1977 – 2003

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

Paris, le 28 août 2003

à : **Monsieur le Maire de PARIS**
Att. **M. Jean-Yves MANO**, Adjoint chargé du Logement
MAIRIE DE PARIS, 4, rue Lobau 75004 PARIS

Réf. : ARGLAR_JYM_030828

Copies : **Monsieur Roger MADEC**, Maire du XIX^{ème} Arrdt
Monsieur Jean VUILLERMOZ, Conseiller de PARIS
MAIRIE DU XIX^{ème}, *Place Armand Carrel 75019 PARIS*

Monsieur Alex MAUDET, responsable ***CNL 75***
62, bd. R. Lenoir 75011 PARIS

ENVOI POSTAL + COURRIEL

Objet : Situation des locataires et conditions de la mise en vente des lots de la CNP dans le groupe immobilier Lauzin-Rébéval (Lauzin 2-3)

Adresses : 6, 8, 12, allée Louise Labé, 3, 7, rue Lauzin, 27, rue Rébéval 75019 PARIS

Monsieur le Maire,

Depuis la mise en vente par la CNP de l'ensemble de ses lots dans notre groupe d'immeubles (85% des 262 logements de la Copropriété en mai 2002) et le mandat de vente confié par la CNP à la société *GÉRER* (BNP-PARIBAS), les locataires sont confrontés à de nombreuses anomalies dont l'Amicale a régulièrement informé Monsieur Roger MADEC, Maire du XIX^{ème}Arrondissement. Les lettres et documents correspondants sont en ligne sur les pages de notre site : ***www.arglar.com*** .

Les demandes formulées par les locataires étaient et restent les suivantes :

- ♦ Des prix de vente tenant compte de l'état de la résidence et des problèmes du quartier, une **prise en charge de travaux** selon l'état de dégradation vu le **manque d'entretien** par le Bailleur et ses Syndics,
- ♦ Une **décote** amplifiée à raison de la durée d'occupation, au delà des 10% consentis aux locataires, et également appliquée en cas d'achat d'un autre lot que celui du bail,
- ♦ des **délais de décision** sensiblement rallongés concernant la décision et l'acte d'achat,
- ♦ Des garanties circonstanciées de **pérennité d'occupation comme locataire** à défaut de l'achat.

Le Bailleur et son mandataire ont opposé des fins de non recevoir à ces demandes. Dans ces conditions, l'Amicale, assurant la défense des Résidents, estime avec sa Confédération, la CNL, que le processus n'a pas été engagé sur des bases équitables. Pour ces raisons, l'Amicale demande que s'engage avec le bailleur une réelle **négociation sur les points en litige**, qu'il s'agisse des conditions d'achat ou des garanties assurant de pouvoir rester comme locataire sur place. La situation est aujourd'hui la suivante :

- ♦ Les locataires ayant été en mesure de faire le **choix de l'achat** pour échapper à la précarisation, se sont vus imposer les conditions abusives de la CNP ; ils auront à acquitter d'importants montants de travaux en raison de l'état de la résidence. À l'instar des actuels copropriétaires, ils mesurent les préjudices encourus par l'acquéreur d'un bâti à bout de course du fait de l'incurie du bailleur depuis 1974, et ils ne sauraient accepter que ce dernier prétende être dégagé de toute responsabilité en la matière,
- ♦ Les locataires envisageant l'achat mais demandant un **laps de temps supplémentaire** pour évaluer son bien-fondé et sa faisabilité, se sont vus refuser tout délai par le Bailleur (lettre-réponse du 9 juillet à l'Amicale), alors que pour des raisons de gestion, les dates de fin de préemption s'étalent de juillet à octobre 2003. Leur éventuelle décision d'achat serait alors obérée par un renchérissement du prix d'achat,
- ♦ Les locataires n'étant pas en mesure d'entreprendre un projet d'achat, veulent pouvoir faire le **choix d'une location pérenne sur place**. Mais 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, soit parce qu'ils se verront signifier un congé-vente.

Dans cette situation, sachant le rôle conféré à l'Autorité Municipale par l'Accord Collectif Locataires-Bailleurs sur les ventes d'appartements, sachant aussi l'attachement de votre Équipe à la condition des habitants et à la possibilité de leur maintien sur place dans le quartier qu'ils ont choisi, nous vous demandons de bien vouloir intervenir au stade actuel du processus pour l'obtention des deux points suivants :

- ♦ L'acceptation par la CNP et son mandataire d'une **prolongation de la période de préemption**, de façon que les locataires puissent en bénéficier au moins jusqu'à la fin septembre. Une telle prolongation se justifie pleinement par le fait que nombre de locataires devaient se décider avant le 13 juillet, à un moment estival où les démarches de recherche de financement étaient évidemment malaisées,

- ♦ L'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.

Ces demandes prolongent celles faites en 2002 et en 2003 au Bailleur, dont copies ont été communiquées à M. le Maire du XIX^{ème} que nous avons rencontré avec ses collaborateurs en juillet 2002.

Nous vous demandons de bien vouloir nous tenir informés des démarches qui pourront être entreprises, sous votre autorité, sur ces deux points qui préoccupent gravement les locataires dont nous défendons les intérêts.

Le Bureau de l'Amicale est prêt à vous rencontrer, à participer à des entretiens multi-partites, et fera connaître à l'ensemble des résidents le fruit de vos démarches.

Dans l'attente de vos réponses à la présente demande d'interventions, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée,

Pour Antoinette ANGÉNIEUX, Françoise MONNET, Olivier ROSEC — Gérard LAUTON

Membres du Bureau — Président de l'Amicale.