

# Sacvl : des hausses de loyers qui ne passent pas

Par Fabien Fournier

LYON CAPITALE.fr - 07/12/2009

**L'affaire pourrait se régler devant la justice : une vingtaine de locataires de la Vallonnière (Lyon 9e) refusent les augmentations proposées. D'ici à 2015, certains loyers devraient plus que doubler.**

La Vallonnière, c'est pas vraiment le Pérou. Les appartements sont de petite taille : 39m<sup>2</sup> pour un F2, 56m<sup>2</sup> pour un F3, tout juste 65 m<sup>2</sup> pour un F4. En entrant dans les salles de bain, on jurerait pénétrer dans un placard. *"En plus, les douches sont surélevées si bien qu'une voisine de 72 ans a dû acheter une marche pour ne pas tomber"*, indique Jean-Pierre Ottaviani, président du comité des locataires.

Il est difficile dans cette résidence des années 60 de préserver son intimité. *"Je ne vous dirai pas tout ce que j'entends chez mes voisins"*, précise, mutine, Simone Durand. *"Ailleurs, c'est plus cher mais c'est aussi plus grand, compare-t-elle. Ici, dans les chambres, il est impossible de mettre plus qu'un lit et une armoire"*.

Bonne nouvelle pour les locataires : 254 logements vont être réhabilités. Rénovation de la façade, double-vitrage pour tous, installation de portes blindées, isolation du toit refaite, pose de panneaux solaires au sommet pour réduire la facture d'électricité : les travaux devraient changer le quotidien des habitants. Même les petites loggias vont être transformées en balcons confortables.

Mauvaise nouvelle : cette réhabilitation va coïncider avec de fortes hausses de loyer. Celles-ci concernent le parc privé de la Sacvl (non soumis à des conditions de ressources) mais demeuré à des niveaux de loyers avantageux : entre 156 et 269 euros pour un F2, entre 224 et 385 euros pour un F3 et entre 260 et 445 euros pour un F4. C'est d'ailleurs l'argument brandi par la société pour justifier ces réévaluations. Mais cette opération promet de faire parler d'elle alors que la Sacvl est empêtrée dans ses déficits et ses actifs toxiques.

## Les trois types de hausses qui se cumulent

Que ces travaux se traduisent par des augmentations de loyers, les locataires ne le contestent pas. Celles-ci vont varier de 44 euros pour un F2 à 112 euros pour un F5. Problème : à cela s'ajoute la hausse légale de l'indice de référence des loyers (IRL) qui s'élevait par exemple à 1,31% au 2e trimestre 2009. Ce sont de petites réévaluations, mais s'agrégeant au fil des années, elles devraient s'établir d'ici à 2015 à une quarantaine d'euros en moyenne.

Enfin il faut aussi compter avec un rattrapage imposé par la Sacvl, entre 51 et 175 euros. Au final, selon le comité des locataires, ces hausses pourraient dépasser + 130% pour certains logements. Ce qui portera le montant du loyer à 9 euros le m<sup>2</sup> en 2015 pour les plus anciens locataires et plus encore pour les autres. Ces augmentations ne vont pas survenir en même temps pour tous les habitants mais au moment du renouvellement de leur bail (tous les 6 ans).

## Objectif : prix du marché moins 15%

Ces hausses brutales sont difficilement supportables pour des ménages modestes - 48% sont des retraités avec de petites pensions - qui sont déjà frappés de plein fouet par la crise. *"Ils nous disent que nous sommes dans le parc privé. Mais la Sacvl bénéficie d'argent public"*, peste Jean-Pierre Ottaviani. *"La plupart de ces appartements sont bien en-deça de la valeur du marché et le resteront"*, répond le président, Michel Le Faou pour justifier ces ajustements.

Pour procéder à ces augmentations, la Sacvl a commandé une étude sur le prix dans 40 micro-quartiers de l'agglomération selon le standing des biens. Ils ont ensuite appliqué une décote de 15%. *"Ce chiffre correspond à une cible que l'on n'est même pas obligé forcément d'atteindre"*, précise le président. Celui-ci met en avant les mesures d'accompagnement prises : un abattement de 25% pour les locataires présents depuis plus de 40 ans et un autre de 20% pour ceux qui subissent une hausse de loyers trop importante.

Sera-ce suffisant pour calmer la fronde des locataires ? Pas sûr : vingt-cinq d'entre eux ont refusé de parapher ces hausses et n'ont pas obtenu gain de cause en conciliation. Chaque partie se prépare donc à régler l'affaire en justice.