

<http://pierre-alainmillet.fr/garantie-d-emprunt-travaux-de-la>



Conseil municipal du 9 Octobre 2017

Une garantie d'emprunt des travaux de la SACOVIV...

- Interventions - Conseil Municipal -

Date de mise en ligne : lundi 9 octobre 2017

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

Cette délibération propose de garantir un emprunt de 3MEuros la SACOVIV destiné à financé une part de son plan stratégique de patrimoine. Cette garantie est naturelle s'agissant de la société d'économie mixte dont la ville est l'actionnaire principale, mais il faut souligner qu'elle porte sur un emprunt qui confirme les avancées réalisées par la SACOVIV dans la maîtrise de son avenir, si le gouvernement ne casse pas le logement social bien sûr.

En effet, cet emprunt fait suite à la validation par le conseil d'administration de la SACOVIV d'un "plan stratégique de patrimoine", qui établit pour 10 ans l'ensemble des investissements de la société en terme de constructions, de réhabilitations et de travaux de maintenance et de réhabilitations.

Les projets de constructions, 30 logements par ans, ou de réhabilitations, celles déjà lancées du Couloud et du Monnery, et celle à planifier de Croizat, font l'objet de financements spécifiques, mais l'ensemble des autres travaux représente un montant total de 5,8MEuros, dont vous avez la répartition par site dans la délibération.

Ce sont ces presque 6 Millions qui sont financés à moitié par l'autofinancement de la SACOVIV, et à moitié par emprunt. Permettez-moi de souligner certains de ces travaux très attendus ; les toitures et l'éclairage extérieur de Croizat ou les radiateurs de Max Barel, la liste détaillée est bien entendu à votre disposition.

Je rappelle à ceux qui cherchent la paille dans l'oeil de la gestion municipale sans voir la poutre de leurs politiques gouvernementales successives que ce plan stratégique de patrimoine concrétise la mise en oeuvre des recommandations de la MILOS, et la capacité de la SACOVIV de maîtriser son avenir et son développement. Ce plan et son montage financier ont été réalisés en étroite collaboration avec la caisse des dépôts et atteste la bonne santé de la société. Au total, ce plan stratégique de patrimoine de la SACOVIV prévoit de réaliser plus de 40MEuros d'investissements en maintenant sa situation financière, le potentiel financier qui mesure cette santé financière reste en effet positif au bout de ces investissements, autant dire que nous transmettrons à nos enfants une valeur sûre, avec un patrimoine fortement rénové et renforcé.

Bien entendu, tout cela a été construit avant les annonces gouvernementales de ce mois de septembre, et leur conséquence sur l'équilibre économique des bailleurs sociaux. De fait, notre plan stratégique de patrimoine repose sur un autofinancement de l'ordre de 10% des loyers, c'est à dire 700 à 800KEuros par an, ce que nous réalisons depuis 2 ans.

Or la remise de loyer dite de "solidarité" que le gouvernement veut imposer aux seuls bailleurs sociaux pour compenser la baisse des APL représente pour 2018 une somme de 700 000Euros de pertes de recettes, autant dire que c'est notre autofinancement qui disparaîtrait, mettant en cause le montage financier de notre plan stratégique de patrimoine.

J'entends déjà Mr Ben Khelifa répéter *"cela démontre que la SACOVIV est trop petite et qu'il fallait la vendre à la métropole"*. Mais cet impact de la réforme logement ne concerne pas que la SACOVIV. J'ai rencontré plusieurs directeurs de bailleurs, et je peux vous dire par exemple que pour LMH, la perte représente 10MEuros par an ! Michel LeFaou, vice-président de la métropole estime lui que les bailleurs vont perdre au total 50MEuros par an dans la métropole. Dans ces conditions, ce ne sont évidemment pas les gros bailleurs qui pourraient sauver les plus petits. Tout le monde a bien compris que ce sont les grands opérateurs privés qui regardent la pression mise sur le parc HLM en se frottant les mains. Si le gouvernement arrive à ses fins, les bailleurs sociaux devront vendre une part importante de leur parc. Voilà Mme Groleas, ce que vous devrez assumer. Vous serez contente, avec votre réforme

logement, non seulement on construira beaucoup moins de logements sociaux, à Vénissieux, comme ailleurs, mais on sera contraint d'en vendre au privé.

Alors je peux vous dire que les bailleurs dans leur ensemble, les grands offices comme nous le verrons dans le voeu présenté par la majorité sont tous déterminés à faire plier le gouvernement. Personne n'imagine que les choses pourraient rester en l'état, et la consigne de tous est claire. L'urgence est d'agir pour supprimer cette baisse et en attendant de continuer à travailler au service du logement social. C'est pourquoi la SACOVIV maintient son plan stratégique de patrimoine et a voté pour l'instant un budget 2018 confirme à ce plan, et c'est pourquoi je vous propose de voter cette délibération, une manière aussi de dire au gouvernement que nous résistons à son attaque contre le logement de tous.

Post-scriptum :

J'ai reçu il y a quelques jours un étrange courrier de Mr Girard demandant au directeur de la SACOVIV de suspendre le chantier du chauffage sur site Duclos, chantier qui fait justement partie de ce plan stratégique de patrimoine. Ce chantier fait suite à de longues difficultés d'un système de chauffage qui avait été présenté il y a 10 ans comme innovant, reposant notamment sur l'individualisation des charges de chauffage par un système technique installé dans chaque logement.

Tout le monde sait que ce système ne fonctionnait pas bien, avec un rendement et une qualité de service très faible, dans une longue histoire de contestations diverses.

J'ai demandé dès 2015 au directeur de la SACOVIV de sortir de cette situation au bénéfice des locataires. Cela s'est traduit d'abord par la reprise par la SACOVIV de la gestion des charges de chauffage qui étaient déléguée auparavant au fournisseur d'énergie, puis par la décision d'investir pour revenir à une solution éprouvée, celle par exemple qui fonctionne à Croizat, avec le chauffage en réseau collectif et l'eau chaude fournie par un chauffe-eau individuel au gaz. Ce sont ces travaux, annoncé en 2016 dans une visite de site, et présenté en avril dernier dans une rencontre des locataires qui sont réalisées depuis le mois de juillet. J'ai le plaisir de vous confirmer monsieur Girard, que tous les logements sont désormais équipés sauf un, une personne que connaît bien Mr Ben Kheklifa à qui je veux dire qu'il ne devrait pas pousser par esprit politicien des habitants à refuser les améliorations que leur apporte la SACOVIV, même si elles sont mécontentes du système passé, d'autant que ce refus conduit tout simplement cette personne à n'avoir ni chauffage ni eau chaude !

Les locataires confirment très fortement leur satisfaction devant ces travaux qui leur apporte enfin une vraie amélioration de service pour l'eau chaude, travaux qui n'ont pas d'impact sur leur quittance, la SACOVIV les prenant en charge en totalité, 500KEuros qui font partie du plan patrimoine. Je précise à Mr Girard, que malgré les difficultés techniques, le coût de l'énergie consommée au m2 de logement est à Duclos plus basses que pour l'essentiel du parc de la SACOVIV, parceque ce site avait fait l'objet de travaux d'isolation il y a 10 ans.

Bref, je vous renvoie Mr Girard à votre cher bon sens, donc vous manquez totalement dans ce dossier, comme dans beaucoup d'autres d'ailleurs.