

<http://pierre-alainmillet.fr/La-Sacoviv-a-de-l-avenir-au>



Conseil Municipal du 26 Juin 2018

La Sacoviv a de l'avenir au service des habitants !

- Interventions - Conseil Municipal -

Date de mise en ligne : vendredi 29 juin 2018

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

Comme chaque année, le rapport d'activité de la SACOVIV est présenté au conseil municipal par les élus membres de son conseil d'administration. C'est une obligation légale pour une SEM [1] de la ville, mais c'est surtout une occasion de faire le point sur l'activité et l'avenir de la SACOVIV dans un contexte en plein bouleversement du logement social.

J'ai brièvement listé les faits importants de l'exercice 2016-2017 de la SACOVIV

- ▶ pour le patrimoine, le lancement des 50 logements Adagio au Monnery, le lancement des deux réhabilitations du Monnery et du Couloud, le succès retrouvé de la vente des maisons de Grigny, et l'impact de la panne "historique" du réseau de chaleur à Max Barel qui se solde par un coût de 310KEuros avec 146KEuros de remboursement d'assurance...
- ▶ pour la gestion locative, une vacance de plus en plus faible qui peut être vue au positif car les locataires sont attachés à leur logement, mais aussi comme un problème car il est difficile de répondre aux besoins de mutation par manque de logement disponible. A noter l'enjeu de la dette locative qui reste stable au total, mais en s'aggravant pour les dettes de plus de 3 mois, qui aboutissent à 113 dossiers en contentieux. Un énorme travail d'accompagnement est fait pour aider nos locataires en difficulté et la SACOVIV respecte le principe défendu par le maire contre toute expulsion sans relogement. Il y a malheureusement bien sûr des procédures en cours, mais tout est fait pour leur trouver une solution et si l'expulsion est inévitable, la SACOVIV fait tout pour trouver une solution de relogement.
- ▶ il faut noter la réussite de la création du GIE avec la société de logement de la ville de Lyon (SACVL) pour mutualiser l'informatique.
- ▶ pour la gestion financière, c'est le dernier exercice avant la mise en place des réformes du gouvernement avec les conséquences de la réforme des APL. Comme pour tous les bailleurs, la capacité de financement est atteinte. Ce sont 850KEuros annuel que la SACOVIV perdra à terme et les mesures de compensation du gouvernement se résume en gros à ... créer de la dette ! La principale mesure porte sur l'allongement des emprunts de la caisse des dépôts, qui fait baisser les annuités, sans doute de près de 200KEuros pour la SACOVIV, mais qui conduit bien sûr à augmenter fortement le coût total... Tout comme l'opération de "dotation de haut de bilan" consiste aussi à créer une dette pour dans 20 ans...
- ▶ la conséquence est la nécessité de réduire certains travaux prévus, notamment au Couloud et au Monery avec le report pour le Monery des principaux travaux sur les espaces extérieurs qui voulaient profiter du redressement de la rue Beethoven pour résidentialiser...

Au total donc, la SACOVIV tient le choc malgré les attaques gouvernementales contre le logement social.

Les interventions des oppositions ont été plus réduites que les années précédentes. Saliha Mertani m'a interrogé sur les ventes de logement social, et Lotfi Ben Khelifa m'a demandé quand la SACOVIV allait être reprise par un grand bailleur suite à la loi ELAN... Ce n'est pas la première fois que son groupe intervient en espérant que tout ce qui soit municipal soit pris en charge par la métropole, visiblement les ex-socialistes en marche n'aiment pas les communes !

Pour la vente des logements sociaux, j'ai rappelé à madame Mertani qu'il fallait pour vendre un logement social à son locataire que ce locataire soit capable de s'endetter et d'assumer aussi les travaux futurs... On sait que la SACOVIV prévoit au total 40MEuros de travaux dans son plan stratégique de patrimoine, soit en gros 20KEuros par logement... De plus, on ne peut vendre un logement isolé dans une allée, sinon, le nouveau propriétaire est un "faux" copropriétaire dans un immeuble social dont les décisions restent prises par le bailleur, et pour vendre toute une allée

ou tout un immeuble, il faut donc que tous les locataires soient acheteurs.

Je sais que certains locataires qui sont dans leur logement depuis 30 ans ou plus se disent "on l'a déjà payé"... On peut comprendre ce sentiment, mais il est faux, car en fait c'est bien un loyer qu'ils ont payé, et quand le bailleur vend un logement, il ne peut pas le "brader" ni bien sûr le donner, alors qu'il a des emprunts en cours. A la SACOVIV 20% des loyers en moyenne servent à payer des emprunts.

C'est bien pour cela que jusqu'à maintenant, malgré les lois que le favorise, malgré de nombreux bailleurs qui cherchent à le faire, il ne se vend que 8000 logements sociaux par ans... La gouvernement veut faire beaucoup plus et annonce 45000 par an, mais comme il sait qu'il n'y a pas 45 000 locataires capables d'acheter, il demande à la caisse des dépôts de créer une société qui va acheter en bloc pour revendre ensuite progressivement... On imagine la pression mise sur les locataires pour qu'ils achètent ou ... qu'ils partent...!

Et si beaucoup de gens croient que c'est plus simple d'être propriétaire que locataire, il faut dire que la ville suit avec inquiétude les difficultés financières croissantes des accédants.. Il y a dans toutes les copropriétés de plus en plus de ventes judiciaires !

Concernant l'avenir de la SACOVIV, Mr Ben Khelifa fait mine de s'interroger sur l'utilité d'un "plan stratégique de patrimoine" de 10 ans, puis que la SACOVIV serait en dessous du seuil minimum fixé par la nouvelle loi logement du gouvernement [2].

Je lui ai précisé que la loi ELAN fixe deux seuils,

- ▶ l'un de 1500 logement en dessous duquel aucun bailleur ne peut continuer. Dans ce cas, si le bailleur n'est pas racheté ou ne fusionne pas avec d'autres, le préfet le fera autoritairement. La SACOVIV n'est pas concernée par ce seuil puisqu'elle gère 1900 Logements [3]
- ▶ l'autre de 15000 logements, seuil qui concerne donc la SACOVIV, mais qui peut être respecté de diverses manières, et pas seulement par le rachat ou la fusion de bailleurs. Il y a la possibilité de créer des "groupes de bailleurs", ce qui reviendrait pour la SACOVIV à devenir la filiale d'une structure plus grande, mais aussi la possibilité de "Société anonyme de coordination" (SAC), qui est une structure de mutualisation qui préserve l'indépendance de chaque participant, et donc concrètement, qui permet à la SACOVIV de s'allier avec d'autres sociétés "proches" tout en continuant à être la SEM de la ville de Vénissieux.

Je sens bien que Mr Ben Khelifa, comme madame Groleas sont déçus. Madame Groleas imaginait déjà s'exclamer "enfin, enfin vous transférez un outil municipal à la métropole !", comme elle l'avait fait pour le réseau de chaleur.

Lotfi Ben Khelifa m'accusait même de m'enfermer dans mon guetto communiste en ne voyant pas le monde qui marche... Là franchement, il prend ses désirs pour des réalités. Car si je suis intervenu partout ou je pouvais pour alerter contre cette baisse des APL et cette réforme du logement, si j'ai, sans aucune illusion, participé au débat sur le site internet du gouvernement pour donner mon avis, bref, si j'ai tout fait pour faire grandir une bataille des locataires contre cette loi, je ne suis pas irréaliste, mais alors pas du tout, et j'ai l'habitude, prise quand j'étais délégué syndical dans une entreprise privée, de toujours tenir compte du rapport de forces... ET donc, je savais bien que cette loi allait être votée, et depuis déjà longtemps, avec le directeur de la SACOVIV et son équipe, nous nous sommes préparés à agir vite pour préserver les intérêts de nos locataires, et donc des Vénissiens.

D'ailleurs, avant même la loi, nous avons créé un outil de mutualisation, un GIE, Groupement d'intérêt économique, avec la société soeur de Lyon, la SACVEL pour l'informatique. Nous allons donc continuer à travailler avec d'autres pour trouver la formule de "SAC" la plus efficace pour tous, et je sais que la plupart des maires veulent conserver leur "SEM".. et travaillent dans le même sens.

Bref, désolé pour Mr Ben Khelifa, mais la Sacoviv a de l'avenir au service des habitants !

[1] Société d'économie mixte

[2] je note que Lotfi Ben Khelifa se présente encore comme un socialiste qui ne serait pas passé au mouvement en marche, mais qu'il défend toujours les lois de ce gouvernement qui comprend des ministres en marche et de droite, mais aucun socialiste...même quand ces lois sont combattues pour toute la gauche historique !

[3] Lotfi Ben Khelifa se trompe en évoquant "plus de 2000 logements..."