

MINES DE FER

La problématique des logements « Mines de Fer » résulte de la conjonction de plusieurs éléments liés entre eux, à savoir :

- ✚ La poursuite, lors de la reprise de la gestion des droits des Mineurs de fer par l'ANGR en 2005, du dispositif de subrogation mis en place par la CANSSM qui consistait, pour ceux logés à titre gratuit par l'exploitant, à acquitter à ce dernier l'indemnité de logement normalement due au bénéficiaire,
- ✚ L'absence de règle écrite voire de précisions, concernant la gestion des bénéficiaires logés à titre gratuit, lors du transfert de la CANSSM vers l'agence ;
- ✚ La conclusion d'une convention de gestion entre l'agence et Bail Industrie, gestionnaire de l'exploitant ARCELOR, reprenant le dispositif supra en limitant d'une part le niveau du loyer à celui de la valeur de l'indemnité réglementaire de logement brute et correspondant au droit des bénéficiaires concernés selon les catégories sociales professionnelles et d'autre part les conditions de révision dudit loyer ;
- ✚ L'absence d'une charte sociale et d'un inventaire des droits coutumiers, concernant la gestion des bénéficiaires logés à titre gratuit ainsi que la répartition des charges entre l'exploitant propriétaire-bailleur et le bénéficiaire locataire, avant la vente du patrimoine immobilier et la « disparition » du gestionnaire ;
- ✚ La vente des immeubles initialement propriété de l'exploitant ARCELOR et occupés par des bénéficiaires, au profit tant de personnes morales que de personnes physiques ;
- ✚ Les conventions de gestion conclues entre l'ANGDM et les propriétaires-bailleurs, comportant une clause fixant le montant des loyers à la valeur de l'indemnité logement et une annexe de répartition des charges entre l'agence, l'occupant et le bailleur, validées par le conseil d'administration de l'agence ;
- ✚ L'absence de modalités permettant le financement de la réhabilitation de ce patrimoine immobilier en contradiction avec l'article 4 Alinéa 3 du décret du 23 décembre 2004 relatif à l'ANGDM ;
« Elle conclut avec les propriétaires du parc immobilier de l'ancien exploitant minier les conventions qui permettent notamment, d'une part, de réserver des logements aux anciens agents et à leurs ayants droit relevant de l'article 1er, d'autre part, de prévoir les modalités et le financement de la réhabilitation des logements ».
- ✚ L'impossibilité de relogement avec le maintien de la clause fixant le montant des loyers à la valeur de l'indemnité logement.

Demande portant sur la prise en charge par l'agence
de la Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères

Rappel :

La taxe « TEOM » est imposée au nom du propriétaire de l'immeuble. En pratique elle est établie au nom du redevable de la taxe foncière.

En cas de location d'immeuble, la TEOM peut être récupérée par les propriétaires sur les locataires. Cette taxe figure, en effet, parmi les charges locatives récupérables dont la liste est annexée au décret n°87-713 du 26 août 1987.

Etat des lieux par région

	Nbre de bailleurs	Nbre de logements	Prise en charge de la TEOM	
			Nbre de logements	%
Grand Sud	67	2 894	2 284	79,0 %
Nord	19	1 2751	12 731	99,8 %
Est Charbon	13	5953	5953	100,0 %
Est Potasse	4	372	372	100,0 %
Sinistres Moyeuivre	4	3 (+ 1 garage)	3	100,0 %
Mines de Fer	61	268	---	0 %

Proposition

Modifier la convention de gestion des Mines de fer par un avenant permettant la révision des loyers suite aux travaux de réhabilitation des logements

- **1) En accordant une hausse annuelle plafonnée à la valeur moyenne de la TEOM après constat visuel de l'état des logements au regard des normes de décence mais aussi en fonction des travaux réalisés (selon les critères ci-après) par les propriétaires depuis l'acquisition du patrimoine**
 - Equipements sanitaires : 25% du montant de la valeur de la TEOM retenue
 - L'isolation thermique du logement : 20% du montant
 - Menuiserie extérieure si celle-ci a été remplacée dans sa totalité : 15%
 - Mode de chauffage central (Gaz ou bois) : 20%
 - Installation électrique refaite à neuf : 10%
 - L'entretien général de l'immeuble : 10%

- **2) En accordant au bailleur qui envisage de faire des travaux d'adaptation et/ou d'amélioration envisagés une hausse des loyers moyennant un accord préalable de l'ANGDM quant à la nature et au coût des travaux envisagés et quant au montant de l'augmentation du loyer après travaux dans la limite de la valeur du marché local.**
 - **La hausse des loyers est établie sur une durée d'amortissement des travaux, en référence à ce qui se fait dans le patrimoine charbonnier**
 - **La hausse des loyers ne sera applicable qu'à compter du premier jour du mois suivant la délivrance de l'attestation d'achèvement de l'ensemble des travaux**