PCF Rueil infos
4, rue Gambetta - 92500 Rueil-Malmaison
Octobre 2010

LOGEMENT : rien ne va plus !

Les méfaits de la Loi BOUTIN

Après avoir instauré la précarité comme règle de base au travail, le Gouvernement prône la précarité en matière d'habitat social.

Exit le logement H.L.M. à vie. Abaissement des plafonds, révision des dossiers tous les ans, instauration de surloyers « dissuasifs », réduction de 3 ans à un an des délais d'expulsion, vente des H.L.M. à raison de 40 000/an font partie de l'arsenal déployé par la Loi « BOUTIN » dite « Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (Mars 2009) ».
Ces dispositions visent à mettre à l'index des locataires actifs ou retraités qui après avoir élevé leurs enfants, « squatteraient » des logements qui font défaut à d'autres, à drainer les locataires solvables vers la location ou l'accession à la propriété du secteur privé. Tout cela au grand dam des bailleurs sociaux pour qui il deviendra de plus en plus difficile d'entretenir le parc de logements, de favoriser la mixité sociale et d'éviter la ghettoïsation de certains quartiers du fait du désengagement de l'Etat.

L'ouverture du Livret A au secteur bancaire concurrentiel diminue également les possibilités de construction : si auparavant les fonds collectés par La Poste étaient entièrement destinés à la construction sociale, les établissements bancaires privés peuvent désormais disposer de 30 % des sommes collectées.

A RUEIL :

De nombreux rueillois sont touchés par une augmentation significative de leur loyer par le biais des surloyers pouvant aller jusqu'à son doublement et il devient de plus en plus difficile, voire impossible de s'installer sur cette commune compte tenu de la flambée des prix, y compris les jeunes, même salariés, contraints de rester chez leurs parents.
Si les dispositifs d'accession à la propriété : de Robien, Borloo, Scellier, Besson permettent à certains des placements juteux via les exonérations d'impôts, il devient de plus en plus difficile d'accéder au logement social :

- 1 800 demandes de logement en instance à Rueil-Malmaison
- 26,29 % de logements sociaux en 1999
- 19,83 % de logement sociaux en 2007
- 20,06 % en 2009

A l'occasion de la présentation des grandes orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) au conseil municipal du 27 Septembre 2010, le Conseiller Municipal PCF, Marc Becquey a rappelé les besoins en nouveaux logements, à des prix abordables pour les ménages aux revenus moyens et bas sur notre commune. Il s'est étonné que pour toute réponse, le maire, s'appuyant sur l'une des dispositions de la Loi BOUTIN envisage d'autoriser les parents à agrandir leurs pavillons pour loger leurs enfants !!!
Marc Bequey a par ailleurs rappelé que la mixité sociale ne pouvait être mise en avant exclusivement lorsqu'il s'agit de « démolitions de logements sociaux ».
Voter la Loi BOUTIN à l'Assemblée Nationale comme l'a fait notre Député Maire, mettre ensuite en place un amendement dit « OLLIER » pour en limiter les effets pour certains est un exercice pour le moins paradoxal… !!!

Le loyer occupe désormais le premier poste des dépenses du budget des familles, notamment en Ile-de-France où la pénurie de logements fait grimper les prix.
A l'instar de Paris, où la spéculation fait la part belle aux investisseurs étrangers et vide les quartiers au détriment de l'habitat populaire, la politique menée depuis des années en première couronne et notamment dans le département des Hauts de Seine change le paysage : exit les industries et PME qui tout au long des quais de Seine faisaient vivre de nombreuses familles, place aux quartiers d'affaires ou résidentiels privés.

Marc BECQUEY
Conseiller municipal communiste est à votre disposition
vous pouvez le joindre au
01 47 32 09 97

Nos propositions :

- Abrogation de la Loi BOUTIN
- Priorité nationale en matière de construction de logements sociaux
- Réorientation vers le logement social des avantages fiscaux de l'accession à la propriété dans le secteur privé (exonération d'impôts De Robien, Borloo, Besson …)
- Création d'un service public de l'habitat et du logement
- Affectation de l'intégralité des fonds collectés par le Livret A au logement social (construction, rénovation)
- Mise en place de dispositif d'accompagnement pour changer de logement (relogement à proximité, prise en charge des frais de déménagement, limitation des loyers etc…) comme cela se pratique sur des communes comme Gennevilliers, Colombes, Nanterre, etc.
- Maintien de la centralisation des fonds par la Caisse des Dépôts et Consignations qui permet de financer 80 % de la construction du logement social.

Menace sur les Bulvis

La municipalité a, semble-t-il, l'intention de renouveler l'opération qu'elle a menée il y a quelques années au Clos des Terres Rouges (Avenue de Fouilleuse), à savoir : abattre une des tours de l'ensemble des Bulvis, route de l'Empereur.

Cent-vingt logements avaient été détruits au Clos des Terre Rouges. Les habitants concernés avaient dû attendre de longs mois des propositions de relogement plus ou moins acceptables dans divers logements HLM de RUEIL, au détriment d'ailleurs de nombreuses familles en attente d'un logement.

Une telle opération de destruction de logements sociaux ne peut se justifier que si, au préalable, d'autres logements ont été construits, qui puissent être mis, à des conditions équivalentes, à disposition des familles concernées.

Toute autre solution, conduisant à la destruction brute de logements sociaux procédant d'une volonté de « nettoyage social », serait inacceptable.

PCF Rueil infos
4, rue Gambetta - 92500 Rueil-Malmaison

Résidence du Square des Gaudonnes : les locataires ne se laissent pas faire

ICADE, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, le propriétaire jusqu'en 2009 de la résidence du square des Gaudonnes, est une société qui méprisait ses locataires : absence de réponse à leurs courriers, aucune information (ils n'ont jamais appris que la résidence avait été déconventionnée il y a quelques années), faible entretien des bâtiments, etc.

Alors, quand en 2006-2007, certains locataires ont reçu d'ICADE une proposition de renouvellement de bail augmentant leur loyer de plus de 60 %, ils ont décidé de ne pas se laisser faire et de refuser ces augmentations injustifiées.

ICADE a poursuivi ses locataires devant le Tribunal d'Instance de Puteaux. Bien que l'amicale des locataires ait été réactivée à cette occasion et ait décidé son adhésion à la CNL, une action collective n'a pas été possible à l'époque.

Mais les locataires ont néanmoins construit des dossiers solides démontrant le manque de sérieux et de fiabilité des arguments d'ICADE et le juge, après expertise judiciaire, a ramené les prétentions d'ICADE à un plus juste niveau qui se traduisait par une réduction de l'augmentation d'environ 100 euros par mois. ICADE ayant vendu son patrimoine au moment du jugement, celui-ci n'a pas été appliqué à ce jour et les loyers sont restés au niveau de ce qu'ils étaient en 2007.

Les résultats plutôt positifs de cette action ont certainement contribué à encourager la quasi-totalité des locataires à s'engager, avec la CNL qui regroupe maintenant plus de 70 locataires sur 88, dans une nouvelle action. Depuis des lustres, l'amicale des locataires réclame en vain à ICADE les justificatifs des charges récupérées sur les locataires et notamment les charges de gardiennage, de personnel d'immeuble et d'entretien.

Avec l'aide de la CNL et de son avocat, les locataires ont vite compris que la récupération de ces charges à leur détriment n'était pas justifiée et le tribunal d'Instance de Puteaux a été saisi en décembre 2009 pour en obtenir le remboursement.

Les sommes en jeu sont considérables et représentent pour certains locataires installés dans la résidence depuis une trentaine d'années des remboursements de plus de 15 000 euros.

A suivre…

La Lutèce : explosion des loyers, surloyers

Les locataires ont vu exploser les provisions de charges sur la quittance de loyer du mois d'octobre 2007 : + 56 % en raison d'une consommation d'eau, pour le moins surprenante, de 10 000 m3 pour les logements d'une seule cage d'escaliers.

Cette question n'est toujours pas réglée mais France Habitations vient d'informer ses locataires de la pose imminente de compteurs individuels sans d'ailleurs leur avoir communiqué au préalable les modalités de prise en charge du coût de ces compteurs.

L'application de la Loi Boutin s'est traduite par l'application de surloyer au mois de mars 2010 avec rappels au 1er janvier 2010. Les locataires ont contesté les modes de calcul incompréhensibles de ces surloyers. France Habitations n'a pas répondu à ce jour. Enfin les locataires se plaignent de la dégradation de la qualité de vie dans cette résidence avec le stationnement anarchique des véhicules et la question de la mise aux normes des ascenseurs sur laquelle France Habitations ne communique pas.

Que fait France Habitations ? Pourquoi n'informe-t-elle pas ses locataires ?

CLOS DES TERRES ROUGES « FOUILLEUSE » stop aux hausses des charges

En 2008, suite à une opération de réhabilitation, le bailleur France-Habitation, a fait exploser les charges locatives.

Les hausses les plus importantes concernent le chauffage, l'eau chaude collective, l'électricité des parties communes et cages d'escaliers allumées 24 h sur 24 (augmentation de 130 % des factures).

Les locataires organisés en association, mènent une bataille acharnée pour contrôler les dépenses.

Grâce à l'action déterminée des représentants des locataires, 40 000 Euros ont déjà été récupérés sur les charges 2008.

RESIDENCE de LETRAZ La lutte contre la gestion d'Immobilière 3F

Profitant de la Loi BOUTIN, Immobilière 3F a décidé de mettre en vente 4 400 logements de son parc. C'est ainsi qu'après 30 ans sans travaux d'entretien, elle propose aux locataires du 22, rue du Général Colonieu à Rueil d'acquérir leur appartement. Elle est propriétaire de 52 logements sur les 60 que compte ce site.

Ces logements font partie du parc social destiné aux salariés et à leur famille dans le cadre du 1 % logement et leur permettent de se loger à proximité du lieu de travail.

Hormis les fenêtres changées après la tempête de 1999, aucun entretien n'a été réalisé depuis 30 ans dans la résidence (infiltrations en façade ou en terrasse, ascenseurs en panne, la dalle parking fuit, présence d'amiante en partie commune et dans les logements, etc…)

A cette occasion Immobilière 3F présente 5 ans de régularisation de charges pour un montant de 3 000 à 7 000 Euros par famille. Organisés en association, affiliée à la C.N.L., les représentants des locataires ont interpellé la mairie, l'accord du maire étant indispensable pour autoriser la vente des logements du parc social qui doivent être « en bon état d'entretien ».

Le service de l'hygiène municipal est venu sur place constater l'état des lieux. C'est ainsi qu'Immobilière 3F a dû s'engager à prendre en charge les frais de ravalement, d'étanchéité des façades, de réfection de la dalle de parking pour une enveloppe de plus de 700 000 €.

L'association des locataires a entrepris la vérification des charges et dénonce une gestion désastreuse d'Immobilière 3F (modification arbitraire des clés de répartition, imputation de factures indues, forfaits eau exorbitants…).

Après avoir multiplié les interventions auprès du bailleur pour tenter un accord amiable, les locataires, épaulés par un avocat de la CNL, entendent faire valoir leurs droits auprès du Tribunal de Puteaux.

D'autres articles, vos réactions, vos propositions :
les-communistes-de-rueil.over-blog.com
4, rue Gambetta - 92500 Rueil-Malmaison

RCS NANTERRE 622 002 574