



à : Monsieur Roger MADEC
Maire du 19^{ème} Arrondissement de Paris
Place Armand Carrel 75019 PARIS

Objet : situation du Groupe Lauzin 2-3 suite à l'annonce de la mise en vente des lots du bailleur CNP

Paris, le 1^{er} Août 2002

Monsieur le Maire,

Suite à l'entrevue que vous avez bien voulu accorder le 2 juillet à une délégation de notre Amicale - ainsi qu'à deux résidents se présentant comme porte-parole du Conseil Syndical des Copropriétaires - nous vous confirmons notre position et nous vous adressons à cet effet notre Bulletin de quatre pages daté du 10 juillet, diffusé par nos soins à l'ensemble des résidents. Ce document expose en pages centrales 2 et 3 les termes de l'entrevue afin que tous les habitants en aient connaissance.

Afin de mieux distinguer les différentes prises de position survenues depuis l'annonce de la mise en vente, nous vous présentons en Annexe au présent courrier notre version du film des événements.

Problématique de la mise en vente des lots du bailleur CNP :

Nous rappelons que pour sa part, l'Amicale des Résidents vous a exposé par courrier du 15 avril sa position en faveur d'un double choix pour les locataires de la CNP :

- ◆ acheter à des conditions équitables tenant compte de l'état réel de l'habitat,
- ◆ rester locataire avec des garanties de pérennité du bail.

Par ce même courrier, nous avons également sollicité votre intervention pour obtenir du bailleur CNP une application loyale du Protocole d'Accord relatif aux congés-vente, via une négociation directe avec l'Amicale.

En dernier lieu, nous avons effectivement demandé à la Mairie d'étudier un projet de reprise des lots des locataires de la CNP non accédants par un « bailleur social », au sens d'un bailleur « personne morale », **seul cas de figure garantissant au résident locataire une certaine pérennité d'occupation** de son appartement.

Vous avez bien voulu donner suite à ces demandes, et notamment prévoir la possibilité d'une reprise des lots des locataires non accédants par un bailleur social sous l'égide de la Mairie. En effet, une telle formule permettrait aux locataires de la CNP concernés de rester dans les lieux en acquittant un loyer de montant « intermédiaire » compatible avec les revenus des occupants. Nous vous avons remercié de votre soutien.

Par la suite, notre demande et votre réponse ont suscité chez un certain nombre de copropriétaires une vive irritation, car ils ont interprété votre réponse comme s'il s'agissait d'une **vente globale** de l'ensemble des lots, y compris celui qu'ils avaient acheté personnellement, et comme si notre résidence était promise à un **régime de type « HLM »**, en s'appuyant abusivement sur certains termes de votre courrier du 7 mai à la société GÉRER.

C'est ainsi que, lors d'une assemblée convoquée le 19 juin sous le timbre du Conseil Syndical des Copropriétaires, les représentants de l'Amicale ont été vivement pris à partie, et ont été pressés de cosigner avec le président du Conseil Syndical une missive dont l'objet était le suivant : solliciter la Mairie du 19^{ème} pour une **clarification sur la nature des projets de reprise par un bailleur social des lots CNP des locataires non accédants**, obtenir des précisions sur les garanties offertes par ce bailleur concernant l'avenir de la résidence. L'objet de cette missive étant ainsi précisé, les représentants de l'Amicale ont estimé pouvoir cosigner, dans un esprit de conciliation, la lettre en question qui vous a été adressée. De même, nous avons accepté que l'entrevue accordée par votre Équipe à l'Amicale soit élargie à une délégation des copropriétaires exprimant l'inquiétude précitée.

Nous croyons utile de préciser que **le Conseil Syndical ès qualité n'a jamais été réuni avec un ordre du jour comprenant cette question de la mise en vente des lots CNP**, ni sur l'hypothèse d'une reprise par un autre bailleur des lots en question. D'ailleurs, l'expérience montre qu'un bailleur institutionnel ne demande nullement l'avis des résidents avant de vendre - à qui il veut et quand il veut - les lots qu'il possède dans une résidence.

Cependant, nous avons rapidement constaté que **la lettre conjointe du 19 juin était abusivement utilisée auprès des résidents comme une caution de l'Amicale à un mouvement de refus de reprise des lots par un bailleur personne morale sous l'égide de la Mairie**. En effet, **une pétition** a été présentée dans la foulée aux résidents tant copropriétaires que locataires, contre toute forme de reprise par quelque organisme que ce soit. Ainsi, la demande de « clarification » a été convertie en un jalon pour éluder la situation des **locataires non accédants** (on sait que ces opérations de mise en vente aboutissent à un taux d'achat par les occupants de l'ordre de 15%), mais aussi celle des **futurs accédants** qui réclament de l'aide pour obtenir une baisse du prix de vente. C'est ainsi que notre signature a été utilisée comme un tremplin, dans le cadre d'une campagne d'effolement autour du sigle « HLM », au service d'une pétition ignorant les termes de votre mise au point du 13 juin dernier.

Lors de l'entrevue du 2 juillet, l'Amicale vous a remis les documents retraçant ses prises de position et ses initiatives, notamment sa **pétition d'avril-mai en faveur du double choix pour chaque locataire**. De son côté, la délégation des copropriétaires se réclamant du Conseil Syndical vous a remis sa pétition dont les signatures ont été obtenues sur la base d'une **caricature** du projet de la Mairie et de la position de l'Amicale. En dernier lieu, lors d'une réunion qu'ils ont convoquée le 11 juillet, ces derniers ont poursuivi, devant une quinzaine de personnes, dont environ dix copropriétaires, leur campagne de dénigrement de l'offre municipale. La crainte de certains d'entre eux d'une dépréciation fatale du prix du mètre carré en cas de reprise d'un reliquat de lots par un autre bailleur que la CNP nous semble tout à fait infondée. La vraie question est selon nous **l'état dégradé de cet habitat qui lèse l'ensemble des résidents, locataires et copropriétaires, avec une qualité de vie altérée** dans une résidence mise à mal par des années de manque d'entretien et de concertation sur les choix.

Le manque d'entretien et l'état de la résidence :

Les représentants de la CNP, venus effectuer une visite au printemps 2001, ont été effarés par l'état de dégradation qu'ils ont constaté, qui corrobore le Relevé des Dysfonctionnements effectué par l'Amicale en avril 2001. Nous croyons voir dans ce phénomène le **vrai facteur de dépréciation des immeubles**.

Pourtant, depuis son entrée en scène pour la mise en vente des appartements, la société GÉRER affirme que nos immeubles ont fait l'objet d'un « *entretien régulier et de qualité* », ce que la CNP elle-même ne cherche pas à prétendre, et pour cause, puisqu'elle a présenté en Juillet 2001 à l'Assemblée Générale de copropriété une première tranche de 3 MF de travaux de réhabilitation (parkings, locaux vide-ordures notamment). Quant à la société GERER, se bornant à l'aspect extérieur des façades récemment ravalées (mais déjà taggées), elle s'emploie à présenter la résidence comme un habitat de bonne facture, comme elle l'a déjà fait avec aplomb auprès des représentants de l'Hôtel de Ville et de la Mairie d'Arrondissement.

Pour prendre l'exacte mesure de l'état de la résidence, l'Amicale a fait procéder, à la demande des résidents, à un **constat d'huissier** comportant textes et clichés relatifs aux parties communes. Nombre de dégradations mentionnées dans ce constat était déjà relatées dans ceux effectués pour le compte de l'Amicale en 1983, qui avaient contribué à un remboursement de trop-perçu sur les charges d'un montant de près d'un million de francs de l'époque. Un autre constat effectué en 1990 attestait le caractère ancien et durable des dégradations touchant les parties communes (extérieurs, intérieurs, immeubles et sous-sols).

L'Amicale ne se résout pas à cet état de fait, et agit avec les habitants pour une **réhabilitation de la résidence**. En attendant, elle compte bien aider les locataires postulant à l'achat à obtenir un prix de vente minoré tenant compte de l'état réel de cet habitat. En effet, on peut redouter le **montant prévisionnel des travaux** à entreprendre dans ces immeubles dont la qualité de construction et l'entretien se sont avérés médiocres, et dont maints équipements s'avèrent obsolètes au bout de près de trente ans d'usage sans entretien suffisant. En particulier, cette copropriété n'a jamais réussi, depuis sa création en 1991, à mettre en place un réel suivi conjoint de l'efficacité de ses prestataires et de leurs coûts d'intervention, notamment en ce qui concerne les **contrats de maintenance**. C'est pourquoi nous attendons de pied ferme le rapport de l'expertise que GÉRER a diligenté auprès de la SOCOTEC.

Le soutien de la Mairie du 19^{ème} :

Nous concluons cette lettre en réitérant nos remerciements pour votre soutien et notamment pour votre **offre de reprise des lots**. Si la CNP maintient et met en œuvre son projet de mise en vente de l'ensemble de ses lots, elle doit consentir à une discussion en direct avec l'Amicale des Résidents et avec sa Confédération, la **CNL** qui accompagne notre action. La concrétisation d'une reprise de lots par un autre bailleur que la CNP sera bien sûr fonction du nombre et de la situation matérielle des locataires de la CNP non accédants, ce que l'on ne pourra connaître que le moment venu.

Dans cette hypothèse, nous retenons votre offre de discussion bilatérale Mairie-Amicale sur le **cahier des charges** qui sera signifié par l'autorité municipale au futur repreneur. Il s'agit d'offrir aux actuels locataires de la CNP un loyer de type « intermédiaire » leur permettant de rester dans les lieux sans atteinte à leur niveau de vie. Il s'agit aussi de garantir que le futur bailleur participera loyalement à l'entretien et à la réhabilitation de notre résidence **au bénéfice de tous ses habitants, tant locataires que copropriétaires**, sans toutefois exonérer la CNP de ses responsabilités dans l'état de la résidence aujourd'hui constaté.

Dans l'attente de nos prochains contacts, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de notre sincère considération,

MAA.

Antoinette ANGÉNIEUX

Gérard LAUTON

O. Rosec

Olivier ROSEC.

FILM DES ÉVÉNEMENTS DEPUIS L'ANNONCE DE LA MISE EN VENTE DES LOTS DE LA CNP

Date	Source	Objet	Commentaire
22-03-02	Société GÉRER	Annnonce de la mise en vente	Aucune information préalable émanant de la CNP
03-04-02	GÉRER	Rencontre avec l'Amicale	GÉRER informe sur son scénario de vente et annonce une réunion d'information mi-avril
06-04-02	Amicale	Assemblée Générale	Informers les résidents, débattre de l'action
10-04-02	Amicale	Tract Recto-Verso & nouvelle A.G.	lancement de la pétition
10-04-02	CNP	Lettre à l'Amicale	La CNP expose son refus de traiter en direct
10-04-02	GÉRER	Report de la réunion d'information	
15-04-02	Amicale	Lettre à M. le Maire du 19 ^{ème}	Demande de soutien pour 1) le « <i>double-choix</i> », 2) l'application du Protocole par la CNP, 3) une reprise des lots des locataires de la CNP non accédants
15-04-02	Amicale	Saisine de la Commission de Conciliation auprès de la Préfecture de Paris	L'Amicale estime que c'est au bailleur CNP de négocier l'application du protocole d'accord
16-04-02	GÉRER	Compte-Rendu de la rencontre du 03-04-02	Le Compte-Rendu est fantaisiste, la réunion sera encore annulée
19-04-02	GÉRER	Annnonce d'une réunion d'information le 13-05-02	Sont aussi annoncés un courrier d'Agifrance et le rapport d'expertise SOCOTEC
06-05-02	GÉRER	Message : la réunion du 13 mai est reportée à plus tard	Ce message marque une pause dans les démarches de GÉRER
06-05-02	Amicale	Assemblée Générale	Les locataires confirment le refus du métrage de leur appartement et de la réunion d'information tant que la CNP refuse de négocier en direct
07-05-02	Mairie 19 ^{ème}	Soutien du Maire qui propose notamment la reprise par un autre bailleur des lots de locataires non-accédants	L'Amicale remercie le Maire de son initiative
10-05-02	Amicale	Lettre à la CNP	L'Amicale demande à la CNP de négocier en direct et d'ouvrir le double choix
06-06-02	CNP	Lettre à l'Amicale	La CNP confirme sa position
07-06-02	Copropriétaires	Lettre à la Mairie du 19 ^{ème}	Rejet d'une reprise des lots CNP par un bailleur social
12-06-02	GÉRER	Lettre à l'Amicale	Écho à la position de la CNP
13-06-02	Mairie 19 ^{ème}	Lettre à tous les résidents	Mise au point sur le projet de la Mairie
18-06-02	Amicale	Communiqué	Précision sur la position de l'Amicale
19-06-02	Amicale	Constat d'Huissier sur les parties communes	Texte et photos disponibles courant août 2002
19-06-02	Copro+Amicale	Lettre conjointe à la Mairie	Demande concernant les garanties d'un éventuel repreneur sur l'avenir de la résidence
02-07-02	Mairie	Entrevue Amicale+Copropriétaires	Roger Madec précise sa politique vis à vis des opérations de mise en vente par les bailleurs institutionnels dans le 19 ^{ème}
10-07-02	Amicale	Bulletin 4 pages	Information sur l'entrevue à la Mairie du 19 ^{ème}
11-07-02	Copropriétaires	Convocation à une réunion le 11 juillet	Appel à s'opposer à toute reprise par un bailleur social
01-08-02	Amicale	Lettre à la Mairie du 19 ^{ème}	Situation à l'été 2002 et film des événements suite à l'annonce de la mise en vente

N.B. : Tableau joint au courrier du 1^{er} août (2 pages) adressé par l'Amicale des Résidents à Monsieur le Maire du 19^{ème}.