Ville de Créteil

LE DÉPUTÉ-MAIRE

OBJET : Lettre ouverte aux locataires
De la Société ICADE

Créteil, le 30 Avril 2008

Mesdames, Messieurs,

Comme vous le savez, la société ICADE, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, a décidé de déconventionner environ 1.300 logements dans le quartier du Mont-Mesly à Créteil au sud de la rue Juliette Savar.

Cette stratégie de désengagement du logement social a pour but d'augmenter vos loyers.

En tant que Maire de Créteil, j'ai signifié à de nombreuses reprises, tant à la direction d'ICADE qu'à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne représentant l'Etat dans le Département, ma désapprobation face à cette décision.

C'est pourquoi j'ai décidé de m'associer à la Confédération Nationale du Logement, l'Association de locataires la plus représentative sur ce patrimoine, pour vous adresser cette lettre ouverte.

Vous avez reçu, ou vous allez recevoir un courrier d'ICADE adressé en recommandé avec accusé de réception vous informant que votre bail actuel arrive à échéance et vous proposant la signature d'un nouveau bail assorti d'une augmentation de loyer.

Je vous conseille d'adopter la stratégie suivante :

1) Surtout ne pas renvoyer à ICADE le bon pour accord qui lui permettrait de présenter à votre signature un nouveau bail avec loyer majoré.

2) Contester les loyers de référence qui vous sont présentés pour justifier les augmentations de loyers en précisant que :

   - l'article 19 de la loi du 6 Juillet 1989 stipule que : « *les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés dans un même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans une même zone géographique* ».

   Or, les références qui vous sont présentées sont, soit non représentatives, soit non comparables et surtout non vérifiables.

HÔTEL DE VILLE • 94010 CRÉTEIL CEDEX
TÉLÉPHONE : 49.80.92.94 • TÉLÉCOPIE : 49.80.18.94

Toute correspondance destinée à la Mairie doit être adressée à Monsieur le Maire

- l'article 6 de cette même loi précise par ailleurs : « *Le bailleur est tenu de remettre aux locataires un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

  Or, je sais que vos logements souffrent d'un défaut total d'isolation thermique, d'un défaut majeur de ventilation, d'installations électriques et de plomberie vétustes, sans parler des parties communes dont l'entretien laisse à désirer.

  De ce fait, chaque locataire pourrait, en arguant de ces désagréments, contester toute augmentation de loyers tant qu'ICADE n'aura pas remédié à cet état de fait.

La non réponse étant considérée par la loi comme un refus des hausses, la société ICADE n'avait pas à procéder à l'envoi d'une lettre de rappel ; celle-ci pouvant être considérée comme une pression pour vous faire signer.
Je vais saisir la Ministre du logement sur l'illégalité de cette procédure ; le juge en sera saisi également.

Puisque vous n'aurez pas répondu favorablement au courrier d'ICADE, cette dernière sera tenue de saisir, quatre mois avant le terme de votre contrat de bail, la Commission Départementale de Conciliation.

Vous serez alors convoqué à cette conciliation (prochaines dates : les 16, 23 et 30 mai).

Là, deux solutions se présenteront à vous :

- soit assister à cette Commission personnellement
- soit vous y faire représenter par votre Amicale des Locataires CNL

Dans les deux cas vous pouvez mandater un responsable de l'amicale CNL qui s'exprimera alors pour tout le monde, votre droit d'intervention personnel étant préservé.

En tout état de cause le jour de cette conciliation chaque locataire devra produire un dossier de doléances (avec photos à l'appui, si possible) prouvant que le nouveau loyer proposé ne répond pas aux stipulations de l'article 6 de la loi du 6 Juillet 1989.

Vous devrez, de plus, contester les loyers de référence présentés par ICADE en arguant du fait que ces loyers sont , soit non représentatifs, soit non comparables et surtout non vérifiables.

La Commission n'a pas le pouvoir de trancher ; par contre elle sera obligée d'enregistrer vos doléances et émettre un avis qu'ICADE (si elle maintient ses prétentions) devra produire devant le Juge qui sera chargé de fixer le nouveau loyer.

A ce stade, il me paraît bien difficile de pouvoir anticiper les décisions du Juge, mais ce dernier ne pourra pas ignorer les documents que lui aura transmis la Commission de Conciliation et la situation réelle des familles qui vivent dans ce quartier.

Nous pourrions espérer que le Juge modère l'augmentation des loyers proposée par ICADE et exige de ce bailleur une remise aux normes des logements.

Je conclurai la présente en vous réaffirmant mon désaccord profond sur la politique de désengagement du logement social menée actuellement par la société ICADE qui se traduit par des augmentations de loyers non justifiées étant donné l'état de vétusté de vos logements.

Les Amicales de Locataires du Mont-Mesly de la Confédération Nationale du Logement ont ouvert une permanence au :

CENTRE SOCIAL KENNEDY : 36 boulevard Kennedy
les lundi et jeudi de 17 heures à 19 heures.

Je vous invite à vous y rendre pour obtenir un complément d'informations et vous aider à monter votre dossier de contestations.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression des mes sentiments les meilleurs.

Le Président Départemental
De la Confédération Nationale du Logement

Michel MITTENAERE

Le Député-Maire

Laurent CATHALA