



# ACTION

# LOGEMENT

## VAL DE MARNE



## Énergies



# L'ouverture du marché à la concurrence

### Sommaire :

L'édito : Vente du Parc Social, ce qu'en pense la CGL	Page	2
L'actu du mois : Le Decret-Charges	Page	3
Le dossier du mois : Les fournisseurs d'énergie	Pages	4.5
Focus : La Loi DALO, où en sommes nous?	Page	6
Infos conso - logement	Page	7

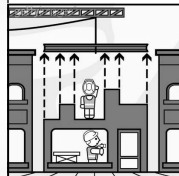


## Vente du parc Social Qu'en pense la CGL

### Non à la vente massive des logements sociaux

Une vaste opération de vente des logements sociaux se prépare sous le faux prétexte de faciliter l'accès à la propriété du plus grand nombre.

La réalité est plus crue: il s'agit d'accompagner le désengagement de l'État.



Les logements sociaux sont la propriété de la nation. Ils ont été construits avec l'argent des contribuables et des locataires en place. La priorité d'aujourd'hui est de revenir à des loyers accessibles à tous (donc un taux d'effort inférieur à 25%), à un entretien correct du patrimoine et à des réhabilitations de qualité. Il ne s'agit pas d'organiser la diminution généralisée du parc social.

Les familles devront s'endetter pour acquérir un logement. Au moindre « accident de la vie », elles risqueront de ne pouvoir faire face aux remboursements d'emprunts et aux charges de copropriété qui seront alors supérieures au montant actuel de leur quittance.

Cette politique des pouvoirs publics augmentera l'endettement des français, bradera le patrimoine locatif social, créera de nouvelles copropriétés en difficulté, allongera la file des familles surendettées et ne permettra pas de loger les personnes en difficulté.

**La CGL dénonce fermement cette politique  
qui tourne le dos à l'intérêt national.**



### Du nouveau sur Le Décret-Charges



Les bailleurs viennent, après plusieurs années de lobbying actif, d'obtenir une première satisfaction. Christine Boutin leur donne raison.



Elle ouvre le chantier de la remise en cause de l'équilibre du décret-charges. C'est à Lyon, d'abord à la réunion décentralisée de la CNC (Commission Nationale de Concertation) puis lors de son intervention devant le congrès de l'USH, qu'elle a annoncé la couleur : « concernant le domaine de la récupération des charges de gardiennage, convenons que la situation actuelle n'est pas satisfaisante ( ... ). La présence d'un gardien relève de l'intérêt commun ( ... ). Il conviendrait qu'une partie au moins des dépenses afférentes soient répercutées en toutes circonstances ». Et le non respect de la législation par les bailleurs qui se moquent de la décision de la Cour de Cassation, est -ce satisfaisant, Madame la Ministre ?

Mais Madame Boutin qui, contrairement à son collègue de la consommation, n'a pris aucune initiative pour aller en direction des associations nationales représentatives depuis qu'elle est en poste, ne semble avoir d'oreilles que pour les bailleurs et les administrateurs de biens. Aussi a-t-elle fixé des bornes : si le 15 novembre les associations de locataires et les professionnels n'ont pas réussi à s'entendre sur une solution du décret portant sur les charges de gardiennage, elle en sortira un nouveau elle-même. On imagine dans quel sens il penchera ...

La CGL pour sa part n'en restera pas là. Elle demande à l'ensemble de ses instances d'informer les locataires de ce coup de force inacceptable et de se préparer à résister à des décisions qui demandent aux catégories populaires et aux classes moyennes des sacrifices alors que ceux qui gagnent le plus bénéficient de nouvelles déductions fiscales.



### Les Fournisseurs d'énergie Qui choisir?



#### « Ouverture du marché à la concurrence »

Avant le mois de juillet 2007, et ce depuis 1946, l'électricité était l'objet d'un monopole. Sa production, son transport, sa distribution et sa commercialisation relevaient exclusivement de la compétence des opérateurs historiques : EDF pour 95 % du territoire national et les entreprises locales de distribution (ELD) pour le reste.

Avec la libéralisation du marché de l'électricité, les activités de production et de commercialisation sont mises en concurrence, d'où l'apparition de nouveaux fournisseurs d'énergie. Ils sont aujourd'hui au nombre de 10 : Alterna / Direct Energie SA / EDF / Electrabel (Groupe Suez) / Enercoop / Gaz de France / GEG Sources d'Énergie / Planète UI / Powéo / Proxévia

*Dans le cas où vous décidez de changer de fournisseur, ce changement se fait sans interruption de service ni changement de compteur d'électricité ou de gaz.*

#### Tarifs : comment s'y retrouver ?



**Attention, les contrats des fournisseurs d'énergie s'applique sur le logement et non plus sur la personne.**



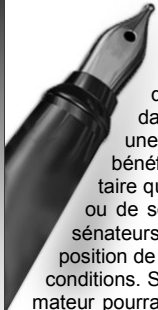
Il existe deux types de tarifs : les réglementés d'EDF... et les autres dits « libres » ou de marché.

EDF a l'obligation de proposer des tarifs régulés fixés par l'État. Ces tarifs s'appliquent aux clients d'EDF qui n'ont pas rompu leur contrat pour s'abonner chez un concurrent. L'évolution de ces tarifs ne peut pas dépasser le taux d'inflation. En principe, ces tarifs réglementés resteront en vigueur jusqu'en 2010.

En sortant de ces tarifs, vous vous exposez à la volatilité des prix liée au marché. Il faut donc faire attention aux tarifs proposés par les opérateurs, mais aussi à la durée pendant laquelle ces tarifs sont garantis : ils sont alléchants en ce moment, mais ils risquent de grimper bien plus vite que les tarifs réglementés...!

*Si vous recevez une offre globale électricité et gaz, demandez au fournisseur de vous détailler le prix de l'électricité d'une part, celui du gaz d'autre part et de vous préciser, pour l'électricité et pour le gaz, s'il s'agit d'un tarif réglementé ou d'une offre de marché.*

## On signe un contrat pour un logement, pas pour une personne



Autre détail auquel il faut faire attention : si vous louez ou achetez un logement, pensez à demander au propriétaire quel est son fournisseur. En effet, le contrat s'applique au logement et non pas à la personne qui le signe. Aujourd'hui, un particulier qui emménage dans un logement dont le précédent occupant a opté pour une offre de gaz ou d'électricité à tarifs libres ne peut plus bénéficier des tarifs réglementés. Même chose pour le propriétaire qui emménage : il doit subir le choix de son prédécesseur... ou de son ancien locataire. Pour remédier à cette difficulté, les sénateurs ont adopté en première lecture, le 1er octobre, une proposition de loi permettant de revenir aux tarifs régulés sous certaines conditions. S'il en fait la demande avant le 1er juillet 2010, le consommateur pourra à nouveau bénéficier du tarif réglementé dans un logement où il n'aura pas lui-même opté pour les tarifs libres.

**Mais ce n'est encore qu'une proposition.**

Si vous emménagez dans un logement neuf, vous avez le choix entre l'opérateur historique ou un nouveau venu sur le marché.

Contactez alors plusieurs fournisseurs, comparez leurs offres et choisissez celle qui correspond le mieux à vos besoins.

Lorsque vous souscrivez un contrat avec un fournisseur, celui-ci engage alors les démarches pratiques pour que l'énergie consommée à votre compteur vous soit facturée par ses soins. En cas de changement, l'ancien fournisseur sera prévenu.

**Vous n'avez aucune démarche à accomplir.**

## La qualité du courant électrique et du gaz risque-t-elle de changer ?

Non, la qualité et la continuité de fourniture sont garanties par le gestionnaire de réseau de distribution chargé de l'acheminement de l'énergie jusqu'à votre habitation. Elles ne dépendent donc pas du fournisseur que vous choisissez.

### En cas de panne

En cas de panne d'électricité ou de gaz en dehors de votre installation intérieure, vous devez toujours appeler aux numéros de téléphone "dépannage électricité" ou "dépannage gaz" qui figurent déjà sur vos factures. Ce service dépend du gestionnaire de réseau de distribution, il est donc indépendant de votre fournisseur. Si vous changez de fournisseur, c'est toujours le même service de dépannage qui intervient dans les mêmes délais. Il reste joignable au même numéro de téléphone, quel que soit votre fournisseur.

5

## Focus



## Loi DALO Où en sommes nous ?

Le droit au logement opposable (Dalo) sera-t-il vraiment appliqué dans les temps impartis par la loi du 5 mars ? Dans le rapport remis le 15 octobre au président de la République, le comité de suivi de la mise en œuvre du Dalo formule trente-sept propositions pour y parvenir.

Le 1er décembre 2008, la loi imposera aux préfets de trouver une solution pour les ménages dont la demande de logement ou d'hébergement est considérée comme prioritaire par les commissions de médiation. 600000 ménages pourraient être concernés. Or, « le nombre de logements attribués annuellement au titre du contingent préfectoral serait de l'ordre de 60000 à 65000 par an », selon le comité. Les préfets ne pourront donc pas loger tout le monde. « Il en résulterait, anticipe le rapport, la multiplication de recours contentieux qui ne pourraient que conduire à la condamnation de l'État sans forcément apporter une réponse au besoin des personnes. »

Le comité estime donc nécessaire de mieux prévenir les situations de non-logement ou de mal-logement (par exemple en finançant des travaux dans l'habitat indigne) et de réduire le nombre de ménages exposés au risque d'expulsion en renforçant les aides à la personne : ouvrir le droit au logement dès le premier mois, revaloriser les plafonds de revenus, réévaluer la prise en compte des charges. Le préfet devrait également permettre à un organisme tiers de prendre le bail à son nom pour assurer le maintien dans les lieux des ménages expulsés ou menacés de l'être.

« Un petit bug »

Le comité plaide également pour le développement massif de l'offre de logements privés conventionnés ouvrant droit à réservation pour le préfet. Pour inciter les propriétaires à faire conventionner leurs biens, ces logements sociaux ou très sociaux pourraient être exonérés de toute imposition sur les revenus locatifs. L'État devrait aussi pouvoir exercer son droit de préemption pour les territoires où les logements sociaux sont insuffisants.

Enfin, le comité souligne la gravité exceptionnelle de la situation en Île-de-France, qui représente à elle seule 40 % des personnes mal-logées. Il propose notamment la production de 30000 logements sociaux dans les cinq ans. La ministre du logement et de la ville, Christine Boutin, a reconnu que l'application du Dalo au 1er décembre 2008 pourrait connaître « un petit bug », mais se dit convaincue que les objectifs seront atteints en 2012.

6



## Le Diagnostic Gaz

Les installations au gaz sont responsables de plus d'un mort et de vingt victimes par jour en France... Pour éviter ces drames, l'Etat rend obligatoire à partir du 1er novembre 2007 un nouveau diagnostic pour toutes les ventes dès lors que le logement possède une installation au gaz de plus de quinze ans. Après le métrage Carrez, le diagnostic amiante, l'exposition au plomb, l'état parasitaire, la performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques, c'est donc un septième diagnostic que devra fournir le propriétaire lors de l'acte de vente. L'ensemble s'appelle désormais **Dossier de Diagnostic Technique**.

Le diagnostic gaz est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel.

Réalisé par des professionnels, le diagnostic gaz consiste à vérifier l'état des appareils de chauffage et de production d'eau chaude, l'étanchéité de la tuyauterie, et la bonne ventilation des locaux où fonctionnent les appareils à gaz. Attention, il ne s'agit pas de mettre en conformité l'installation mais de savoir si elle est dangereuse ou non ! Pour être valable, ce diagnostic doit dater de moins de trois ans avant l'acte de vente.

En cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

### 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
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 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