

NEUVILLE-SUR-SAÔNE LOGEMENTS SOCIAUX

Pas de gros travaux depuis la vente de la résidence, les locataires inquiets

Dans le quartier de la Source, une association de défense des locataires porte la voix de plusieurs habitants de la résidence Les Creuses, qui s'inquiètent de la dégradation des lieux.

Les façades se noircissent sur la résidence Les Creuses au sein du quartier de La Source, classé Quartier en politique de la Ville. Des traces de rouille sont bien visibles sur de nombreux volets, et à l'intérieur sur les rampes d'escaliers. Dans le hall d'entrée, quelques câbles électriques sont visibles, les murs sont sales, et dans les caves, de nombreuses portes sont cassées.

« Il y en a marre ! », s'enrage, debout dans le hall du bâtiment, une membre de l'association des locataires. « Les autres résidences bénéficient de travaux et pas la nôtre ». À ses côtés, André Gervasoni, bénévole à la Confédération syndicale des familles (CSF), la conforte dans son agacement. Son organisation s'est récemment investie pour appuyer les contestations des locataires de cette résidence. Un communiqué de presse au ton polémique a été écrit et envoyé à la mairie de Neuville, au bailleur social concerné, et au délégué du préfet chargé de la cohésion sociale. Son titre ? « Vente des logements sociaux, l'envers du décor ». André explique le problème : « Depuis la mise en copropriété de cette résidence HLM en 2012, les locataires ne savent plus comment se faire entendre pour obtenir la réalisation des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble. Pourtant cette résidence est vieille de soixante ans. »

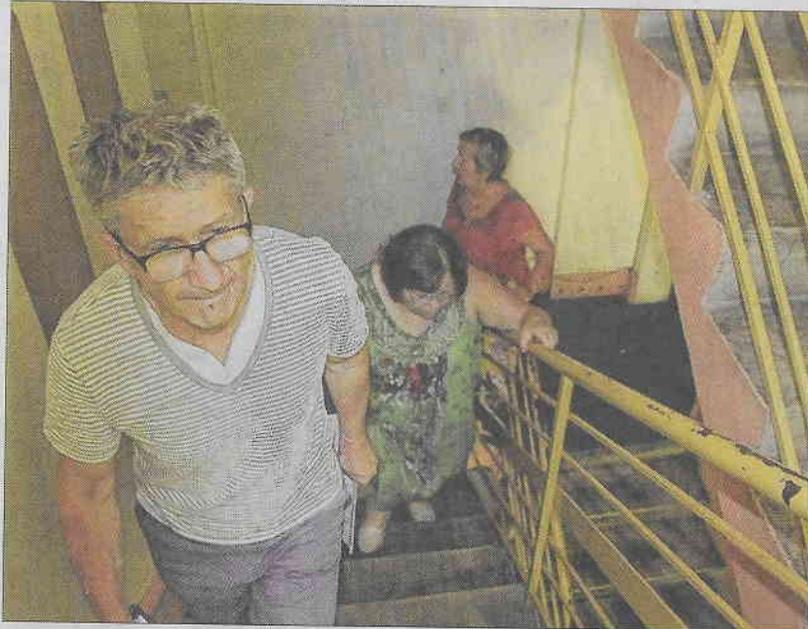
« Les travaux ne sont plus faits »

En effet, depuis 2012, le bailleur social public Lyon Métropole Habitat (LMH) – anciennement l'Opac – a décidé de mettre en vente la résidence Les Creuses, avec les accords de la Métropole et de la mairie de Neuville-sur-Saône. Depuis, onze appartements sur les quarante du lieu ont été vendus à des propriétaires, qui les louent, ou y habitent.

« Les gens deviennent propriétaires, c'est bien », indique André. Mais l'homme pointe aussitôt du doigt le problème. « Les travaux ne sont plus faits, car le bailleur social se désengage, et les nouveaux propriétaires n'ont pas envie d'ajouter des charges du syndicat de copropriété à leur prêt. Par conséquent, les lieux se détériorent et c'est les locataires qui en pâtissent ».

« On ne limite pas les dépenses sur cette résidence »

Une accusation que dément Lyon Métropole Habitat qui décrit le communiqué de presse comme erroné, et qui indique



■ Certains locataires de la résidence Les Creuses accusent Lyon Métropole Habitat de délaissier la résidence mise en vente. Photo G. GAYE

avoir effectué de nombreux travaux. « On ne limite pas les dépenses sur cette résidence. En 2004, nous avons refait la façade et la toiture pour 613 000 € ; en 2006, nous avons mieux aménagé les espaces extérieurs, construit un parc pour les enfants, des escaliers, pour 335 000 € ; en 2009, il y a eu une reprise des murs mitoyens pour 105 000 € ; en 2010, nous avons changé des chaudières individuelles pour 44 000 €. » Le bailleur social admet tout de même « qu'il n'y a pas eu de gros travaux depuis 2012... Mais ce n'est pas parce que la résidence est en vente cela n'a rien à voir. D'ailleurs, une étude a été lancée pour l'installation prochaine de VMC, et une liste de travaux sera mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ».

L'assemblée générale du syndicat de copropriété attendue

La prochaine assemblée générale du syndicat de copropriété, est attendue avec impatience par l'association des locataires qui a établi plusieurs devis de travaux. La pose d'une antenne collective, la réparation d'une fissure sur un balcon, une réparation des murs et du sol de la cage d'escalier, une reprise des murets extérieurs et des trous, ou encore la rénovation des colonnes d'eau et le changement de grilles de caniveaux, ont, entre autres, été demandés au syndicat. « Mais on nous a dit qu'il y avait peu de chance pour que la moitié soit acceptée », indique André Gervasoni.

Du côté des nouveaux propriétaires, l'inquiétude n'est pas encore au rendez-vous. « Je n'ai pas l'impression que la résidence soit abandonnée. Je pense que LMH va continuer à jouer son rôle. L'inverse ne va pas dans son intérêt, il faut qu'il rénove la résidence pour pouvoir vendre les appartements », dit Yorik Baba-Aïssa, propriétaire depuis l'année der-

nière. La prudence reste tout de même de mise. « J'espère que LMH ne mettra pas son veto à chaque fois que des travaux devront être faits, car il est encore propriétaire majoritaire de la résidence, et il paie les travaux proportionnellement. »

Geoffrey GAYE

ZOOM

Comment se déroule l'accession à la propriété dans cette résidence ?

« On propose à chaque locataire de racheter l'appartement où il vit. S'il ne le veut pas, tant pis, il peut rester autant de temps qu'il le souhaite. Mais quand il partira, l'appartement sera mis à la vente », indique Sophie Descroix, responsable communication de Lyon Métropole Habitat. Les ventes sont présentées par le bailleur social comme « très avantageuses », pour les anciens locataires. « Ils sont prioritaires, nous leur faisons de bons prix : 1 400 € le mètre carré au lieu de 1 500. C'est bien en dessous des prix du marché. 105 000 €, le T3 ». Comme la loi l'oblige, si l'acheteur se trouve dans l'incapacité de payer son prêt, le bailleur s'engage à racheter le logement au même prix et à fournir un autre logement à la personne. Et ce, jusqu'à quinze ans après la vente. Attention tout de même, la CSF dénonce « des prix très attractifs, mais de gros travaux à la clé ».

La Confédération syndicale des familles lance un débat national

Si la Confédération syndicale des familles (CSF) s'investit sur ce dossier, c'est aussi pour dénoncer la mesure votée dans la loi Elan ce 3 juin à l'Assemblée nationale. Une mesure qui pousse les bailleurs sociaux à vendre à minima 40 000 logements par an pour autofinancer la construction de nouveaux logements HLM.

« Cette mesure intervient dans un contexte de désengagement financier de l'État [...]. Au regard des conséquences néfastes observées sur de plus en plus de résidences, la CSF s'oppose fermement à la politique de vente du patrimoine existant [...]. Que deviendront les familles accédantes au rêve de propriété lorsque leur rêve sera devenu un cauchemar devant leurs difficultés de faire face aux travaux de rénovation ? ». Dans son communiqué de presse, la CSF indique ne pas être opposée à la création de programmes d'accession sociale à la propriété dans le neuf, « mais il est inadmissible que le financement des nouvelles constructions HLM se fasse au prix de délitement du patrimoine existant. L'État doit jouer son rôle de financeur dans la construction de logements sociaux ». André Gervasoni indique être favorable personnellement pour qu'« une norme obligatoire atteste que de nombreux travaux de rénovations ont eu lieu avant que la résidence ne puisse être vendue ».



■ Les volets rouillés de la résidence Les Creuses. Photo Geoffrey Gaye