

DERRIÈRE LA FACADE

Groupe de Défense des locataires N°1 juillet 1997

EDITO

Dès sa création, le «Groupe de Défense des locataires» vous a fait connaître ses raisons d'être : droit au maintien dans les lieux des locataires qui le souhaitent, lutte contre les augmentations abusives de loyer, maintien de la qualité de notre cadre de vie. En vous proposant aujourd'hui ce petit journal, le «Groupe de Défense des locataires» n'a pas seulement pour but de vous informer. Il voudrait aussi illustrer une certaine conception de la vie associative : clarté des objectifs, information partagée, transparence du fonctionnement, actions communes.

C'est dire que ce journal n'a pas pour but de créer un bulletin supplémentaire, pas plus que le «Groupe de Défense des locataires» n'a pour but de multiplier les associations. Parce qu'il entend refléter vos préoccupations, et parce qu'il se veut l'écho de la réalité de la vie à Mouchotte, il souhaite devenir VOTRE journal. Il le sera si vous le désirez. A vous donc de le faire vivre.



La vie à Mouchotte dessin 1997 R.R.

Quoi de plus normal pour un propriétaire que de vouloir vendre son bien? Pourquoi donc contester ce droit à la SEFIMEG, et demain peut-être à GFC? Notre réponse est simple. Nous ne contestons pas ce droit. Simplement nous en faisons valoir un autre, tout aussi fondamental : celui du droit au logement, c'est à dire concrètement celui du choix réel pour le locataire de devenir propriétaire ou d'être néanmoins assuré de son maintien dans les lieux.

Comment alors régler les contradictions entre ces deux droits tout aussi légitimes?

Là aussi, notre réponse est simple. Avec la SEFIMEG ou GFC, nous ne sommes pas en présence d'un propriétaire particulier ayant besoin de récupérer son logement pour se loger ou y loger un proche, ou encore de réaliser son bien pour faire face à une difficulté financière. Nous sommes face à des puissances financières décidant en fonction de leurs seuls intérêts de se retirer de l'immobilier, de la même façon qu'elles avaient décidé de s'y investir en un temps où pouvoirs publics et intérêts privés invoquaient la noble cause du logement. Conséquence : des centaines de familles dans l'incertitude, d'autres

contraintes à court terme de quitter le lieu où elles avaient choisi de vivre.

C'est dire combien considérer la vente des appartements Mouchotte comme une simple affaire privée serait réducteur... et laisserait démunis les locataires.

Il s'ensuit que notre action ne peut se contenter d'être attentive aux respects des procédures, ou - si nécessaire que ce soit - défendre les seules victimes immédiates des congés-vente.

Elle doit viser au maintien dans les lieux de tous les locataires qui le souhaitent.

Il est réconfortant de constater que ce point de vue est aujourd'hui largement partagé; y compris par les responsables politiques interpellés lors de la dernière campagne électorale. (Voir encadré)

Pour les mêmes raisons notre lutte ne peut que rejoindre celles d'autres résidents d'autres immeubles confrontés aux mêmes problèmes.

A nous de mettre à profit l'expérience dont ils peuvent nous faire bénéficier. A nous aussi maintenant de demander aux politiques de respecter leurs engagements.

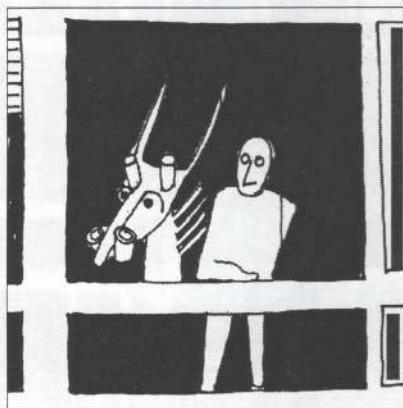
« Si la gauche est majoritaire au sein de l'Assemblée Nationale, la mise en oeuvre du droit au logement sera poursuivie.

Notamment interdiction des congés-vente collectifs pour les institutionnels, réquisition de logements vides appartenant aux propriétaires publics, transparence dans l'attribution des logements de la Ville, relance de la construction de logements aidés. Pierre CASTAGNOU».

L'esprit Mouchotte? Bien entendu vous connaissez. Vous savez : Mouchotte le village où tout le monde se connaît, la convivialité; les services échangés, les activités partagées.



Si l'accession à la propriété est un événement important de promotion sociale que le gouvernement et la ville de Paris ont eu raison d'encourager par le «prêt à taux zéro», il est bien évident qu'elle doit toujours être une chance pour les locataires et ne pas se faire à leur détriment. Une plus grande protection peut, à juste titre, être recherchée dans ce type de grande envergure pour favoriser le maintien dans les lieux. Je suis tout-à-fait prête, pour ma part, à demander au prochain gouvernement d'engager une réflexion sur les problèmes particuliers du logement à Paris, notamment pour chercher un plus juste équilibre entre maintien du secteur locatif et le développement de l'accession à la propriété. Nicole CATALA



G. F. C.

Renouvellement de baux

En une dizaine de mois, une cinquantaine de locataires ayant reçu de la société propriétaire une proposition de renouvellement de bail, comportant une augmentation plus ou moins importante de loyer étalée sur six années, se sont fait connaître. Au fil des mois nous avons constitué un petit dossier à communiquer à chacun de ces locataires, pour leur rappeler le droit, leur donner des éléments d'appréciation leur permettant de situer leur loyer parmi ceux du voisinage pour des logements comparables, et de fonder leur propre décision en ce qui concerne l'attitude à adopter à l'égard de la proposition de la société propriétaire.



Sans influencer la liberté de chacun, cela lui permet de mieux appréhender sa situation dans le milieu collectif. Mais il faut bien savoir que la décision de chacun a des répercussions sur l'évolution des loyers de l'ensemble, et qu'il est souhaitable pour tous d'en tenir compte.

Il est également dans l'intérêt de tous que les locataires qui ont réglé leur propre problème, nous en fassent connaître le résultat, pour permettre d'informer tout le monde sur les tendances à travers des statistiques générales. Nous sommes également intéressés à avoir communication de tout dossier (renouvellements de baux, négociations, avis de commission de conciliation, décisions de tribunaux, expertises), remontant

même à plus de six ans, pour nous permettre de dégager éventuellement des évolutions depuis la loi de 1989. Nous attirons votre attention sur le fait qu'une proposition de renouvellement de bail du propriétaire, avec augmentation de loyer, n'entraîne pas l'expulsion du locataire s'il n'accepte pas cette augmentation telle quelle. Il faut également bien lire cette proposition dans tous ses termes, c'est-à-dire comprendre que si cette augmentation est étalée sur six années, c'est celle de la dernière année (la sixième, noyée dans une ligne de texte) qui compte. Quelques personnes, abusées par la présentation de cette proposition, l'ont en effet acceptée d'emblée, d'une part en pensant n'avoir aucune alternative, d'autre part en craignant d'être expulsées de leur appartement en cas de non acceptation, et/ou en ne prenant en compte que la première ligne de hausse. D'autres se sont arrêtées à la cinquième ligne de hausse, ne relevant pas le sixième terme. Faites-nous part de vos interrogations, si vous avez des hésitations. Maintenant une période d'accalmie va intervenir, en raison des vacances administratives et judiciaires qui respectent grosso modo les vacances scolaires, même si la société propriétaire ne prend pas de répit en fonction des échéances de fin de bail. Alors nous vous souhaitons de prendre de bonnes vacances, et de laisser vos angoisses au vestiaire jusqu'à la rentrée (début septembre)?

L'analyse du questionnaire d'enquête, diffusé il y a plus de deux mois à tous les résidents de l'immeuble est en cours de réalisation. Nous vous en communiquerons la synthèse dans le prochain numéro.

Contact: Bt. A. A. RIBES
Bt. C D. KILIAN
Bt. H. G. MARCHAND

Les locataires se mobilisent pour défendre leur droit

La mise en vente depuis 3 ans environ, de milliers de logements locatifs sur Paris, inquiètent les parisiens. De fait, les sociétés d'investissements immobiliers ou les bailleurs institutionnels liquident leur patrimoine locatif des années 60-70

Allons-nous assister à un nouvel exode de Parisiens ? A-t-on choisi de transformer Paris en une ville de propriétaires et multiplier les ghettos ? Est-il désuet de penser que le droit au logement locatif est aussi le droit d'habiter Paris ?

Les locataires s'interrogent.

Ils sont des milliers chaque jour à être menacés d'expulsion. Quel choix ont-ils ? Acheter, partir ou résister ? Résister par une mobilisation commune ? Une nécessité devenue évidente lors d'un rendez-vous au Ministère du Logement, à l'issue duquel la création d'un Comité de Liaison a été décidé. Ce Comité de Liaison rassemble locataires et associations de défenses de locataires d'environ 2800

logements sur Paris. Il est mandaté pour défendre un secteur locatif aux conditions ouvertes au plus grand nombre. Ses objectifs sont : l'interdiction des congés-vente collectifs, le maintien des locataires dans leur logement, dans les mêmes conditions. Le droit au renouvellement du bail, sans augmentation abusive de loyer. L'abrogation des surloyers. L'interdiction des expulsions. Face à l'inquiétude croissante et justifiée des locataires, le Comité de Liaison a rapidement défini un certain nombre d'actions. En avril dernier, il a été reçu au Ministère du Logement, puis en mai à la Préfecture de Paris. Les membres de la délégation ont exposé leurs revendications.

Ils sont des milliers jour après jour menacés d'expulsion.

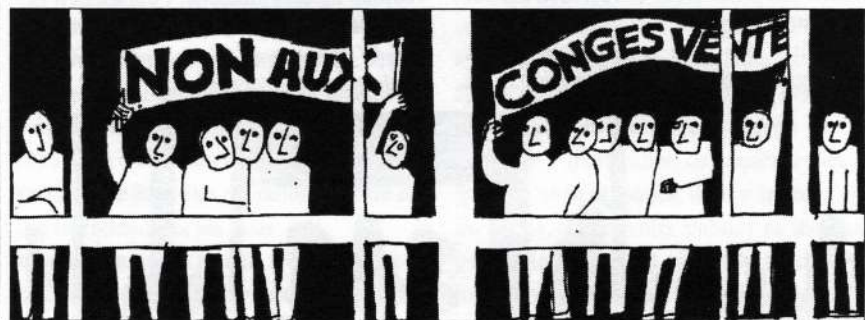
Le chef de cabinet du Préfet de Paris a fait savoir que l'abrogation des congés-vente collectifs et la limitation des augmentations de loyer relèvent des compétences du gouvernement et de la Chambre des Députés.

La campagne électorale des législatives a donné l'occasion au Comité d'interpeller les candidats et les responsables des partis. Ainsi, une campagne d'un mois pour la défense

des locataires a été menée. A travers les réponses qui nous sont parvenues, certains candidats se sont engagés à «interdire les congés-vente collectifs pour les institutionnels, transparence dans l'attribution des logements de la Ville, relance de la construction de logements aidés», nous laissant entrevoir une lueur d'espoir !! Aujourd'hui, après l'envoi de dossiers réalisés par l'ensemble des associations du Comité nous demandons aux reponsables gouvernementaux et députés de tenir leurs engagements. Par des contacts téléphoniques répétés nous maintenons la pression!!!

Sachez que nous n'obtiendrons gain de cause qu'en étant nombreux. C'est en établissant un rapport de force que nous gagnerons. D'autres actions sont en cours de réalisation, votre participation active sera bien sûr nécessaire. Dès la rentrée, vous serez sollicités.

N'attendons pas que les propriétaires fassent la pluie et le beau temps. Attention à l'orage!!



T é m o i g n a g e

Paris le 14 juin 1977

adressé à Madame Anie RIBES
Comité de Liaison de Locataires
et d'Associations
8 rue du Cdt René Mouchotte
75014 Paris

Madame,

Nous vous remercions de votre lettre du 2 juin suite au courrier que nous avons adressé à notre candidat à la députation de notre circonscription qui a eu l'amabilité de vous le transmettre.

Contrairement aux locataires de la rue du Cdt Mouchotte qui en sont au début de leur «combat», nous vivons, hélas, la phase terminale. Le propriétaire, dans le cadre de son programme d'arbitrage de patrimoine, a mis en vente par appartement des immeubles des....en 1994. Malheureusement l'Association des Locataires.... créée en 197... sur le modèle de celle de la rue du Cdt Mouchotte, était tombée en léthargie depuis pas mal d'années. Devant la menace constituée par la décision du propriétaire une poignée de locataires a essayé de la remettre à flot et de pousser les membres toujours en titre, du bureau, à la lutte. En vain, les Président, vice président, trésorier, etc.. ont été les premiers à acheter leur logement et à se laver les mains de ce qui pourrait advenir aux autres; ensuite certains baux concernant des 2 et 3 pièces ont été reconduits pour une période de 6 ans car les acquéreurs étaient très peu nombreux; enfin certains dont les baux venaient à expiration ont pris peur et sont partis.

Nous nous sommes retrouvés, mon mari et moi, seuls à résister.

Locataires de notre appartement depuis 197..., après expropriation de la rue à la

suite du grand réaménagement de ce quartier, âgés respectivement de 71 et 74 ans (mais avec des revenus supérieurs au maximum imposé par la loi) nos moyens ne nous ont pas permis d'accéder à la propriété.

Notre bail n'a pas été renouvelé à son expiration en

Toutefois nous avons toujours continué à payer le loyer en tant qu'indemnité d'occupation.

Nous avons depuis lors subi tout le processus de la machine mise en route par le propriétaire.... lettres recommandées délivrées par huissier, tribunal d'instance (par 3 fois) et enfin, en.... dernier le tribunal de grande instance qui par décision du JEX a prononcé, après un

déla

supplémentaire de 3 mois, l'expulsion des lieux le août prochain. Tout cela sans compter le harcèlement de l'agent immobilier chargé de la vente des appartements.

A ce jour malgré de multiples démarches commencées dès le début de l'opération, nous n'avons aucune solution de logement.

Nous déplorons vivement qu'il soit bien trop tard pour que le Comité de Liaison puisse faire quelque chose en notre faveur. Notre cas ne

peut servir que de témoignage d'une lutte ô combien inégale et désastreuse pour nous avec tout ce que cela comporte de préjudice matériel et d'angoisse.

Cette lettre résume notre situation mais si vous souhaitez d'autres précisions nous vous les donnerons bien volontiers.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs. Madame X

Pour des raisons que vous comprendrez aisément cette lettre doit rester anonyme.

de la remettre
bureau, à la
gardiens, etc. ont
laver les mains
haine baux en
une période de
nombreux; enfin
et puis peur et
mon mari et moi,
ont depuis
à la suite

Esprit Mouchotte, Où es-tu?

L'esprit Mouchotte ?

Bien entendu vous connaissez. Vous savez : Mouchotte le village où tout le monde se connaît, la convivialité; les services échangés, les activités partagées.

Cet esprit vous l'avez connu.... ou peut-être rêvé ? Mythe ou réalité, on ne sait.

En tous cas la dureté des temps, parfois le froid calcul égoïste semblent lui avoir porté un rude coup.

Agressions verbales, pressions sur tel ou tel pour l'amener à quitter un appartement convoité, ça existe.

Quels que soient les choix de chacun, quelles que soient ses opinions, ce sont là des attitudes inqualifiables. N'hésitez pas le cas échéant à nous faire connaître les agissements de ce type. Faire respecter le savoir-vivre en commun est aussi un enjeu digne d'être défendu.

Boîte sans malices?

Avez-vous vu les nouvelles boîtes à lettres qui équipent désormais le hall de l'escalier H (GFC) ? Discrètes ? on ne peut pas dire. Belles ? Tous les goûts sont dans la nature. Fonctionnelles ? assurément puisqu'elles répondent aux normes des P et T, c'est à dire qu'elles sont munies d'un dispositif permettant pour le facteur d'ouvrir l'ensemble des portes d'un seul coup.

Parfait donc ? Pas si sûr. Un courrier distribué directement par les P et T c'est assurément la même chose qu'un courrier distribué par les gardiens ? Sans doute. Mais c'est tout un ensemble de services qui sont rendus par le gardien (garde en dépôt des paquets, réception des recommandés, etc..)

Derrière ce changement apparemment anodin des boîtes à lettres n'assisterions-nous pas à la mise en place d'une logique visant à rendre inutile la présence des gardiens?

Plus de gardien, autant d'économies. Une petite réduction des charges n'est pas forcément inutile pour mieux vendre.

Mais peut-être avons-nous l'imagination trop riche ? Nul doute que GFC nous fera alors connaître ses intentions.

