



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



Congrès USH 2009

Sommaire :

| | | |
|---|------|-----|
| L'édito : Congrès USH 2009 | Page | 2 |
| Actualités : Les contrats de syndics | Page | 3 |
| Dossier : Le logement étudiant dans le 94 | Page | 4.5 |
| Info-conso : Les garanties légales | Page | 6 |
| Actualités CGL 94 : Reprise de la permanence de | Page | 7 |



Congrès USH 2009

Le 70ème Congrès USH se tiendra du mardi 15 au jeudi 17 septembre 2009 au Parc des expositions de Toulouse, sur le thème :

"Logement et société : les enseignements de la crise"

La CGL participera, comme chaque année, à cette importante rencontre afin de défendre les droits des locataires face à une crise du logement qui ne s'arrange pas.

Lors de ce Congrès, plusieurs sujets seront abordés par les professionnels de l'habitat lors de conférences et de divers débats. Le programme se divisera selon les points suivant :

Les séances et débats en plénière

- Le Projet pour le Mouvement Hlm : où en sommes-nous ?
- Débat : Les impacts de la crise sur la société et le logement
- D'un congrès à l'autre, les points marquants de l'actualité 2008/2009
- Débat : Initiatives des territoires et responsabilités locales
- Débat : Vers de nouvelles régulations économiques et sociales
- Débat : Vers de nouvelles politiques du logement

Les Rencontres professionnelles

- La performance des organismes d'Hlm et le conventionnement d'utilité sociale
- Rénovation urbaine : des quartiers Hlm remis en mouvement ?
- Mettre en place un fichier partagé de la demande
- Les Rencontres de l'Outre-mer
- Regards croisés : enquête sur l'image du logement social
- Engagement qualité : poursuivre et amplifier notre action
- Les clés de la réussite de la rénovation énergétique
- Le rôle des organismes dans les politiques territoriales
- Parcours résidentiels : en locatif et vers l'accession sociale
- L'Europe



Pour de plus amples renseignements, vous pouvez vous rendre sur le site de l'USH à l'adresse suivante : www.union-habitat.org



Une jurisprudence importante dans les contrats de syndic



Malgré les études de plusieurs associations qui démontraient que les cabinets de syndic étaient loin d'avoir adopté scrupuleusement le contrat standard recommandé par le Conseil national de la consommation (CNC), le gouvernement a décidé de ne pas réglementer pour le moment.

Les copropriétaires restent donc livrés aux fantaisies tarifaires de leur cabinet et devront négocier comme ils peuvent leur contrat.

Heureusement, la justice et la Commission des clauses abusives (CCA) viennent à leur rescousse. Le tribunal de grande instance de Grenoble a rendu, le 2 février 2009, un arrêt qui fera date. Le tribunal a estimé illicite la clause accordant au syndic le bénéfice des intérêts sur les fonds des copropriétaires placés sur des comptes bancaires. C'est à l'assemblée générale de décider, le cas échéant, du placement des charges versées et de l'affectation des intérêts produits. Cette jurisprudence devrait inciter les cabinets à renoncer à faire fructifier l'argent des copropriétaires à leur propre profit et à ouvrir de vrais comptes séparés au nom du syndicat.

De plus, une quinzaine de clauses ont été jugées abusives ou illicites par la CCA. La facturation de la lettre de relance en cas d'impayé est aussi considérée comme abusive ainsi que les frais de mise à jour des listes et fichiers, de gestion des sinistres, d'établissement d'un contrat de travail et de licenciement d'un employé. Cette liste utilisable devant un tribunal est accessible sur wwwvvv.clauses-abusives.fr, rubrique "jurisprudence" puis « TGI »





Logement Etudiants : Une rentrée encore périlleuse



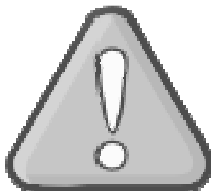
Alors que la rentrée universitaire approche à grands pas, la course au logement bat son plein pour bon nombre d'étudiants. Un véritable casse-tête pour des jeunes confrontés à la pénurie de logements ou au prix des loyers trop élevés pour leur budget.

Le Crous, la solution la moins chère

Les résidences étudiantes gérées par le Crous (centre régional des œuvres universitaires et scolaires) de Créteil représentent la solution la plus abordable, bien moins chère que les prix constatés sur le marché. Toutes les demandes ne peuvent cependant être satisfaites, loin de là. Deux chiffres résument l'ampleur de la crise du logement étudiant dans le Val-de-Marne. Alors que l'université Paris-XII à Créteil compte environ 30 000 étudiants, le Crous ne dispose que de 1 636 logements sur l'ensemble du département.

Dans le cadre du plan Anciaux, les pouvoirs publics ont investi pour construire et réhabiliter des logements Crous. Après 5 ans, on ne peut que constater que ces efforts n'ont permis d'améliorer que sensiblement la situation du logement des étudiants. Cela reste la première difficulté rencontrée par les étudiants.

Patrick Devedjian, ministre du plan de Relance, a inauguré une résidence étudiante de 270 places d'un montant de 8,1 millions d'euros, dont 6,3 millions d'euros au titre du plan de relance sur le prestigieux campus de l'Ecole normale supérieure de Cachan. « C'est une rénovation d'un bâtiment qui nous donne une petite bouffée d'oxygène, consent Serge Pieron, directeur du Crous de Créteil. Il nous permet de répondre à peu près à la demande sur l'ouest du Val-de-Marne. Mais pour les étudiants de Paris-XII, c'est la catastrophe. Il en faudrait au moins entre 1 000 et 1 500. Nous n'en avons que 321 à Créteil. »



« A l'heure actuelle, quasiment toutes les résidences universitaires sont pleines, assure Mathieu Beurois, chargé de la communication du Crous de Créteil. Les étudiants peuvent effectuer leur demande dès le mois de janvier, mais beaucoup s'y prennent au dernier moment, ce qui complique les choses. Les étudiants peuvent encore effectuer leur demande de logement, de préférence sur www.crous-creteil.fr. Tous ont dû recevoir une réponse positive ou négative à leur demande depuis le 26 août. »

Plusieurs centaines de logements devraient néanmoins se libérer progressivement jusqu'à la mi-octobre. Certains étudiants pourraient aussi être redirigés vers la Tour de l'Illustration à Bobigny (Seine-Saint-Denis) et le campus de Cachan (Val-de-Marne). Rénovées cette année, ces résidences disposent respectivement de 70 et 278 lits disponibles. « Les étudiants éligibles qui ont reçu une première réponse négative sont susceptibles de se voir attribuer un lit d'ici à la fin de l'année, si un logement se libère », assure Mathieu Beurois.

Et dans le privé?

Les moins chanceux devront, eux, se tourner vers le privé. « Les étudiants sont très nombreux à nous solliciter, explique ainsi Séverine Courtel, agent immobilier à Champs-sur-Marne, mais l'offre de logements disponibles est loin de couvrir les besoins. Les studios notamment sont pris d'assaut pour des prix compris entre 400 et 550 €.

» A ces tarifs s'ajoutent également des critères stricts, comme des revenus réguliers dépassant 3,5 fois le montant du loyer. « Sans les parents derrière, impossible pour eux d'obtenir le moindre logement », estime Séverine Courtel. Une situation qui pousse toujours plus d'étudiants à se tourner vers la colocation. Mais là encore, les possibilités restent limitées.



Si quelques projets sont en cours d'étude à Gentilly, au Kremlin-Bicêtre ou encore à Alfortville et Choisy-le-Roi, il faut souvent attendre quatre ans avant qu'ils aboutissent. Une éternité pour des étudiants en quête d'indépendance et de bonnes conditions d'étude.



Les Garanties Légales Flou Artistique !

Question :

Saturn France n'offre qu'une garantie d'un an sur un ordinateur portable et propose de faire payer 39 € la deuxième année de garantie. Est-ce légal ? La garantie est de deux ans dans toute l'Europe, selon une directive européenne de 2005. Il faut noter que Saturn, en Allemagne, offre deux ans de garantie. Alors quelle est la durée de garantie pour un matériel informatique en France ?



Réponse :

Rappelons-le très clairement que **les articles L. 211-1 et suivants du code de la consommation instituent une garantie légale de conformité de deux ans pour tous les produits du commerce.**

Cette garantie légale est de droit et gratuite. De leur côté, les fabricants et les vendeurs proposent souvent une garantie dite "commerciale" d'une durée variable, qui est souvent gratuite, mais peut être payante selon la nature des services inclus. Sur le matériel Packard Bell, par exemple, Saturn France complète la garantie d'un an du fabricant par la sienne propre. En principe, il est plus facile de faire jouer la garantie commerciale que la garantie de conformité. Pourtant, rien ne vous oblige, bien entendu, à souscrire la garantie commerciale pour la deuxième année, puisque votre ordinateur est déjà couvert par la garantie de conformité. Vérifiez quand même si le fabricant ou le vendeur ne propose pas des services en plus, comme l'enlèvement du matériel à domicile, le prêt d'un ordinateur, etc. Reportez vous au contrat.



Reprise de la Permanence de Créteil



La permanence de Créteil, tenue par notre Juriste reprendra :

Le 14 Septembre 2009

De 15h à 17h

à la Maison des Associations de Créteil

1 Rue François Mauriac

94000 Créteil

Les permanences auront lieu tous les 15 jours à compter du 21 Septembre.

Pour toute informations complémentaires, vous pouvez nous contacter au 01.43.75.11.80 ou par mail à l'adresse cgl94@free.fr.

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%) | | |

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