1977-2003

www.arglar.com

Amicale des Résidents (CNL)
des Groupes Lauzin-Atlas-Rébéval

Paris, le 10 octobre 2003

à : ***CAISSE NATIONALE DE PRÉVOYANCE***
4, place Raoul Dautry 75015 PARIS

Att. : M. **Gilles BENOIST**, Président du Directoire
M. **Jean-Luc GUILLERMOU**, Service Immobilier

Réf. *: ARGLAR / 10.10.03*

Copies : ***MAIRIE DE PARIS – MAIRIE DU XIX^{ème}***
Att. : M. **Jean-Yves MANO**, Maire-Adjoint, Hôtel de Ville 75004 PARIS
M. **Roger MADEC**, Maire 19ème Arrdt, Pl. A. Carrel 75019 PARIS

SOCIÉTÉ GÉRER
M. **Michel ORIVEL**, 14 rue Scandicci 93500 PANTIN

Objet : Demande de report de la date de fin de préemption pour les locataires de la CNP
Demande d'annulation des congés-vente et des garanties d'une location durable sur place

Réf. : Mise en vente de 214 appartements CNP : 6-8-12 allée Louise Labé, 3-7 rue Lauzin, 27 rue Rébeval

a) notre lettre du 9 juillet 2003 valant demande d'uniformisation des dates de fin de préemption
b) votre réponse datée du 22 juillet 2003
c) Le Mémoire en défense présenté par l'Amicale à la Commission de Conciliation le 9 mai 2003

RECOMMANDÉ A.R. **+ @**

Monsieur le Président,

Le processus de mise en vente de 214 appartements de la CNP dans le groupe Lauzin 2-3 est aujourd'hui marqué par de nouveaux rebondissements qui motivent une nouvelle démarche de la part de l'Amicale des Résidents.

A) Prolongement de la période de préemption :

Suite à notre lettre (Réf. a) du 9 juillet dernier, vous avez formulé (Réf. b) les éléments de réponse suivants : « *si nous modifions ce délai, cela engendrerait de fortes inégalités entre les locataires dans la mesure où les dates de fin de préemption s'étalent du 13 juillet à mi-septembre (…). Si une date unique était fixée, certains locataires bénéficieraient donc de plus de temps que d'autres pour nous faire part de leur décision, ce qui pourrait légitimement nous être reproché* ».

Nous revenons aujourd'hui sur ce sujet, et vous demandons de bien vouloir permettre aux locataires n'ayant pas répondu avant la **date de fin de préemption** qui leur était notifiée, de le faire juqu'à début novembre.

En effet, cette date a été mécaniquement calculée en fonction des dates de notification des offres de vente, qui ne dépendaient que des capacités de travail des secrétariats de *GÉRER* d'une part, et de l'Huissier d'autre part. Or, ces derniers ont pratiqué un échelonnement sans autre critère que celui de la gestion interne du volume de travail. **Tout** locataire a été informé le 16 décembre de la vente à l'Hôtel Forest Hill. Mais **certains** ont eu moins de temps que les autres, sans autre raison que l'ordre dans lequel ont été traitées les offres de vente. Ainsi, est-il erroné de dire que donner une suite favorable à notre demande engendrerait « *de fortes inégalités* ». Bien au contraire, notre proposition a pour but de remédier aux inégalités nées des aléas des services émetteurs des offres de vente, et de permettre à chacun de se décider sans l'hypothèque de la période estivale.

C'est pourquoi nous réitérons et actualisons aujourd'hui notre demande en invoquant un élément nouveau : nous avons appris que la chaîne de décision et de traitement de la vente avait été bloquée pendant quelques semaines, s'agissant des locataires ayant fait connaître leur intention d'acheter, du fait de l'absence d'un rapport d'**audit d'amiantage** conforme. Joint aux arguments précédents, cet élément milite pour une réouverture du délai de préemption au profit des locataires dont la situation personnelle ne leur aura pas permis de faire connaître une décision avant la mi-juillet (ou septembre selon le cas).

Enfin, nous invoquons à nouveau le contenu très lacunaire de l'information présentée par *GÉRER* aux locataires, notamment sur les travaux (Réf. c) et sur le **budget de la Copropriété** dont chacun sait que son montant, qui n'est toujours pas arrêté pour l'exercice 2001, n'a aucune fiabilité. Comme le savent vos collaborateurs, le syndic GFF-Patrimoine, défaillant sur ce point comme sur les autres, et finalement évincé par l'Assemblée Générale en mai 2003, n'a toujours pas apuré les comptes des exercices 2001 et 2002 !

B) Annuler les congés-vente, garantir la possibilité d'une location durable sur place :

Les locataires qui ne sont pas en mesure d'entreprendre un projet d'achat, veulent pouvoir faire le **choix d'une location pérenne sur place**. Faute d'engagement du bailleur sur ce point, ils sont exposés à la précarisation, soit en raison de la brièveté de la période du bail restant à courir, soit parce qu'ils seront tributaires des choix patrimoniaux de l'investisseur qui aura acheté leur appartement occupé.

Dans cette situation, nous avons voulu croire que la Caisse des Dépôts et sa filiale CNP-Assurances, partageraient - avec la municipalité et une grande majorité de l'opinion - l'objectif d'un maintien à Paris des familles à revenu moyen dans le quartier qu'elles ont choisi, dans l'appartement où elles ont effectué des travaux d'aménagement, sans omettre leur attachement à un contexte local de scolarisation et de relations de voisinage. Nous avons demandé un processus de vente conduit en conformité avec cet objectif de maintien sur place comme locataire avec un loyer comparable.

À l'opposé de cette requête, nous avons vu arriver les premiers **congés-Vente** ! Nous demandons leur annulation pure et simple, avec un engagement de la part de la CNP de **renouveler le bail** des locataires n'achetant pas, ou à défaut, de ne vendre les logements occupés qu'à des investisseurs leur garantissant une **pérennité d'occupation**, c'est à dire un bail de 6 ans avec une intention explicite de renouvellement. Une telle clause serait aussi, de la part des investisseurs concernés, le signe concret de leur intention de conserver ce patrimoine et de concourir à sa **réhabilitation**, et non de se livrer à une pure **opération spéculative** au mépris des résidents qui l'occupent.

Nous vous assurons de notre détermination à voir aboutir les demandes formulées ci-dessus, et réitérons notre double objectif d'un **achat équitable** ou d'une **location durable** pour tous les locataires de la CNP. Face aux actuels rebondissements et au caractère selon nous défectueux du processus de vente conduit par la CNP et son mandataire, nous prenons toutes dispositions de nature à préserver les droits des locataires, et consultons notre Conseil à cet effet.

Dans l'attente de vos éléments de réponse sur les deux volets de la présente missive, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée,

Marie-Antoinette Angénieux	**Françoise Monnet**	**Olivier Rosec**	**Gérard Lauton.**
A.	Monnet	O.Rosec.	
Vice-Présidente (Lauzin 2-3)	**Lauzin 2**	**Lauzin 3**	**Président.**

Copie : M. **Alex MAUDET**, Fédération du Logement de Paris (CNL).

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