

<https://pierre-alainmillet.fr/Finance-developpement-relation>



Voeux 2016 de la SACOVIV

# Finance, développement, relation locataireâ€¦ La SACOVIV avance.

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mardi 19 janvier 2016

---

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

---

**Relisant pour préparer ces quelques mots les voeux des deux années précédentes, je me dis que nous avons bien eu raison de tenir bon malgré les polémiques, les fausses rumeurs et même les mensonges. Tenir bon pour défendre un outil qui fonctionne, qui répond à un besoin essentiel de 1800 familles Vénissianes, plus de 15% de la ville, et qui avance, avec ses tutelles et ses partenaires, dans le contexte bien difficile que vient d'évoquer Michèle Picard sur l'austérité et la crise du logement.**

**Nous aurons dans quelques jours le rapport annuel du mal logement de la fondation Abbé Pierre, et personne ne pense qu'il nous dira que les choses se sont améliorées depuis l'an dernier, malheureusement. C'est d'autant plus important de défendre les outils au service du logement social.**

Donc, la SEM logement de la ville de Vénissieux fonctionne bien. Elle est financièrement saine, et si elle est de taille moyenne dans le monde des SEM logement, et de petite taille dans le monde des bailleurs, elle est plus solide que beaucoup d'acteurs du logement dont vous pouvez suivre les aléas...

Il faut noter que le résultat net, positif depuis plus de 5 ans, s'améliore avec 800K€ en 2013-2014 et une prévision de près de 1500K€ en 2014-2015, résultat qui bien sûr prend en compte des revenus des opérations du Monnery, mais qui s'appuie aussi sur un résultat net de la gestion locative auquel nous portons beaucoup d'attention. Car le résultat net tient compte d'opérations exceptionnelles, dont des cessions qui peuvent varier fortement d'une année sur l'autre. C'est pourquoi nous regardons avec attention cet autofinancement locatif.

Nos tutelles ont considéré que cette marge sur loyer était insuffisante, et nous travaillons pour en tenir compte, sans céder sur les objectifs que nous donne notre actionnaire principal, la ville, de conserver une politique de loyer favorable aux locataires, en clair, des loyers assez nettement plus bas que chez les autres bailleurs.

C'est pourquoi nous pensons, mais j'y reviendrai qu'il est nécessaire de faire grandir la SACOVIV pour réduire le poids de la structure sur cette marge locative. Ce résultat locatif s'améliore ainsi de 300K€ en 2013 à 600k€ sur les deux derniers exercices.

D'autre part, notre endettement est faible, plus faible que beaucoup de bailleurs. On le compare en général avec le montants des loyers, et pour la SACOVIV, la dette représente moins de 30% de nos loyers, ce sera même 25% pour le prochain exercice

Mais ces quelques chiffres sont insuffisants pour donner une vraie visibilité financière à tous nos partenaires, et c'est pour cela que nous allons réaliser une simulation financière complète de la SACOVIV avec la Caisse des dépôts.

Cette situation financière saine nous permet de travailler sur l'avenir de la SACOVIV et donc son développement et ses investissements qui reprennent.

Après les premières opérations du Monery livrées en 2013/2014, nous avons livré les Tourmalines, 24 maisons, et nous lançons la réalisation de 50 logements locatifs sur le lot C3 du Monery pour 8,2M€. L'opérateur a été retenu et vous verrez que le choix architectural contribuera à la diversité du site puisque nous allons retrouver des toits...

Toujours dans le Monery, nous finalisons la vente du foncier dit P3 pour 29 maisons locatives, ce qui constituera une nouvelle recette pour notre société qui confortera la situation financière. Et il nous reste 2 lots à vendre sur cet aménagement du Monery qui seront source de fonds propres supplémentaires à terme.

Je pense que nous allons après la finalisation de cette vente du P3 faire une communication sur le bilan du projet du Monery et comme je l'avais déjà évoqué, cela confirmera clairement le succès de cette opération, pour les locataires bien entendu, que j'ai rencontré à plusieurs reprises, mais aussi pour la SACOVIV.

Vous le savez aussi, madame le maire l'évoquait, nous avons racheté les logements ICF de la Borelle, square Lebond pour un montant de 4M€. Je l'ai déjà dit, mais il est important de le répéter pour le faire entendre, pas un Euro n'est pris sur les loyers des autres locataires et le plan de financement prend en compte notre capacité à financer avec les loyers de ce site, les travaux nécessaires pour apporter un plus aux anciens locataires d'ICF, sans grever les capacités de répondre aux besoins d'entretien de l'ensemble de notre parc.

D'ailleurs, nous allons valider cette année notre plan de réhabilitation et nous sommes très heureux d'avoir appris de madame le maire la validation du principe de la réhabilitation du Couloud dans le nouvel ANRU. Nous la remercions de sa pugnacité dans la défense des projets de la ville. On sait que la bagarre est rude dans un contexte de crédits en forte baisse.

Mais nous lançons aussi la réhabilitation des tours du Monery, hors ANRU donc, mais pouvant bénéficier de l'espère du programme d'efficacité énergétique de la métropole pour le parc social. Bien sûr rénovation pour l'efficacité thermique, mais avec d'autres sujets dont les espaces extérieurs dans le contexte du redressement de la rue Beethoven... Une première rencontre avec les locataires sera organisée en février/mars pour présenter le projet et lancer la concertation.

Cette situation financière saine qui permet le développement de nos investissements, en terme de construction comme de réhabilitation crée bien sûr un contexte favorable pour ce qui est au cœur de notre métier et de notre mission, la relation avec nos locataires avec deux grands objectifs

- Renforcer le travail d'entretien au quotidien et développer le suivi de la qualité de service.
- Mieux communiquer et sensibiliser les habitants au quotidien sur nos actions, mieux informer et faire savoir, afficher clairement les règles, les politiques que nous suivonsâ€¦ C'est l'objectif d'une nouvelle organisation de la proximité dont parlera le directeur général.

Enfin, tout ce qui a été fait nous met dans une situation favorable pour aborder la stratégie plus générale de la SACOVIV, les relations avec les autres acteurs de la métropole et notre positionnement comme outil de la ville de Vénissieux dans la Métropole. Nous pouvons développer une vision, bien entendu compatible avec nos moyens, de travail avec d'autres, de mutualisation comme nous sommes en train de le mettre en place pour l'informatique.

Nous y voyons clair sur notre situation et nous abordons cette nouvelle année avec l'ambition de consolider notre stratégie de développement et nos partenariats. Nous allons rencontrer la MILOS dans quelques semaines pour faire le point de la prise en compte de leurs préconisations et de l'avancement de nos projets.

Dans tous ces dossiers, je n'oublie pas nos agents qui sont notre vraie ressource, bien entendu l'équipe de direction autour de Thierry Beaudoux que je remercie, mais aussi tous ceux qui au siège apportent chaque jour des réponses et des services à nos locataires, et tous ceux qui sur site, sont en première ligne dans ce lien quotidien avec les habitants. Je sais que tous font face, dans cette société dure et inégale, dont on se demande parfois jusqu'où peut aller son délitement, mais dont on sait aussi que chaque réussite, chaque réalisation démontre qu'il est possible de

résister et vivre ensemble.

Vous le savez, j'ai souvent parlé de propreté dans le mandat précédent, et je continue à considérer que la propreté est le premier des droits, la première des choses qui construit le respect de chacun et de tous. La SACOVIV sera d'ailleurs présente à la prochaine semaine de la propreté avec la ville. C'est sans doute le curseur qui permet le mieux d'évaluer nos progrès de fonds, celui qui permet aux locataires de se sentir en confiance dans sa relation avec son bailleur si particulier à Vénissieux.

encore une fois, meilleurs voeux à tous, pour vous et vos proches.