



1977-2002

www.arglar.com

Amicale des Résidents (CNL) du Groupe Lauzin-Atlas-Rébéval

Paris, le 10 mai 2002

à : M. **Gilles BENOIST**, Président de la CNP
4, Place Raoul Dautry 75006

Réf. : GL / gl / 02-022
PARIS

RECOMMANDÉ A.R.

Copies : M. **Roger MADEC**, Maire du XIX^{ème} Arrdt de Paris
M. **J-L GUILLERMOU**, Service Immobilier CNP
M. **Michel THOTE** Conseil Syndical Lauzin 2-3
M. **Alex MAUDET**, CNL (Fédération de PARIS)

Objet : Conditions de location et vente des appartements CNP de Lauzin 2-3 à leurs occupants
Lieux : 6, 8, 12, allée Louise Labé, 3, 7, rue Lauzin, 27, rue Rébéval 75019 PARIS
Références : Lettres des 18-09-2000, 04-08-2001 et 18-02-2002 sur le même objet
La réponse de la CNP du 15-03-2002 signée D. THÉBERT (FF21 JB 12002- 180)
Le message du 22 mars 2002 adressé à l'Amicale par la Société « Gerer »
La lettre de l'Amicale à la CNP du 29-03-02
La réponse de la CNP du 10-04-02

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre réponse du 10 avril 2002, par laquelle vous confirmez à l'Amicale que la CNP met en vente les lots de copropriété qu'elle détient dans les Groupes Lauzin II et Lauzin III.

Vous présentez cette opération comme la simple « poursuite » de la vente des logements engagée il y a quelques années. Mais votre allusion au moyen du *congé pour vente* montre que cette opération se traduirait désormais pour chaque locataire par l'alternative : *acheter ou partir*. Enfin, vous confirmez le mandat confié par la CNP à la société GÉRER pour réaliser cette mise en vente.

Les résidents, réunis en Assemblée Générale à plusieurs reprises en avril puis en mai à l'initiative de l'Amicale, informés des caractéristiques de cette opération, considèrent qu'elle ne satisfait pas aux critères qu'ils attendent de la part d'un bailleur social qui a eu la responsabilité prépondérante de la résidence depuis le milieu des années 70.

En particulier, ils demandent, comme c'était le cas jusqu'à l'hiver 2001-2002, que soit préservée pour chaque locataire la **double option** de la reconduction de son bail ou de l'achat de son appartement, avec en ce cas un prix qui tienne compte de l'état de cet habitat. Cette approche exclut le recours aux congés pour vente.

(1) Les résidents contestent donc les conditions dans lesquelles la CNP a lancé cette opération sans concertation préalable ni négociation directe du bailleur avec l'Amicale, notamment sur l'application de l'Accord Collectif ; ils estiment qu'il y a lieu de saisir la **Commission Départementale de Conciliation** auprès de la Préfecture de Paris. La saisine a donc été effectuée par lettre recommandée le 15 avril 2002.

Les locataires ne sauraient donc avaliser en son état cette opération de mise en vente ; ils refuseront de se rendre à toute **réunion d'information**, ils s'opposeront à tout acte de **métrage** de leur appartement, tant qu'une négociation directe entre la CNP et l'Amicale accompagnée par sa confédération, la CNL, n'aura pas été mise en place afin de réorienter cette opération sur d'autres bases.

Sachant aussi l'ampleur du contentieux qui les oppose à la CNP sur l'état des immeubles, les actuels résidents, tant locataires que copropriétaires, ne manqueront pas d'informer vigoureusement de ces désordres et de ces dégradations, par tous moyens appropriés urbi et orbi, les éventuels acquéreurs extérieurs. Une campagne de pétition, lancée en avril dernier, est maintenant achevée. Nous vous envoyons les signatures par courrier séparé.

(2) S'agissant des **prix de vente**, les informations fournies par la société GÉRER sont assez fragmentaires ; la fourchette annoncée ne permet pas de comprendre la structure ni la modulation des prix. Les montants n'intègrent manifestement pas l'état de ces immeubles, dont le financement initial a été par ailleurs édifiant. La décote proposée aux locataires n'est que de 10%, alors que nombre d'entre eux sont résidents depuis des dizaines d'années.

Des informations obtenues auprès de GÉRER, il ressort que cette société ne connaît visiblement pas l'état de la résidence dont elle veut commercialiser les appartements. Elle dit avoir eu carte blanche de votre part pour établir des prix de vente. Mais elle n'a de toute évidence pas tenu compte de **l'état réel des immeubles**, ni a fortiori du **prévisionnel des travaux** qu'elle ne pouvait connaître, ceci pour les raisons suivantes :

- **l'état de la résidence** fait aujourd'hui l'objet d'évaluations et d'audits dont une bonne part n'est pas achevée (chauffage, ascenseurs, aménagement des espaces libres, parkings, etc ...),
- la **réception du ravalement** est semble-t-il intervenue, deux ans après la fin des travaux, à l'insu du Conseil Syndical (!), et le procès verbal n'est toujours pas connu, alors que maintes réserves avaient été formulées auprès du Syndic sur ces travaux,
- les **problèmes de conformité** qu'est censé relater le Cabinet d'expertise (SOCOTEC) chargé d'un *Rapport SRU* sur l'état de la résidence, ne sont toujours pas listés. L'expert n'a commencé son travail qu'en avril dernier. Nous sommes bien armés pour détecter toute omission ou erreur dans ce rapport.

La société GÉRER suggère que soient rapidement votés par les copropriétaires les travaux de remise en état pour rassurer les acheteurs potentiels. Mais elle en ignore l'ampleur, imputable au **manque d'entretien** de ces immeubles par la CNP, seul bailleur jusqu'en 1992, et propriétaire influent jusqu'à aujourd'hui. C'est selon nous à la CNP d'acquitter les dépenses dues à ses graves carences antérieures.

(3) Dans l'attente d'un éclaircissement de ce contexte quelque peu désordonné, rien n'empêche que se poursuive la **vente aux occupants** qui le souhaitent par négociation directe avec votre Service Immobilier, sans mettre en cause le renouvellement des baux des actuels locataires désirant le rester. Ce scénario alternatif peut se traduire, si le prix proposé par vos services tient compte des aspects relatés plus haut, et si la CNP accepte de coopérer directement avec l'association représentative, par un processus concerté aboutissant à la vente d'un nombre appréciable d'appartements, comme il en a été, vous le savez, dans le groupe voisin de la CNP intitulé « *Couronnes-Maronites* », sis à Paris 20^{ème}.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée,

Marie-Antoinette ANGÉNIEUX
Vice-Présidente (Lauzin 2-3)



Gérard LAUTON
Président de l'Amicale

