

Renouvellement de bail SACVL : Forte augmentation des loyers !

La CSF du Rhône accompagne les locataires, dans les arrondissements de Lyon au sein du patrimoine de la SACVL, entre autres. Nous revendiquons des prix de loyers adaptés aux ressources des locataires, une revalorisation des aides au logement et le blocage des loyers pendant au moins 3 ans.

Aujourd'hui, la CSF se fait l'écho des locataires de la SACVL qui ont reçu la dernière proposition de renouvellement de bail avec augmentation de loyer.

En juin dernier, le courrier rédigé par les services de la SACVL, loin d'expliquer la démarche, faisait état des propositions de loyers en termes peu clairs. Si bien que nombres de locataires ont eu le sentiment qu'ils étaient dans l'obligation d'accepter la proposition.

Cette augmentation de loyer qui se cumulerait avec l'augmentation annuelle (IRL) indice des références des loyers, sera très importante et s'élèvera dans de nombreux cas à 80% de hausse du loyer hors charges entre 2009 et 2015.

Prenons l'exemple du cas de Mme X, domiciliée à Lyon 4^{ème}, dans un appartement de 65m². Avec une proposition d'augmentation de loyer à 29.39€ appliqué par sixième, et un indice IRL annuel estimé à 2.5%, elle subira une augmentation de 80% en six ans. Son loyer actuel hors charges de 301.41€ passera ainsi à 541.97€.

Alors oui, les locataires concernés par ces augmentations ont des loyers inférieurs à la majorité des locataires domiciliés à Lyon. Mais est-ce si anormal quand la SACVL continue de proclamer sa vocation sociale et sa volonté d'afficher des loyers inférieurs au parc HLM ?

De même, les prestations de ces appartements sont souvent à la hauteur des loyers appliqués. On peut ainsi constater :

- **Des immeubles construits dans les années 50 et 60, non réhabilités à ce jour, mal isolés, aux équipements anciens etc...**
- **Pour des locataires présents depuis plus de 10 ans, voir 30 ou 40 ans, aucun investissement dû à la vétusté n'a été réalisé par la SACVL à l'intérieur des logements (les sanitaires, les revêtements de sol et les systèmes de chauffage sont très anciens et parfois remplacés par les locataires eux-mêmes).**
- **Des appartements de petites tailles, des T3 à 54m² et des T4 à 65m². Ce sont des logements où les espaces de confort sont réduits au maximum et mal adaptés aux besoins de notre époque, particulièrement pour des personnes à la retraite qui passent une grande partie de leur temps dans leur logement.**
- **En cas de panne ou de réparation à la charge du bailleur, les délais sont souvent très longs.**

Au final l'objectif de la SACVL est de ramener brutalement le niveau des loyers des locataires les plus anciens à ceux des nouveaux entrants qui bénéficient, eux, d'appartements rénovés par la SACVL.

Pourquoi un tel rattrapage aujourd'hui, alors que les précédents renouvellements de bail n'ont donné lieu qu'à très de faibles réajustements ? Cette question se pose particulièrement au regard des difficultés financières que rencontre actuellement la SACVL.

Pour illustrer cela, on peut comparer un locataire présent depuis les années 70 dans un logement de 69m² à Lyon 5^{ème} à un nouveau locataire. Le premier paie actuellement un loyer d'un montant de 306€, alors que le locataire arrivé depuis moins d'un an, pour un appartement similaire mais rénové, paie un loyer de 436€. En 2015, suite à l'augmentation proposée par la SACVL, l'ancien locataire paiera 488€ et celui rentré fin 2008, 506€ soit une différence de 18€ seulement.

Ainsi au regard des ressources des locataires, les augmentations de loyers proposées par la SACVL sont très importantes. En effet, elles représentent :

Pour une femme seule à la retraite locataire d'un appartement de 69 m² à Lyon 5^{ème}, le taux d'effort actuel est de 39% et il passera à 52% en 2015. Cela fera donc 200€ en moins sur son budget mensuel.

De plus nous pouvons dire, après consultation de la CAF, que pour la plupart des locataires, la hausse de leurs loyers ne sera pas compensée par une aide au logement plus élevée.

Enfin, du fait du vieillissement du patrimoine de la SACVL **de plus en plus d'accord collectifs et de projets de réhabilitations sont signés**, ce qui entraîne une augmentation du loyer à vie des locataires.

Le cas de Mme Y illustre les conséquences sur les locataires des accumulations d'augmentations :

- **Locataire d'un appartement de 39m² à Lyon 9^{ème} et âgée de plus de 80 ans, elle a demandé l'installation d'une douche car elle ne pouvait plus utiliser sa baignoire. Ces travaux d'amélioration réalisés en 2007 ont eu pour conséquence une augmentation de 28.75€ par mois sur son loyer.**
- **A cela se rajoutera une participation financière de 51.09€ par mois à partir de 2012 due à un projet de réhabilitation.**
- **De plus, son loyer augmentera de 8.66€ chaque année du fait de l'augmentation de loyer prévue par le renouvellement de bail pendant 6 ans, sans compter l'augmentation annuelle des loyers.**

Ainsi, son loyer passe de 155€ en 2007 à 320€ en 2015 soit une augmentation de 106% en 8 ans.

Notons que Mme Y ne peut utiliser sa douche en raison d'une mauvaise installation de la cabine...

En conclusion, comment la SACVL et la Ville de Lyon pourraient-elles ignorer les réalités sociales et économiques des familles ?

En effet, le budget logement est en constante augmentation entraînant une multiplication des impayés et des mesures d'expulsion tout comme un phénomène d'éloignement de la ville de Lyon des locataires à la recherche de loyers supportables.

A la SACVL de montrer sa volonté de ne pas participer à ce mouvement.

Contact presse : Crystel Corbion
04 78 14 57 12 - csfud69@wanadoo.fr

Union Départementale de Confédération Syndicale des Familles du Rhône

276, rue Duguesclin – 69003 LYON

Tél : 04.78.14.57.10 – Fax : 04.78.14.57.19 –

E-mail : csfud69@wanadoo.fr

Site : www.csfriquet.org