



# ACTION

# LOGEMENT

## VAL DE MARNE



## Changement de Statuts

### pour les offices

### HLM



#### *Sommaire :*

L'édito : Un logement pour tous, et tout de suite !	Page	2
L'actu du mois : Projet de loi Consommation enterré !	Page	3
Le dossier du mois : Changements pour les offices HLM	Pages	4.5
La Vie des associations : Assemblée Générale CGL94	Page	6
Infos conso - logement	Page	7



## *Le Droit au Logement pour TOUS Et Tout de Suite!*

Près de 9 millions de personnes connaissent des problèmes de logements, et 86000 d'entre elles n'ont même pas d'abri. Il existe pourtant près de 2 millions de logements vacants en France ! Cherchez l'erreur ! Un SDF a une espérance de vie de 45 ans alors que cette espérance est de 76 ans pour un homme ! Il y en a de plus égaux que d'autres !

Cette situation est intolérable et inadmissible !

Ce droit au logement reconnu comme droit social depuis 1946 n'est pas appliqué. La déclaration universelle des Droits de l'Homme de 1948 ne précise t'elle pas dans son article 25-1 que : "Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires" ?

En 2007, ce droit au logement doit devenir la priorité des priorités, ce qui suppose que des mesures radicales et précises soit prises :

- ✓ Le renforcement significatif des mesures coercitives contre les Municipalités qui ne respectent pas la loi SRU, telle que l'a proposée la commission préparatoire à la conférence de la famille en 2005...les pénalités doivent être décuplées.
- ✓ La construction de 500000 logements par an dans le cadre d'un plan quinquennal.
- ✓ **Le droit universel opposable à un logement décent et accessible à tous**, seul ce droit permettra à tout citoyen de s'adresser au service public du logement social chargé de lui trouver un logement avec une obligation de résultat.
- ✓ La vocation sociale pleine et entière redonnée aux organismes HLM en mettant fin à leur mise en concurrence par la privatisation.



### *Projet de loi consommation au placard!!!*

La discussion sur le projet de loi « en faveur des consommateurs » qui devait débiter à l'Assemblée nationale le 6 février a été purement et simplement abandonnée.

Attendu depuis plus de trois ans, promis par le Président de la République depuis deux ans, le projet de loi, adopté en Conseil des ministres le 8 novembre, devait concrétiser les engagements gouvernementaux en matière de hot-lines, de lutte contre les clauses abusives, et, bien sûr, la promesse d'introduire dans notre droit une véritable action de groupe.

Les parlementaires, qui attendaient ce texte afin de l'enrichir comme l'attestent les nombreux amendements proposés, sont donc privés d'un débat essentiel qui aurait permis de faire avancer les droits des consommateurs et, surtout, à chaque groupe politique de se positionner sur une réforme sociétale majeure : l'action de groupe.

*La raison invoquée : le manque de temps !!!* « Le ministre a pris acte de l'impossibilité technique d'examiner cette loi en quelques heures, compte tenu du nombre trop élevé d'amendements déposés », commentait-on, sobrement, à Bercy. Près de cinq cents amendements étaient ainsi annoncés, traitant de sujets aussi variés que la réforme des brocantes ou l'ouverture des magasins le dimanche, alors même que la fenêtre de tir disponible au Parlement ne dépassait pas les 15 heures.

La France qui se targuait d'être le bon élève européen en matière de consommation est aujourd'hui la lanterne rouge des Etats membres, dont la grande majorité a déjà fait avancer les droits des consommateurs en matière d'accès au droit, en matière bancaire ou encore, en matière de communications électroniques.





### *Un nouveau pas vers la privatisation des HLM*

Le gouvernement vient de décider par ordonnance de modifier le statut des Offices Publics HLM pour les transformer en établissement à caractère commercial. Cette introduction d'une logique commerciale dans la gestion du logement social est incompatible avec la notion de service aux locataires et la garantie du droit au logement.



Cela constitue un pas supplémentaire pour la privatisation des Offices Publics HLM en voulant soumettre le logement aux seules règles de la concurrence alors que nous traversons une grave crise du logement.

Les 154 OPHLM existants en France sont des « établissements public à caractère administratif ». Une partie des anciens OPHLM, notamment les plus importants, ont déjà adoptés un autre statut, celui d'Office public d'aménagement et de construction (OPAC). Il y a 127 OPAC, dont par exemple celui du Val de Marne ou celui de Paris. Les OPAC sont des « établissement public à caractère industriel et commercial » (Epic).

La transformation en office public de l'habitat sera acquise de plein droit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Une mise en œuvre progressive sur une période de deux ans du nouveau régime est prévue.

Deux différences importantes existent entre les deux statuts. Les OPHLM sont assimilés à des administrations, et leur personnel est principalement composé de fonctionnaires. Les OPAC sont par contre soumis au droit privé et les salariés relèvent du code du travail. Cependant, les fonctionnaires en poste peuvent conserver leur statut ; mais les nouveaux recrutés sont tous des salariés de droit commun. Les deux catégories d'organismes employaient

46.000 personnes, dont 23 000 agents publics et 23 000

Elle a d'ailleurs conduit le gouvernement à élaborer dans la précipitation un projet de loi pour le Droit au logement opposable sans se donner les moyens et les outils afin qu'il soit effectif. Au contraire, le Droit au logement sera le seul droit opposable qui ne s'appuie pas sur un important Service Public comme le sont les droits à l'éducation et à la santé.

La crise du logement est le résultat de la marchandisation du logement social depuis de nombreuses années privilégiant la spéculation immobilière et foncière au lieu de la réguler notamment par le développement d'un véritable service public de l'habitat. Cette politique conduit inexorablement à la flambée des loyers, au mal logement, à l'accentuation des écarts entre l'offre et la demande de logement, à l'exclusion de toute une partie de la population, aux discriminations...

La modification du statut des Offices HLM accélère le changement de statut

✓ Des locataires : ils deviennent des clients qui, de façon peut-être progressive mais sûre, seront considérés en fonction de leurs capacités financières, et ce à l'opposé du principe fondamental qu'est l'égalité de traitement.

✓ Des personnels : dont l'évaluation portera sur la réalisation d'objectifs quantifiés qui conditionneront à leur tour une part importante de leurs salaires, et non plus selon leurs capacités à répondre à un besoin social qui peut nécessiter une sollicitation et une mobilisation d'autres services publics

✓ Des organismes : qui seront contraints d'organiser leurs fonctionnements essentiellement sur la rentabilité financière, pour faire face à la concurrence qui en sera le moteur essentiel, en lieu et place de l'objectif de mise en œuvre d'un droit au logement de qualité, et de prix abordable.

Ce n'est pas la loi du marché qui apportera une réponse à la grave crise du logement, au contraire elle conduit à la marchandisation du logement, l'exclusion, la spéculation, la pénurie ... La question du logement est une préoccupation prioritaire de la population. La nécessité impérieuse de développer un véritable Service Public de l'habitat, sans vocation commerciale, doté de moyens financiers et géré démocratiquement grandit.



## **Assemblée Générale de l'Union Départementale CGL**

Toute l'équipe de la Confédération Générale du Logement du Val de Marne a le plaisir de vous informer que l'Assemblée Générale annuelle aura lieu le :

**Lundi 19 mars 2007 de 19h00 à 22h00**

à la Maison des Associations de Créteil  
(salle 5/6 au sous-sol)  
1, avenue François Mauriac  
94000 - Créteil



L'ordre du jour se divisera en 8 points :



- ✓ Accueil et présentation des participants
- ✓ Présentation du rapport d'activité 2006
- ✓ Présentation du rapport financier 2006
- ✓ Montant des cotisations 2007
- ✓ Rapport d'orientation
- ✓ Appel à candidature
- ✓ Elections du bureau de l'UD
- ✓ Questions diverses

A 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.





## **Réévaluation des loyers Les Références Obligatoires**

Lors du renouvellement de bail, le bailleur a la possibilité de réévaluer le loyer. Pour cela, il doit fournir, avec la proposition d'augmentation, 6 références de loyers: les références doivent concerner des logements situés dans le voisinage direct et pour des locaux comparables. (superficie, équipement, année de construction etc...). Dans la majeure partie des cas, le bailleur se sert des indications fournies par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Cette utilisation peut être contestable eu égard à la méthode de récolte des données de l'observatoire.

C'est d'ailleurs à cette occasion que ce dernier a édité un avertissement dans ce sens:

« Ces moyennes ne peuvent pas être utilisées comme « références de loyer » pour proposer une hausse de loyer au locataire en place lors du renouvellement de son bail (article 17c de la loi du 6 juillet 1989), ni pour la réévaluation du loyer lors d'une sortie de la loi de 1948 (hausse de loyer étalée sur 8 ans, article 28 de la loi du 6 juillet 1989). Elles ne sont pas juridiquement utilisables et ne remplacent pas une expertise. En cas de divergence de vues sur la révision du loyer à la fin d'un bail, le propriétaire et/ou le locataire doivent fournir des références de loyer qui décrivent des situations locatives précises pour des biens comparables du voisinage. »

### 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
2005	102.10	102.60	103.07	103.78
2006	104.61 (+2.46%)	105.45 (+2.78%)	106.36 (+3.19%)	—

# ***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