de-France, les 8 présidents de Conseil général, les préfets des départements ainsi que les acteurs institutionnels et associatifs intervenant auprès de ces publics. Cette conférence devra formuler des propositions concrètes, ambitieuses et innovantes pour l'Ile-de-France

La conférence régionale se compose de deux groupes qui proposeront des solutions adaptées à l'urgence de la situation francilienne :

- **Le premier groupe aura pour mission de gérer l'immédiat et de coordonner la bonne exécution des plans hiver mis en place dans les 8 départements franciliens.** Composé pour l'essentiel des acteurs du dispositif d'accueil et d'hébergement, il contribuera à améliorer la connaissance des différents publics demandeurs d'hébergement, et à rechercher des capacités supplémentaires pour les accueillir et optimiser la gestion quotidienne.

- **Le second groupe, piloté par Agnès de FLEURIEU, Présidente de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, aura pour mission d'étudier les conditions d'une plus grande fluidité entre les différents types d'hébergement** ainsi qu'entre hébergement et logement. Il s'agira de proposer d'ici au printemps prochain des leviers d'action pérennes pour faire entrer des publics hébergés dans un logement qui corresponde à leur degré d'autonomie.

Les politiques sociales menées jusqu'à présent misaient sur l'urgence, et malgré des propositions alléchantes, il est important de se souvenir des promesses faites l'hiver dernier lors de l'affaire don Quichotte... **3**



Pouvoir d'achat & Hausse des Loyers Le projet du Gouvernement

A l'approche de 2008, le Président de la République va maintenant devoir agir pour améliorer le pouvoir d'achat des français et tenir ses promesses.

D'un côté, il peut tenter d'agir sur les prix en faisant jouer la concurrence et en mettant la pression sur les industriels ou les distributeurs ; c'est d'une efficacité limitée sachant qu'il faudra rogner sur les marges des entreprises en question... qui seront tentées d'être pingres lorsque le moment de négocier les augmentations de leurs salariés sera venu.

De l'autre côté, il peut annoncer des mesures spectaculaires pour doper les revenus : le versement d'un treizième mois sans charges, le déblocage de l'épargne salariale, le rachat des RTT...

Mais, paradoxalement, le problème des français n'est pas celui de l'épargne ou de la consommation en général, mais celui de l'inégalité frappante entre les bas revenus et les autres. Ce sont les bas salaires qui souffrent le plus de la mollesse du pouvoir d'achat et de la hausse des dépenses indispensables comme le logement qui pèsent de plus en plus lourd sur les familles modestes.

C'est sur ce dernier sujet que la Confédération générale du Logement tient à rester vigilante, notamment sur le projet de la nouvelle indexation de référence des loyers.

L'indexation des loyers sur l'évolution des prix à la consommation, annoncée par le président de la République, était réclamée depuis de nombreuses années par les associations de consommateurs ou de locataires.

Mais, pour que la disposition promise profite aux locataires, une modification de la loi est incontournable. Et si le gouvernement souhaite son application dès janvier 2008, il va devoir trouver une fenêtre de tir au Parlement, d'ici fin décembre, pour faire passer son texte. Idem pour la mesure, également annoncée par le chef de l'Etat, consistant à ramener à un mois de loyer (contre deux actuellement) le montant du dépôt de garantie.

4 Même chose aussi pour la mutualisation des cautions.

Dérive.

En ce qui concerne les loyers, ils sont aujourd'hui légalement indexés sur l'IRL (l'indice de révision des loyers). Cet indice prend notamment en compte l'évolution des coûts de la construction qui ont flambé (hausse du fer, du cuivre, de l'aluminium...). D'où un IRL systématiquement supérieur à l'inflation. Il a par exemple augmenté de 2,76 % entre juin 2006 et juin 2007, pendant que les prix à la consommation n'augmentaient que de 1,5 %. Entre 1998 et 2006, les loyers ont, quant à eux, augmenté de 37,7 % (contre 15,6 % d'inflation), selon l'indice Clameur, un baromètre professionnel de l'immobilier.

Cette dérive du prix du logement a plombé le pouvoir d'achat. Les associations de locataires réclament un «*encadrement des loyers au niveau de l'inflation*», mais font néanmoins observer que la mesure ne bénéficiera qu'à ceux ayant un bail en cours, puisque la liberté de prix des loyers demeurera au changement de locataire.

Quand ?

L'indexation des hausses annuelles des loyers sur le coût de la vie va être «*traitée sans délai, par une disposition législative*», indiquent les services du Premier ministre. La nouvelle indexation des loyers sur l'inflation (et non plus sur l'indice de révision des loyers, dit IRL) devrait faire partie du projet de loi regroupant l'ensemble des mesures déclinées par François Fillon et qui devrait être présentées au conseil des ministres du 12 décembre.

Comment ?

Si la mesure est adoptée, les locataires ayant un bail en cours se verront appliquer une augmentation de leur loyer conforme à l'indice des prix à la consommation (2 % sur les douze derniers mois, au lieu d'un IRL qui affiche une hausse de 2,76 % sur la même période). Sur un loyer de 1 000 euros, le gain pour le locataire serait donc de 7,60 euros par mois.

Quel impact?

En ce qui concerne les deux autres mesures annoncées (suppression de la caution remplacée par un système mutualisé et dépôt de garantie ramené à un mois de loyer au lieu de deux mois actuellement) une «*concertation*» va être engagée «*avec les parties prenantes*, indique Matignon. *Le président de la République a demandé de travailler à une révision générale des relations entre bailleurs et locataires*». Autant dire que le processus risque d'être long. **5**

FOCUS



Les Charges de copropriété Toujours en hausse

Le coût des charges de copropriété a franchi en 2006 le seuil symbolique des 20€, à 21,1€/m2 en moyenne. Une hausse de 5,7%, répartie différemment selon les types d'immeubles.

Les postes les plus onéreux

Le chauffage représente en effet 23% des dépenses constatées, devant les frais de personnel (15%), les travaux d'entretien (10,8%) et l'eau froide (10,6%). Les honoraires du syndic, si décriés ces derniers temps, représentent quant à eux 8,1% de l'ensemble des charges. A cause de leur poids important ou de leur forte variation, ces cinq postes expliquent plus des trois quarts de la hausse des charges en 2006 : le chauffage (qui suit la hausse du pétrole), les assurances, le recours à des sociétés extérieures (pour la sous-traitance de prestations nouvelles comme le gardiennage), les travaux d'entretien (poste fortement alourdi par les nouveaux contrôles, réglementations et obligations de renforcement des équipements de sécurité) et les honoraires du syndic.

Repenser les honoraires du syndic ?

La progression des honoraires du syndic se confirme, avec une nouvelle hausse de 3,2 % en 2006 (+4,2 % en moyenne chaque année, depuis 2002). Le mouvement de remise à niveau des honoraires du syndic paraît à cet égard souhaitable, pour la profession : entre 1990 et 2006, les honoraires ont en effet progressé de 2,4 % en moyenne chaque année contre + 1,8 % pour les prix à la consommation et + 3,6 % pour le revenu disponible des ménages.

Pas de tendance baissière en vue

En guise de conclusion, Michel Mouillart, qui présentait ces chiffres, estime «*peu probable que le mouvement de hausse des charges amorcé dès 2003 s'interrompe rapidement*». Premier argument : la hausse du coût de l'énergie, qui ne sera sans doute pas endiguée par la dérégulation des prix. Autre argument évoqué, l'augmentation de l'espérance de vie et l'accroissement de la demande en matière de services et de sécurité **6** dans les copropriétés.



Les Membres de la CGL94
vous souhaitent
de Très Bonnes Fêtes
de Fin d'Année



Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} 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%)	—	—

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 vous informe que
son bureau sera fermé

Du Lundi 24 Décembre 2007
au Mercredi 2 Janvier 2008
Bonnes Fêtes à tous



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