



1977-2002

Numéro Spécial : Lauzin 2-3

**Amicale des Résidents (CNL)
du Groupe Lauzin-Atlas-Rébéal**

PROJET de CONGÉS-VENTE des appartements de la CNP **Informations et Mise au point de l'Amicale des Résidents**

**1) Compte-Rendu de l'entrevue le 2 juillet
avec Roger MADEC, Maire du 19^{ème}**

2) Retour à la réalité : des chiffres qui parlent

**Ne nous trompons
Pas de cible !**

Des gens, des histoires et des chiffres

Les premiers occupants arrivèrent fin 1974 dans des immeubles neufs, dans une résidence où les loyers étaient de niveau « intermédiaire », et dans un quartier en proie à une rénovation oublieuse du cadre de vie. La qualité de l'habitat était discutable, mais l'atmosphère était conviviale.

L'Amicale des Locataires s'était créée notamment pour obtenir le paiement mensuel, et non plus trimestriel, du loyer à la SCIC ...

Misant sur un « *turn over* » important, la CNP a fait grimper les loyers qui aujourd'hui s'échelonnent entre 40 et 90 F/m²/mois.

Les accédants de 1991-1997, puis ceux des années 1998-2000 ont payé des prix moyens respectivement de 13 000 F/m² puis 10 000 F/m². Aux futurs accédants, on annonce aujourd'hui la fourchette 13000-15500 (moins 10%). Quant à ceux qui ne pourront pas acheter, s'ils devaient relouer ailleurs à prix équivalent, ils devraient pour une bonne part s'exiler en grande banlieue vu les prix actuels.

Conflits d'intérêts ?

Acheter un appartement à Paris : un coup en Bourse ? Comment le résident qui a acheté juge-t-il l'action des futurs accédants pour faire baisser les prix vu l'état de l'habitat ? L'Amicale est critiquée quand elle dit trop fort **l'état médiocre de ce patrimoine** au risque de le ... « déprécier ». Mais si dépréciation il y a, n'est-elle pas plutôt le fait de la CNP depuis près de 30 ans, et des attitudes de suivisme vis à vis des gestionnaires ?

Autre chose : un actuel copropriétaire a-t-il intérêt à ce que les suivants achètent le plus cher

possible ? C'est à dire à voir se refermer, sitôt franchise, la barrière de l'accession ? Certains le disent. Les mêmes ou d'autres, s'accommodent de l'expulsion programmée de ceux qui ne pourront pas acheter en disant : « **après tout, quand les locataires sont entrés, ils savaient bien que la CNP revendrait un jour** ».

L'Amicale des Résidents souhaite que l'emportent les solidarités sur les calculs à courte vue, et que nos quelque 270 foyers pèsent ensemble pour la qualité de vie de TOUS ! C'est son honneur, c'est l'honneur de celles et ceux qui s'associent à son action et à ses valeurs de défense et de respect de tous.

Faux semblants et vraies questions :

Reprendre la main sur la gestion de la résidence et sur les choix pour notre habitat est une urgence. Cela suppose de retrousser les manches pour concourir à un véritable état des lieux et décider ensemble : chauffage, ascenseurs, espaces libres, sous-sols et autres parties communes. En reprenant les choses en main, nos amis de Lauzin 1 ont désamianté pour trois fois moins cher que prévu par leur gestionnaire ...

À nous de jouer, à condition d'échapper aux pièges de la division et de la psychose. Ne pas perdre nos énergies à éloigner le spectre d'un régime HLM qui n'est pas à l'ordre du jour.

Se rassembler pour faire du constructif en liaison avec nos voisins de Lauzin 1, Atlas, Rébéal, avec les résidences riveraines du quartier, obtenir le soutien des élus.

En attendant, nous vous souhaitons un

Bon Été à toutes et à tous !

Antoinette Angénieux, Gérard Lauton, Olivier Rosec.

8, allée Louise Labé 75019 Paris - Fax : 01 42 03 78 57 - Mél: arglar@wanadoo.fr - www.arglar.com



Entrevue le 2 juillet avec Roger MADEC, Maire du 19ème

Origine et objet de l'entrevue

Depuis plusieurs mois, l'Amicale avait attiré l'attention de la Mairie sur le projet de vente des lots de la CNP dans les immeubles Lauzin 2-3, ceci dans le cadre de l'accord collectif de 1998 qui défend les droits des occupants des logements faisant l'objet d'un congé-vente.

En dernier lieu, nous avons adressé au Maire un courrier le 15 avril, auquel il avait répondu le 7 mai.

- Les termes de cette réponse avaient donné lieu à controverse au sein de la résidence : l'hypothèse d'une reprise par un "*bailleur social*" des lots des locataires ne pouvant acheter avait suscité des craintes. Des membres du Conseil Syndical de Copropriété d'une part, les responsables de l'Amicale d'autre part, s'étaient exprimés sur cette hypothèse. Une lettre ouverte de mise au point de la part du Maire, datée du 13 juin, a apporté des éclaircissements suite au courrier du 7 mai.
- L'Amicale avait demandé à la Mairie un rendez-vous sur l'ensemble des problèmes du quartier, de la résidence et de la vente.
- Entre temps, une réunion des copropriétaires s'est tenue le 19 juin au sujet des incidences de la mise en vente des lots CNP. Lors de cette assemblée, la discussion s'est poursuivie (craintes d'une préemption, d'un régime HLM, d'un changement de composition sociologique de la résidence, ...). Les participants ont demandé à l'Amicale de faire en sorte que le rendez-vous à la Mairie soit utilisé pour une entrevue commune afin que la Mairie clarifie sa position. L'entrevue s'est déroulée le 2 juillet de 18 h. à 19 h. 15.

Étaient présents pour la Mairie du 19ème :

Roger MADEC, Maire d'Arrondissement
Emmanuel DUFOUR, Directeur de Cabinet
Jean-Louis STRAUSS, Conseiller

pour le Conseil Syndical Lauzin 2-3 :

Betty APPEL (12, Allée L. Labé ; par ailleurs membre de l'Amicale)
M. AMAR (12, Allée L. Labé).

pour l'Amicale des Résidents :

Françoise MONNET (8, Allée L. Labé)
Dominique DARDEL (16, Allée P. du Guillet)
Gérard LAUTON (8, Allée L. Labé)
Olivier ROSEC (6, Allée L. Labé)

Termes de l'échange avec le Maire du 19ème

L'Amicale des Résidents :

a rappelé sa position constante au sujet de la vente des lots CNP, c'est à dire la **double option** offerte à chaque locataire : ou bien acheter à des conditions **équitables** tenant compte de l'état réel de cet habitat, ou bien rester locataire avec des garanties de **pérennité** du bail, ce qui suppose que le bailleur soit une société, et non un copropriétaire individuel.

C'est le sens de la demande formulée le 15 avril auprès du Maire du 19ème, dans laquelle l'expression "*bailleur social*" désignait plus précisément un bailleur "personne morale".

L'Amicale a remis à l'Équipe Municipale un ensemble de documents relatifs à ses échanges sur le Quartier et sur la vente, notamment une Pétition en faveur de la "double-option" et un Historique de la résidence, avec des éléments concrets sur son état (estimatif des travaux, textes et photos prises dans les parties communes).

Enfin a été évoquée l'hypothèse de la mise en vente prochaine d'autres ensembles locatifs de la résidence : Atlas et Rébéal.

Le Conseil Syndical des Copropriétaires :

a interpellé le Maire au sujet de sa lettre du 7 mai qui évoquait une procédure de préemption des immeubles et leur vente en bloc, au prix des domaines, à un organisme pouvant être de type HLM. Les représentants du C.S. ont exprimé leur opposition à un tel projet.

Conformément aux termes du courrier du 19 juin, ils ont demandé au Maire de clarifier la position de la Mairie, et de préciser les garanties qu'il a évoquées dans sa lettre ouverte du 13 juin à tous les résidents.

Ils ont affirmé que l'opposition à l'arrivée d'un "bailleur social " était largement partagée au delà des rangs des copropriétaires, et remis à ce sujet une pétition qu'ils ont fait circuler dans la résidence ; ils ont demandé au Maire de produire un nouveau courrier donnant la position officielle de la Mairie.

L'Équipe Municipale :

a indiqué qu'elle suivait attentivement les opérations massives de vente engagées par les investisseurs institutionnels comme la CNP qui ont construit ces immeubles dans les années 70 et veulent aujourd'hui redéployer leurs actifs.

La Mairie dit son attachement à la population de ces ensembles. La volonté de la Mairie est justement d'aider au maintien dans ces quartiers des couches moyennes qui y résident. Elle confirme qu'elle est sensible à la situation des familles qui ne pourront acheter, à un prix qui, s'il correspond à celui annoncé en mars dernier, lui paraît élevé pour de l'ancien, et que son projet est formulé pour répondre à ce souci.

D'où sa question à ceux qui contestent son intervention : "*Que prévoyez-vous pour ceux qui ne peuvent pas acheter ?*".

Elle reconnaît certaines inexactitudes dans sa lettre du 7 mai, dues à une confusion entre CNP et SCIC (toutes deux filiales de la CDC). Elle a donc reformulé dans sa lettre du 13 juin son projet en tenant compte des caractéristiques de la résidence.

Le dispositif de vente de la CNP lui paraît par ailleurs peu lisible, car elle vient d'apprendre que le commercialisateur n'est pas, ou n'est plus en possession du mandat de vente.

L'Équipe Municipale explique : une fois connus les locataires non accédants, une reprise de ces lots pourrait être effectuée par un organisme présenté par la Ville, avec un régime de type Loyer Intermédiaire (environ 50 F/m²) et non pas HLM, et cela sous condition de ressources : les locataires qui peuvent acheter ne seraient pas concernés par le dispositif. Mais on ne forcera personne, et l'on ne soutiendra pas le maintien dans les lieux des résidents contre leur gré.

La Ville sera sourcilleuse sur la qualité du repreneur, comme elle l'a été lors des récentes opérations similaires (rue Compans, rue de Fontainebleau, etc ...).

Le fait que des copropriétaires isolés soient déjà présents dans les immeubles concernés ne lui paraît pas un obstacle à la revente éventuelle par ces personnes de leurs lots, à tout autre client que la société qui a repris les lots des locataires non acheteurs ; la société qui entrerait pouvant à son tour mettre en vente les appartements au fur et à mesure des départs. Il lui paraît cependant douteux qu'un repreneur intervienne aux prix demandés jusqu'ici par la CNP.

En conclusion :

L'Amicale entend poursuivre son action :

- Pour défendre le **double-choix** de l'achat à des conditions équitables ou d'une location pérenne pour chaque locataire de la CNP (Lauzin 2-3) ou de la CDC (Atlas 2) ou de la CGRPCE (Rébéval 1),
- Pour obtenir la prise en compte dans le **prix** de vente de **l'état des immeubles** et de leurs installations (estimatif de 12 MF de travaux soit 72 KF par appartement) et l'application d'une **décote** conforme à la pratique (de 20 % et non 10 %) en faveur des **occupants** actuels,
- le rétablissement d'un **fonctionnement normal** de la copropriété et de la gestion d'un ensemble laissé à l'abandon, et la mise sur pied des instances et documents prévus par la **Loi SRU** (carnet d'entretien des immeubles, diagnostic technique, conseil de la vie locative ...),
- **L'amélioration** du cadre et de la qualité de vie dans le périmètre Lauzin-Atlas-Rébéval, en liaison avec les diverses maîtrises d'ouvrage concernées et en concertation avec la Mairie du 19^{ème}.

L'Amicale des Résidents reste donc fidèle à l'idée d'une défense documentée et sans exclusive de l'ensemble des occupants de la résidence, impliquant sur l'ensemble des dossiers tant les locataires que les copropriétaires résidents.

10 juillet 2002.

Retour à la réalité : des chiffres qui parlent !

Une controverse aussi vive que vaine s'est développée au cours de ces dernières semaines autour de la rumeur d'une transformation de la résidence en « HLM ». Pour ceux d'entre vous qui auraient raté les épisodes précédents, la CNP, propriétaire de 85 % des immeubles Lauzin 2-3, va les mettre en vente et signifier leur congé - et donc leur expulsion programmée - aux occupants actuels qui ne seront pas en mesure d'acheter au prix proposé.

C'est pourquoi l'intervention d'un bailleur personne morale présentée par la mairie a été évoquée. Mairie qui a déjà expérimenté cette solution dans d'autres résidences du quartier. La mairie intervient ici dans le cadre des compétences définies par un accord collectif de 1998 qui n'a pas été signé pour faire joli mais parce qu'il est **EXTRÊMEMENT** désagréable d'être un individu négociant seul face à un **TRÈS** gros propriétaire.

Il faut savoir en effet que les congés pour vente se multiplient avec la décision des grands investisseurs de liquider leur patrimoine immobilier des années 1970-80, « *une fois la rentabilité faite* ». À partir de là le choix est simple : **ACHETER OU PARTIR**, une fois écoulé le délai de réflexion qui court à réception de la proposition de vente. Cette proposition de vente est faite à l'occupant à l'expiration de son bail. La mairie propose aux personnes qui ne peuvent acheter la reprise pour éviter l'expulsion. Elle répond ainsi à l'une des requêtes présentées par l'Amicale.

Rappelons quelques chiffres :

♦ Il y a dans les immeubles Lauzin 2-3 sur les quelque 270 appartements une quarantaine de copropriétaires individuels, dispersés dans l'ensemble des bâtiments. La stratégie à suivre concernant le congé pour vente semble intéresser au premier chef autant les 230 autres foyers que les copropriétaires actuels. À ce sujet, l'Amicale se refuse à défendre une catégorie contre l'autre, et elle agit pour le rétablissement de la qualité de vie au bénéfice de tous.

Le premier interlocuteur reconnu dans le cadre de congés pour vente est une amicale rattachée à l'une des associations de locataires signataires de l'accord collectif de 1998. C'est ainsi que nous avons rencontré le commercialisateur, informé les résidents des épisodes et discuté avec eux de la conduite à tenir, puis saisi la Commission Départementale de Conciliation.

♦ Les appartements seront mis en vente dans la fourchette de prix suivante, a annoncé le mandataire chargé de la vente : 13 KF à 15 KF le m², avec une décote de 10 % pour les occupants. La décote est inférieure à la pratique qui va jusqu'à 25 % et sera absorbée par les frais commerciaux et fiscaux, ce qui donne à déboursier, pour les accédants à la propriété :

Tout le monde peut-il payer ?

Les chiffres suivants étayent la réponse ; ils sont sensiblement sous-estimés, car il faut rajouter les **charges de copropriété** ; en outre, le banquier tiendra compte de l'**en-cours** des autres emprunts et crédits souscrits par le candidat à l'accession à copropriété.

un euro = 6,55957 francs
prix moyen m² en francs en euros
surface appt **14 000** **2 134**

60	840 000	128 057
80	1 120 000	170 743
100	1 400 000	213 429

emprunt de 80 % de la somme (apport = 20 %)
à raison de 85 francs / mois pour 10 000 francs
à raison de 13 euros / mois pour 2332 euros
empruntés à 15 ans (taux 6 %)

180 85 15 300 francs
180 13 2 332 euros

soit pour les sommes ci-dessus, à verser par mois :

60	5 712	569
80	7 616	759
100	9 520	949

revenu exigé par un prêteur : 3 fois la mensualité

60	17 136	1 708
80	22 848	2 277
100	28 560	2 846

Rajoutons enfin le **prévisionnel de travaux** estimé par l'amicale :

- ♦ 3,5 MF proposés par Agifrance en juin 2001, avec une part notable sur l'hygiène et la sécurité,
- ♦ près de 7 MF sur les autres travaux d'aménagement, de mise aux normes et de remise en état (espaces libres, sous-sols, réseaux, ascenseurs, halls hauts et bas, autres parties communes, adaptation des locaux au tri sélectif, désamiantage, etc ...),
- ♦ 2 MF d'étanchéité mentionnés par le mandataire,

soit **près de 12 MF** au total.

Soit 72 000 francs de plus par appartement (sur la base des 10 MF de ravalement qui induisaient un montant de 60 000 F), soit encore 10 976 €uros.

Deux réactions possibles :

« **ils ne peuvent pas payer ? Alors qu'ils partent !** ». Oui, on l'entend distinctement ; même de la part d'anciens locataires devenus récemment accédants, que l'Amicale a pourtant aidés dans leurs démarches ...

« **chacun reste dans la résidence, comme locataire ou comme accédant, on agit ensemble pour une tout autre qualité de vie !** » : c'est la partition que nous vous proposons de jouer au bénéfice de tous.