

<http://www.pierrealainmillet.fr/Une-SACOVIV-qui-avance-pour-ses>



Conseil Municipal du 20 Juin 2016

# Une SACOVIV qui avance pour ses locataires

- Interventions - Conseil Municipal -

Date de mise en ligne : lundi 20 juin 2016

---

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

---

**Cette délibération est l'occasion pour moi de présenter avec plaisir une société que certains avaient voué au pire. Je présente ce rapport au nom des 8 administrateurs de la ville dont je remercie la participation au conseil d'administration comme à la commission d'attribution des logements. Ce rapport confirme ce que je vous disais l'an dernier, la SACOVIV est non seulement sortie de la crise de direction qui l'a affaiblie, mais elle est en bonne santé sociale et financière.**

**C'est important d'autant plus que ses locataires eux subissent de plein fouet l'effet de la crise économique et sociale, et qu'ils ont donc le plus grand besoin d'un bailleur solide au service de la mission que la ville lui a donné : contribuer au droit à un logement accessible de qualité.**

Ce rapport porte sur l'exercice clos le 30/09/2015, marqué bien sûr par l'arrivée de Thierry Beaudoux comme directeur général le 15 décembre 2014, et j'en profite pour le remercier sincèrement du travail accompli, autant sur la vie interne de la SACOVIV, que sur les premières actions de réorganisation de la proximité avec les locataires, tout en apportant une rigueur de gestion très bénéfique.

Ce rapport vous présente les principales évolutions du patrimoine, avec la livraison des tourmalines au Monnery. Vous savez que le travail continue sur ce quartier avec le lancement du C3, 50 logements sociaux et du P3, 29 maisons en accessions, les deux chantiers vont bientôt démarrer, et nous relançons les études sur les deux dernières parcelles foncières. Au total, je peux vous confirmer ce que montrent les analyses du potentiel financier sur lesquelles je reviendrais, l'opération Monnery, malgré les aléas inévitables de toute opération urbaine, est une réussite au service de la diversification du parc de la société, comme de l'offre de logement sur la ville, et elle a permis de redonner à la SACOVIV des moyens financiers significatifs pour son développement.

Le rachat des 83 logements de la Borelle à ICF s'inscrit dans une volonté claire de développement du parc, opération qui a été préparée dans cet exercice même si elle n'a été finalisée que le 6/01/2016.

Vous avez aussi des précisions sur les travaux d'entretien et de gros entretien du patrimoine sur l'ensemble du parc avec 207K€ en remplacement de composants, 256K€ en amélioration, 451K€ en gros entretien dont 363K€ pour la remise en location des appartements, et 565K€ pour l'entretien des logements dont 40K€ pour l'adaptation au handicap ou l'accessibilité. Ces montants ramenés au logement sont supérieurs aux normes, ils révèlent le besoin de réhabilitations lourdes sur lesquels je reviendrais.

Concernant la gestion locative et sociale, le taux de rotation est faible, 7,33% un peu plus fort au Monnery 12%, et le taux de vacances est très faible, 1,81% en baisse significative. La commission d'attribution s'est réunie 9 fois pour traiter 138 logements, qui ont donné lieu à 14 attribution DALO par la préfecture, mais aussi 42 attributions prioritaires notamment sur les appartements avec réservataires qui représentent la moitié des attributions. C'est une question fortement débattue dans la loi égalité et citoyenneté demandant à tous les territoires d'attribuer au moins 25% aux publics prioritaires, nous sommes nettement au-dessus, principalement avec des décisions préfecture ou réservataires... à suivre donc car certains parlent de « mieux mobiliser le parc social pour les publics prioritaires », objectif contraire à la mixité sociale dont on parle tant...

Concernant les loyers et charges, les loyers restent à près de 30% en dessous des plafonds, et donc très inférieurs aux loyers moyens du parc de logement social de la ville. Nous n'avons que 42 locataires assujettis au SLS dont 23 pour un SLS d'un montant inférieur à 50€. Cependant nous ne pouvons que nous inquiéter de la loi égalité

citoyenneté qui rendrait obligatoire de faire partir ces locataires qui contribuent pourtant à cette mixité sociale objectif théorique des politiques publiques. On constate une hausse des impayés et notamment des dettes lourdes car si le nombre de locataires avec dette est constant, celui avec une dette supérieure à 3 Mois a presque doublé. Nous portons une grande attention à ces situations dans l'objectif de tout faire pour aider nos locataires à trouver une solution. La mission du service contentieux n'est pas comme dans le privé de faire payer la dette par tous les moyens, mais au contraire de permettre un travail social avec tous les partenaires pour aboutir à un plan d'apurement de la dette réaliste et partagé par le locataire. Je tiens à souligner l'importance du travail social réalisé avec la conseillère sociale de la SACOVIV, le service contentieux et l'ensemble des équipes du pôle locatif, avec l'aide de la direction. Sur cet exercice, vous aurez noté 25 dossiers Banque de France, 17 FSL, 14 protocoles amiables, 11 plans judiciaires, 8 plans Banques de France. Ce sont autant de situations personnelles où la SACOVIV a travaillé avec le locataire pour lui éviter de s'enfoncer dans un surendettement qui ne peut que lui être dramatique à la fin.

C'est d'ailleurs sur la relation locataire en général que nous avons engagé dans cet exercice un travail interne de redéfinition des missions et de l'organisation de la proximité. Ce travail a abouti fin 2015 à une nouvelle organisation de proximité renforcée qui se met en place en 2016. Il faut avoir conscience que la SACOVIV a traité dans cet exercice 824 réclamations sur des parties communes et 1216 sur des parties privatives.

Je vous laisse découvrir les effectifs dans le rapport en notant simplement une confirmation claire de l'amélioration des relations sociales dans l'entreprise avec une baisse très significative de l'absentéisme de près de 30%

Enfin, si la mission de la SACOVIV est d'abord une mission en direction des locataires, autant sur le plan technique que sur le plan social, il est évident que rien ne serait possible sans une situation financière saine. Je veux insister à ce propos sur l'objectif atteint sur cet exercice et qui constitue désormais l'objectif budgétaire annuel d'une marge locative de l'ordre de 600K€. C'est encore insuffisant pour nos tutelles, mais c'est un résultat très significatif compte tenu de nos loyers parmi les plus bas. Je rappelle que nous avons fiabilisé nos procédures de régularisation de charges pendant cet exercice ce qui nous permet désormais de faire le rappel de charges annuel avant l'été, et c'est fait pour cette année 2016.

Mais comme je le disais tout à l'heure, vous pouvez voir que l'autofinancement net est bien supérieur, à 2,5M€, bénéficiant notamment de la marge réalisée sur les tourmalines.

Un chiffre résume pour les financiers la solidité d'une société, son potentiel financier qui fait le bilan des ressources à long terme disponibles pour des investissements et il se situe au chiffre excellent de 5,5M€. Il faut bien sûr tenir compte des investissements déjà engagés dont le miroir et le C3, mais il reste sur ce potentiel près de 3M€ disponible pour le montage financier des grands chantiers qui sont devant nous :

- la réhabilitation du Monnery, les premières rencontres de concertation en pied de tour ont eu lieu, et les études techniques sont en cours.
- la réhabilitation du Couloud, dans le cadre de la rénovation urbaine dont les études démarrent cette année
- la réhabilitation de Croizat pour lequel nous réfléchissons à une opération orientée accessibilité et habitat aménagé pour les anciens.
- et il y aura encore les deux parcelles restantes du Monnery sur lesquels nous engageons . Je suis sorti vous l'avez compris du rapport d'activité 2014-2015 mais il me paraissait nécessaire d'élargir sa présentation à ce l'actualité de la SACOVIV et les chantiers se sont succédés depuis 2 ans avec Thierry Beaudoux, permettez-moi d'en citer encore deux qui concernent l'un, l'efficacité interne de la SACOVIV, l'autre sa relation avec les locataires
- nous allons délibérer au prochain conseil d'administration de la création d'un GIE pour mutualiser les systèmes d'information avec la SACVL, SEM de la ville DE Lyon
- nous allons diffuser la première lettre aux locataires et à cette occasion, nous allons présenter le nouveau logo

## Une SACOVIV qui avance pour ses locataires

---

de la SACOVIV avec son site internet, et je me permets de vous en faire passer en primeur une copie.

Voici la nouvelle SACOVIV en marche, dans la continuité avec toujours une maison et des barres pour illustrer la diversité du parc, mais avec du vert pour porter aussi notre ambition sur le cadre de vie du logement, le développement durable, avec au cœur du logo un personnage qui symbolise la relation avec nos locataires, et tout le logo s'appuyant sur une base dynamique qui symbolise le territoire sur lequel est ancrée notre activité...

C'est pourquoi je conclus sur mon point de départ, le plaisir de présenter ce rapport d'activité.