



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



Vente des Logements ICADE



*Tout le monde
sur le pied de guerre*

Sommaire :

L'édito : Vers un logement social durable	Page	2
Actualités : Le Décret-charges	Page	3
Dossier : La Vente des Logements Icade dans le 94	Page	4.5
Info-Location : Etats des Lieux : payants ou non?	Page	6
Actualités CGL 94 : Manifestation Unitaire du 27 Janvier 2009 à l'Assemblée Nationale	Page	6



***Vers un logement social
« durable »?***



L'Assemblée nationale a adopté le 11 Février dernier, le projet de loi de " mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion " de Christine Boutin, déjà voté à l'automne par le Sénat.

Dans les grandes lignes, le texte prévoit, pour favoriser la construction, que les organismes HLM n'investissant pas assez seront soumis à un prélèvement pour favoriser ceux qui ont besoin de construire plus.

Ce projet de loi vise également à améliorer la mobilité dans le parc HLM. Afin d'y parvenir, il supprime le droit au maintien dans les lieux pour les locataires qui dépassent de plus de deux fois les plafonds de ressources, et cherche à libérer les logements sous-occupés après trois propositions de relogement (à l'exception des seniors et des handicapés).

Toujours dans une optique de mobilité, le texte abaisse de 10 % les plafonds de ressources pour accéder au logement social. Il ramènerait ainsi la proportion des ménages y ayant droit de 70 % à 60 %. Cette mesure vient renforcer la réforme des surloyers entrée en vigueur en début d'année.

Il faudra que nous soyons très vigilants quand à l'application éventuelle de ces dispositions.

Georges Van Der Gucht
Secrétaire de la CGL 94

Président de l'Amicale des Cités d'Arcueil



Suite du Décret charges Du 19 décembre 2008



Voici la suite du Décret charges présenté dans le n°75 de votre Journal Action Logement du mois de Janvier.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties commune OU l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

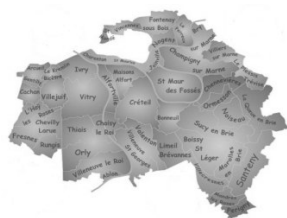
- le salaire en nature
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise
- les indemnités et primes de départ à la retraite
- les indemnités de licenciement
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise
- la participation de l'employeur à l'effort de construction
- la cotisation à la médecine du travail. »

Référence du décret : Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 modifiant les décrets n°82-955 du 9 novembre 1982 et n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation.



La Vente des Logements Icade Sur le Val de Marne

Le vent de colère n'est pas retombé. Depuis que le bailleur Icade a annoncé sa décision de se séparer de 35 000 logements en région parisienne dont 8 600 dans les Hauts-de-Seine, les initiatives se multiplient pour éviter que ce patrimoine ne soit cédé à des bailleurs privés, avec le risque de voir les loyers grimper en flèche.



A l'invitation du président du Conseil général, les Maires des sept villes concernées dans le Val de Marne (Chevilly Larue – Créteil – Fresnes – L'Haÿ les Roses – Maisons-Alfort – Sucy en Brie – Vitry sur Seine) par la décision d'ICADE de vendre son patrimoine de logements se sont rencontrés à l'Hôtel du Département.

Ils ont pris acte de l'annonce faite par cette filiale à 62% de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ils regrettent que la Direction générale d'ICADE n'ait pas respecté ses engagements pris en 2006, de procéder avant toute nouvelle décision de vente ou de déconventionnement à une information préalable des élus locaux concernés.

Ils demandent en conséquence à être reçus rapidement par la Direction générale d'ICADE afin d'engager un dialogue sur le devenir de ce patrimoine bâti, souvent composant de fait de l'habitat social de l'ensemble de ces villes.

Au moment où dans la région francilienne et notamment dans le Val-de-Marne, la crise du logement locatif prend une acuité particulière, le devenir de ces 5 800 habitations est un enjeu extrêmement important en premier lieu pour leurs occupants, souvent constitués de familles et de personnes à ressources modestes ou moyennes qui n'ont pas le choix de solutions alternatives en cas de modification sensible de conditions de

En second lieu, ce parc contribue au respect du droit au logement et à celui des équilibres sociologiques à maintenir dans les villes.



Les élus réunis tiennent à rappeler que ces logements, pour la plupart largement amortis, ont été réalisés grâce à des financements adossés à des dispositifs publics garantissant un coût de construction modéré. Ils ne sauraient en conséquence être aujourd'hui cédés par ICADE au cours du marché ou dans un mécanisme « au plus offrant ».

Le président du Conseil général et les sept maires présents souhaitent l'ouverture de négociations permettant le maintien de ces logements dans un parc à vocation sociale, et dont les conditions de cession seraient encadrées selon les trois principes suivants :

- Etablissement d'une valeur de cession tenant compte de l'amortissement de ce patrimoine immobilier et de décote représentative de son état réel.
- Engagement de l'Etat à reconventionner ce parc dans les proportions souhaitées par les villes.
- Financement des travaux de réhabilitation à l'aide de prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignation. Reste la question du taux d'intérêt et de la durée d'amortissement qui structurera le prix des futurs loyers.

Il a été convenu de solliciter l'appui technique de l'Office public départemental de l'Habitat et des compétences locales pour accompagner ces démarches et de les associer étroitement à la construction de solutions alternatives qui devront avoir l'accord des Maires des villes concernées.



En attendant, les locataires n'ont toujours pas reçu le courrier d'Icade qui les informera de la vente. Les rumeurs se succèdent mais ne leur permettent pas de s'inscrire dans le concret. Ils craignent le rachat par un bailleur privé ou une vente à la découpe. Cette stratégie les obligerait, s'ils sont dans l'incapacité de racheter leur appartement, à le quitter. En attendant qu'Icade se décide à parler, ils restent « sur le pied de guerre ».

Conseil Général, Le parisien et l'Humanité



Etats des Lieux : payant ou pas?



Un agent immobilier peut-il facturer un état des lieux lors de l'emménagement ou du déménagement ?

Non.

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre le locataire et le propriétaire lors de la remise ou de la restitution des clés. Si le propriétaire se fait représenter par une tierce personne (agent immobilier...) lors de l'état des lieux, aucune rémunération ne pourra être réclamée à ce titre au locataire.

Sachez que l'état des lieux peut être établi par un huissier de justice à l'initiative de l'une des parties. Si l'huissier intervient parce que les parties ne se sont pas accordées, alors les frais seront partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Attention : la loi prévoit que les frais occasionnés par l'établissement du **contrat de location** seront partagés par moitié entre les deux parties.

Les Textes de Loi

- "Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié est joint au contrat" (*loi du 6.7.89 : art. 3 al. 2*).
- "La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire" (*loi du 6.7.89 : art. 5*).



Manifestation Unitaire du 27 Janvier 2009 À l'Assemblée Nationale

Pas facile de gagner le pari. Il fallait être fou pour lancer une manifestation un mardi à 17h00 en plein hiver. Mais on ne choisit pas les dates, il fallait être là au moment où commençait le débat sur la Loi Boutin.

Après 1 heure de manifestation, nous avons eu la visite de représentants du groupe communiste de l'Assemblée Nationale (dont Marie-George Buffet) qui, via la sono CGL, se sont adressés aux manifestants, aux premiers rangs desquels se trouvaient les militants CGL. Puis ce fut au tour de représentants du Groupe PS de venir prendre la suite pour faire de même.

Une délégation composée des 5 responsables des organisations nationales représentatives (CGL, CNL, CLCV, CSF, AFOC) a été ensuite reçue par le groupe UMP à l'intérieur de l'Assemblée Nationale.

Le débat continue aujourd'hui : l'UMP a informé la délégation que leur groupe avait décidé de ne pas remettre en cause le vote du Sénat concernant l'article 55 de la loi SRU. Affaire à suivre....

Ne rêvons pas, cette loi sera votée, peut être avec quelques modifications. Toujours bon à prendre même si l'ensemble reste indigeste. L'action continuera donc, la résistance devra se mettre progressivement en place.

Michel Fréchet, Président CGL Nationale

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2007	113.07 (+1.44%)	113.37 (+1.24%)	113.68 (+1.11%)	114.30 (1.36%)
2008	115.12 (+1.81%)	116.07 (+2.38%)	117,03 (+2,95%)	117,54 (+2,83)

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—Siège de la CGL 94 : (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