



Union Départementale CGL 94

N° 86 Mars 2010

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



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



LOI SRU, PLH,
REVENTE DE LOGEMENTS
SOCIAUX...

QUE PEUT ON ESPÉRER
POUR L'AVENIR???

Sommaire :

L'édito : XXXI Congrès de la CGL	Page	2
Actualités : Le PLH de Val de Bièvre	Page	3
Dossier : Ventes des Logements Sociaux à Saint-Maur	Page	4.5
Info-conso : Les détecteurs de fumée obligatoires	Page	6
La Vie des Associations : L'ARSS en pleine bataille	Page	7



Le XXXI Congrès CGL Un Rendez-Vous important

Tous les 3 ans, la Confédération Générale du Logement organise son Congrès National. C'est un moment important qui permet de renouveler les instances dirigeantes de la CGL et d'en écrire le projet d'avenir.

C'est l'occasion de redynamiser la CGL, de consolider sa place au niveau national et de rappeler qu'il est très important et même nécessaire d'être présent dans plusieurs représentations nationales afin de donner une impulsion supplémentaire à l'élan associatif

A cette occasion, toutes les unions Départementales seront conviées. Chaque Union Départementale verra son nombre de voix varier en fonction du nombre de ses adhérents qu'ils soient individuels ou en association.



La CGL94 sera quant à elle présente, comme à chaque fois, et fera entendre la voix des Val de Marnais à travers ses représentants. Cet évènement reste très important tant pour les dirigeants de la Confédération que pour ses amicales et adhérents individuelles. C'est l'occasion de rencontrer, de parler, de se rendre compte du travail fourni par chacun de son côté et qui au final, fait de la Confédération Générale du Logement une association efficace au service de la défense des locataires et de leurs droits.

Cette année, le XXXI Congrès se déroulera les 22, 23 et 24 mai prochain au FIAP de Paris.

Pour tous renseignements, n'hésitez pas à nous contacter



Programme Local de l'Habitat du Val de Bièvre

Début 2009, la loi Boutin avait fortement bousculer les règles en matière de logement HLM. En effet, les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux ont été minorés d'environ 10% et ils sont désormais révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et non plus en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance (SMIC).

L'abaissement des plafonds de ressources a eu des incidences sur l'attribution des logements HLM à de nouveaux entrants, sur le supplément de loyer de solidarité, ainsi que sur la remise en cause du droit au maintien dans les lieux en raison de ressources supérieures au double du plafond.

Pour tenter de palier au « dépeuplement » des classes moyennes dans les parcs sociaux, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) a adopté le Programme Local de l'Habitat.

Le PLH définira pour partie les modalités d'application du supplément de loyer de solidarité (SLS). Pour rappel, la loi impose aux organismes HLM de percevoir auprès des locataires un supplément de loyer, appelé surloyer, quand les revenus de l'ensemble des personnes habitants au sein d'un foyer dépassent de 20% les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Les dispositions contenues dans la loi Boutin abaissaient ce plafond et augmentaient de fait, le nombre de ménages concernés.

Les conséquences de ce dispositif sont simples : faire partir les classes moyennes des quartiers populaires. Pour éviter cela, la CAVB a obtenu que certaines zones géographiques soient évincées du dispositif. Les quartiers qui bénéficient d'un dispositif CUCS (contrat urbain de cohésion sociale) sont donc exclus des modalités d'application du surloyer, ce qui, pour beaucoup de familles, atténue les effets d'une loi injuste. Le PLH propose également que là où les surloyers s'appliquent, ils ne doivent pas dépasser 15 % du revenu des familles : ceci n'est pas encore acté mais la CAVB espère bien mettre ce dispositif en place.



Ventes des logements sociaux A Saint Maur

La Loi SRU était censée maintenir la mixité sociale en obligeant les maires à avoir 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Cette partie de la loi SRU, codifiée à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), prévoit toutefois que les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par le paiement d'une taxe annuelle. Cette option a été utilisée par diverses communes estimant manquer de l'espace nécessaire, ou sur lesquelles le prix du terrain était particulièrement élevé, mais aussi par de nombreuses communes refusant de voir se construire des logements sociaux dans leur ville, pour ne pas voir s'installer des populations qu'elles refusent (personnes précaires, en difficulté sociales et immigrés notamment) !!!

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement, vient de réaffirmer que le gouvernement entend désormais rester inflexible sur l'application de la loi SRU. Il a rappelé que « *la construction n'est pas la seule solution* ». Pour contourner le manque de ressources foncières, il signale ainsi la possibilité d'agir via l'acquisition-amélioration de bâtiments, en vue d'en faire des logements sociaux. Il cite aussi les nombreux outils d'urbanisme permettant d'augmenter le stock de logements sociaux. C'est le cas, notamment, de la mise en œuvre du droit de préemption urbain ou de la modification du plan local d'urbanisme, afin d'y introduire des emplacements réservés et de majorer le coefficient d'occupation des sols pour faciliter la production de logement social.

Autre dispositif bien adapté pour les petites communes : le Plan Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci permet de fixer des objectifs à l'échelle de la commune et de déterminer la typologie des logements à réaliser. En outre, lorsque la commune appartient à une intercommunalité, le PLH permet, si les autres membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sont d'accord, de mutualiser les objectifs d'une commune

4 (voir page 3 : PLH de la CAVB).

Malgré le manque flagrant de logements sociaux dans le Val de Marne, la ville de Saint-Maur n'a pas hésité à revendre la totalité de son parc social. Le conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPH) de la commune, ex-office HLM, a décidé de vendre les 719 logements qui restaient jusqu'à présent dans son patrimoine à Coopération et famille.

Le montant de la vente s'élève à 40 M€ et prévoit 8,7 M€ de travaux, dont 4,6 M€ uniquement sur les résidences Alsace. « On cède les murs, mais on garde 60 % des attributions, explique Jacques Leroy, premier adjoint au maire et président de l'OPH. Après la vente des 490 logements des résidences du Pont-de-Créteil, la taille de l'OPH ne lui permettait plus d'être viable. » A contrario, on aurait tendance à penser que la ville se « débarrasse » d'un parc locatif qu'elle ne souhaitait peut être pas conserver car n'oublions pas qu'elle est l'un des plus mauvais élève en France avec seulement, 5,6% de logements sociaux.



La question du déconventionnement est bien sûr toutes les lèvres. Ces logements vendus à Coopération et Famille (filiale de Logement Français détenu à 82% par le groupe AXA) resteront-ils des logements sociaux ? La municipalité assure que oui et nous espérons donc que ce parc locatif sera toujours accessible aux ménages les plus modestes.

En attendant, les 20% de logements sociaux ne seront toujours pas atteints. Que prévoit la municipalité à ce sujet ? Des logements sociaux seront-ils construits avec les sommes reçues lors de la vente du parc locatif de l'office de Saint Maur ? En effet, la municipalité a avancé cette option mais dans ces cas là, nous pourrions nous demander pourquoi vendre des logements sociaux pour ensuite en reconstruire ? Si toutes les promesses faites sont tenues, effectivement, le parc locatif social de la ville de Saint Maur pourrait augmenter. Dans les faits, il est de mise de rester prudent et attentif quant aux suites portées à ce dossier épineux et au cœur de l'actualité.

En pleine crise du logement, la ville de Saint Maur se doit d'être solidaire et de tenir ses engagements. La CGL94 restera vigilante sur ce sujet.



Détecteurs de fumée Obligatoires

La proposition de loi rendant obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, en souffrance depuis 2005, a enfin terminé son parcours parlementaire et a été définitivement adopté fin février : tous les occupants d'un logement doivent, d'ici à 2015, acheter au moins un appareil pour prévenir les risques d'accidents, parfois mortels, liés aux incendies domestiques.

Il aura tout de même fallu cinq ans pour que soit votée cette mesure préventive. Chaque année, près de 250 000 incendies d'habitations sont déclarés en France, faisant 800 morts et 10 000 blessés.

La loi bientôt promulguée obligera donc, d'ici à 2015, tout « *occupant* » d'un logement à acheter l'appareil et à veiller à son entretien et à son bon fonctionnement. Ces obligations incomberont au propriétaire « *dans les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées* », y compris dans les parties communes des immeubles.

L'installation et l'entretien reviendra donc aux locataires et non aux propriétaires ce qui, dans la réalité, est totalement illogique car au départ du locataire, celui-ci ne démontera pas son détecteur pour l'emporter avec lui et au final, ce sera bien le propriétaire qui en bénéficiera indirectement : le logement qu'il mettra en location aura un certain avantage à être déjà pourvu d'un détecteur de fumée.

Pour le choix du matériel, il est vivement recommandé de choisir un modèle portant la norme européenne EN 14604 et, si possible, la marque « NF » car depuis le début de l'année, ce n'est pas moins de 8 modèles que la DGCCRF a du rappeler suite à des dysfonctionnements.

Un décret en Conseil d'État doit encore définir les « *caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement* ».

N.B : Les personnes équipées devront prévenir leur assureur, qui pourra diminuer la prime ou la cotisation prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie. En revanche, il ne pourra refuser d'assurer le logement au motif que l'assuré n'a pas installé de détecteur de fumée.

La Vie des Associations



Réhabilitation : L'ARSS en pleine bataille

L'amicale de l'ARSS à Chevilly Larue est actuellement sur le pied de guerre.

En effet, après un rachat d'une partie des logements ICADE par Valophis, une réhabilitation a été proposée sur la résidence de l'ARSS. Le problème est que le mot « réhabilitation » est souvent accompagné de l'expression « augmentation de loyer » et cette fois-ci ne dérogera sûrement pas à la règle. C'est pourquoi les forces militantes de l'ARSS se sont mobilisées pour contrer une éventuelle hausse importante qui pourrait être lourde de conséquence pour les ménages les plus modestes. De plus, les locataires vont devoir faire face à une « double » régularisation de charges (2007 et 2008) suite à des problèmes de transmission de documents entre ICADE et Valophis !!! C'est donc encore le locataire qui paiera les erreurs de ses gestionnaires.

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2008	115.12 (+1.81%)	116.07 (+2.38%)	117.03 (+2,95%)	117,54 (+2,83)
2009	117.70 (+2.24%)	117.59 (+1.31%)	117,41 (+0,32%)	117,47 (-0,06%)

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 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)

Un Lundi sur deux

de 15 h à 17 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Le Kremlin-Bicêtre

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre