LES ÉCHOS DE LA DÉESSE

Le vélo en révisions

Cyclistes, vous avez peut-être remarqué ce triporteur dans les rues de notre ville. N'ayez pas peur, il ne mord pas. Oui, c'est gratuit. Jusqu'au 19 octobre, ce petit garage mobile propose de réaliser un check-up de votre vélo. L'idée est venue d'Altermove. Le magasin de la rue Nationale a suggéré l'idée à la mairie qui a dit banco et a octroyé une subvention à l'association Lille-Sud insertion pour qu'elle détache un jeune. Voilà comment, depuis le 1er juin, la station mobile écume la ville, de 14 h à 18 h, le mercredi à la citadelle, le jeudi à la Catho, le vendredi à la gare, le samedi sur la Grand-Place.

Les Allemands dans la cartoucherie

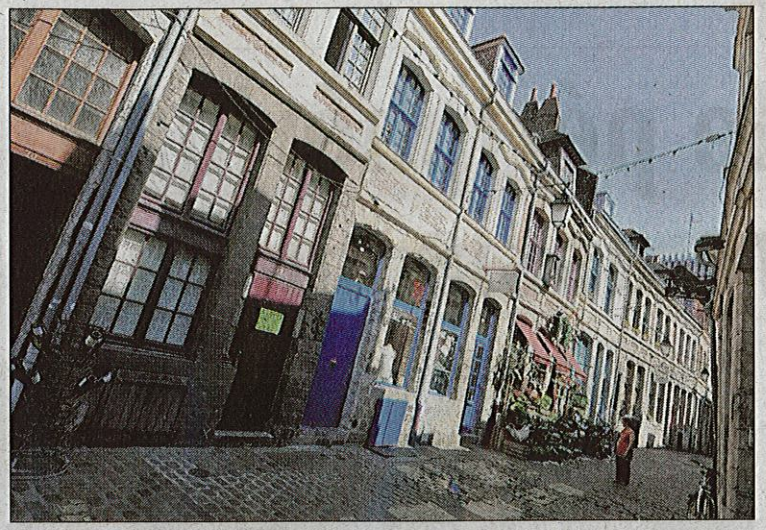
Notre reportage consacré à la cartoucherie sous le lycée Baggio (p. 13) serait incomplet sans l'évocation de la présence allemande en ces vastes entrepôts souterrains pendant les deux guerres mondiales. Les militaires allemands ont su trouver tout le parti à tirer de ces installations. Ils ont également pris conscience des avantages des immenses espaces du lycée. À l'époque nazie, une cloison a été installée pour séparer les soldats des étudiants. Ces hôtes n'étaient pas forcément les bienvenus. Un portrait de Hitler lacéré par un inconnu a conduit le directeur de l'établissement à la prison de Loos. Le 1er septembre 1944, Raymond Deken, professeur d'anglais à Baggio, est fusillé à Onnaing. Responsable d'un réseau de résistants, il avait été arrêté le 11 août après avoir alerté ses camarades que son organisation était connue de l'ennemi. ■

ON EN PARLE

Hausse des loyers : « Le propriétaire ne fait pas la pluie et le beau temps »

Après la parution de notre article sur la hausse spectaculaire des loyers commerciaux dans le Vieux-Lille, Me Yves Marchal, avocat spécialiste en droit immobilier, et Julien Dubois, militant Vert, nous ont contactés pour contribuer au débat. Chacun avance ses solutions. La discussion reste ouverte dans nos colonnes et sur notre site internet.

PAR SAMI CHEBAH
lille@lavoixdunord.fr
PHOTO ARCHIVES PIERRE LE MASSON



Il n'y a pas qu'à Lille que les loyers commerciaux augmentent, même si dans certains quartiers prisés, la hausse est spectaculaire.

Yves Marchal, avocat lillois, spécialiste du droit immobilier depuis quarante ans, connaît bien la problématique des hausses de loyer. Pour lui, le premier écueil à éviter est de confronter locataire et propriétaire. Son cabinet défend les commerçants qui souffrent « des *hypermarchés, des problèmes de circulation et de stationnement, de l'e-commerce, des charges...* ». Mais Yves Marchal est aussi l'avocat des propriétaires « *qui, eux, ne peuvent pas délocaliser leurs activités* ».

Pour l'avocat, libéral pragmatique, « *c'est le marché qui détermine les prix* ». Pour autant, il martèle que les loyers ne peuvent augmenter selon le bon vouloir du propriétaire. « *Les bailleurs ne font pas la pluie et le beau temps. Les baux sont encadrés par le décret de septembre 1953, très strict.* » Un locataire peut toujours l'invoquer en cas de hausse non justifiée. Pendant la procédure, c'est le loyer initial, avant augmentation, qui sera maintenu. Le déplafonnement ? Il est lui aussi légiféré. « *Le propriétaire peut demander le déplafonnement uniquement dans des cas précis : s'il y a changement de facteurs locaux de commercialité.* » En clair, si l'environnement proche du local s'est amélioré : « *La création d'une bouche de métro à deux pas, l'élargissement des trottoirs, l'arrivée de nouvelles enseignes* » ou encore la piétonnisation du secteur. « *Dernier facteur, le commerce concerné devra présenter un chiffre en hausse.* » (*). Un expert est alors désigné pour déterminer la hausse « *mais ce sera toujours au tribunal de fixer le nouveau montant du loyer* ». Enfin, une augmentation du loyer est possible dans le cas d'un accord à l'amiable entre propriétaire et locataire. Des commerçants lillois mal informés ont-ils accepté « *à l'amiable* » des hausses injustifiées ? Possible.

Préemption commerciale

« *Notre rôle est de venir au secours du commerce de proximité, qui n'est pas délocalisable, qui contribue à la cohésion sociale* », argumente Lise Daleux (Les Verts). Le groupe politique, en campagne pour les municipales, veut doter la ville d'une nouvelle arme : « *Un outil législatif qui existe depuis 2007 : par délibération en conseil municipal, une ville peut déterminer un périmètre de sauvegarde,* défend Julien Dubois, lui aussi écologiste. *Chaque session de bail ou de fonds doit obligatoirement donner lieu à une déclaration en mairie. La ville peut choisir de préempter ou pas.* » C'est ce qu'on appelle la préemption commerciale. « *Au départ,* éclaire le jeune militant Vert, *cette loi a été créée pour garantir la diversité du commerce et éviter par exemple, la "bancarisation" de certains quartiers. Mais elle a aussi un effet anti-spéculatif. Lors d'une préemption, c'est le tribunal qui définit le prix de vente ou de location. Même si la ville se désiste* (ne préempte plus), *c'est le prix fixé par le juge lors de la procédure qui fait foi. À Toulouse, cela a calmé les ardeurs des propriétaires.* » Une arme dissuasive estiment donc les Verts. Et peu coûteuse selon eux. « *La préemption commerciale fait qu'une simple discussion avec le bailleur suffit.* » Pas si simple dit Yves Marchal : « *La ville de Lille n'a pas voté la préemption commerciale, fort heureusement ! Ce n'est pas la panacée.* » Pour l'avocat, entre l'achat du fonds et le bail, la ville perdrait souvent de l'argent pour rien. Lui estime que pour sauver le commerce, il faut inclure les associations de commerçants dans les décisions de quartier, « *comme lors d'une implantation d'un nouvel hypermarché* ». Sauf qu'en deçà de 1 000 m², la ville n'a pas son mot à dire. « *C'est un problème de politique nationale* », conclut l'avocat. ■

« Cette loi a été créée pour garantir la diversité du commerce. »

▶ **(*) Un point sur lequel Les Verts ne sont pas d'accord, jurisprudence à l'appui.**