

<http://pierre-alainmillet.fr/Poursuivre-les-efforts-pour-nos>



Conseil municipal du 26 Juin 2017

Poursuivre les efforts pour nos locataires

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mercredi 28 juin 2017

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

Comme chaque année, j'ai présenté au conseil municipal le rapport d'activité de la SACOVIV, avec de très nombreux chiffres sur les travaux, les attributions l'entretien, la relation locataires, les finances. Le rapport est disponible avec la délibération sur le site de la ville. C'est un rapport pour information, donc sans vote, et je n'avais pas prévu d'interventions particulières, mais les commentaires des élus d'opposition, insultants pour les agents de la SACOVIV, et au final, pour les locataires, méritent une réponse.

Le rapport confirme les progrès réalisés par la SACOVIV ces dernières années, malgré les difficultés sociales grandissantes de ses locataires, malgré le manque de financement public du logement social, et malgré des aléas comme la panne du réseau de chaleur à Max Barel, qui ont demandé une forte mobilisation des agents, et des dépenses exceptionnelles imprévues [\[1\]](#).

Mais la lecture du dossier montre bien les progrès réalisés.

- la vacance reste très faible, il n'y a quasiment pas de logements vides, et les départs de locataires restent stables et faibles. La conséquence bien sûr est qu'il est difficile de répondre aux demandes de logement, et aux mutations, puisqu'il y a peu de logements qui se libèrent. On peut évoquer deux raisons principales au fait que nous ayons peu de départ. La première est le bon rapport qualité/prix des logements et du cadre de vie, malgré les incivilités et les points noirs de la tranquillité. La deuxième est un niveau de loyer plus bas que la moyenne combiné à une situation économique des ménages dégradées ne leur permettant pas de trouver un niveau de loyer comparable à qualité égale. Mais nous défendons ce choix d'un loyer maîtrisé, car c'est l'objectif de la ville actionnaire de la SACOVIV, apporter une vraie contribution au droit à un logement accessible de qualité.
- la situation interne après les progrès de 2015 s'est stabilisé, avec un absentéisme maîtrisé, une nouvelle organisation de la proximité qui commence à produire un effet positif sur la réactivité aux demandes des locataires. Les litiges issus des années d'avant 2014 sont réglés progressivement en faveur de la SACOVIV.
- les grands dossiers de réhabilitation sont engagés, au Couloud et au Monnery, avec les premières phases d'enquête sociale et de concertation. Et les locataires répondent très nombreux en donnant très majoritairement un sentiment positif sur leur logement, tout en exprimant leurs priorités sur ce qu'il faut changer ou améliorer.
- la situation financière est saine, et les résultats 2016 sont conformes à notre stratégie à 10 ans. Malgré des dépenses d'entretien plus élevées que la moyenne des bailleurs sociaux et des loyers plus bas, nous arrivons à dégager un autofinancement qui nous permet d'alimenter nos fonds propres indispensables au développement et de négocier dans de bonnes conditions les financements nécessaires des réhabilitations et des constructions.

Il y a un sujet préoccupant, celui des dettes de locataires qui augmentent et provoquent une augmentation du nombre de contentieux. C'est un sujet de préoccupation partagé avec les autres bailleurs sociaux. C'est le sujet qui aurait mérité un vrai débat sur les causes de cette situation que tout le monde connaît, les difficultés sociales de nos locataires s'aggravent, et ce n'est évidemment pas la SACOVIV qui en est la cause. Nous aurions pu aussi avoir un vrai débat sur le travail de prévention des dettes et d'accompagnement des situations les plus difficiles, celles qui relèvent d'une procédure d'expulsion. Ce n'est malheureusement pas ce que cherchaient Mrs Girard et Ben Khelifa.

Mr Ben Khelifa fait mine de découvrir que la SACOVIV a réalisé plusieurs régularisations de charge en retard la même année. Il était vice-président de la SACOVIV quand ce retard a été pris, en 2012-2103, et c'est bien depuis 2014 que le travail réalisé avec la nouvelle direction a d'une part rattrapé ce retard, et d'autre part, mis en place une organisation de travail qui respecte l'engagement de régulariser les charges dans l'année qui suit l'exercice, si possible même avant l'été. La réalité est bien que désormais, les locataires n'attendent pas la régularisation, et que

pour la plupart, avec la baisse du tarif de chauffage, ces régularisations sont positives pour eux. Mais Mr Ben Khelifa n'en a cure, peu importes les faits, ce qui le préoccupe, c'est le dénigrement systématique.

Quand il parle des dettes, il ne s'intéresse pas aux locataires et à ce qu'il faut faire pour les aider. Non, il s'embrouille dans une longue série de chiffres que visiblement quelqu'un lui a préparé pour au final dire simplement ce que le rapport dit. Le montant total des dettes augmente. Mais il ne dit rien de tout ce que le rapport présente sur les actions de prévention, d'accompagnement, de résorption des dettes conduites par la SACOVIV. Et sur un sujet sensible où il dénonce chaque année les arrêtés anti-expulsions du maire de Vénissieux, il n'a rien à dire sur les efforts fournis par la SACOVIV pour accompagner les situations les plus difficiles vers un relogement. Il est vrai que la SACOVIV respecte le principe posé par le maire « pas d'expulsion sans relogement » et consacre donc de gros moyens à trouver des solutions de relogement quand l'expulsion est inévitable. C'est très difficile justement parce-que la loi et les procédures juridiques ne le favorise pas. Mais Mr Ben Khelifa n'a rien à dire à la métropole qui n'a toujours pas mis en œuvre les commissions anti-expulsions que la loi lui impose, ni le groupe de travail partenarial de suivi concret des dossiers!

Encore une fois, Mr Ben Khelifa nous présente le pire de la politique, celle qui se fout des réalités, qui se contrefout des personnes concernées, mais qui cherche le « buzz » médiatique, les polémiques politiciennes, les joutes oratoires en séance.

Mr Girard est dans la même veine, ce qui nous confirme qu'il n'y en fait pas de différences entre le mouvement en marche et les républicains [2]

Il fait comme s'il connaissait les locataires mieux que les agents de la SACOVIV et affirme d'un ton péremptoire que tout va mal. Il a quelques militants qui lui font remonter telle ou telle situation difficile sans jamais rien dire du travail réalisé par les agents de la SACOVIV, et il tente de faire prendre ces quelques avis pour une situation générale. Jamais il ne contacte le directeur de la SACOVIV pour s'informer de ce qui est fait, jamais il ne s'informe auprès de la police nationale sur son travail, cela ne l'intéresse pas. Comme Mr Ben Khelifa, il essaie de faire prendre ses buzzs médiatiques pour la réalité. Mais les enquêtes de satisfaction, réalisées par un organisme indépendant, disent le contraire : 75% de satisfaction globale, 83% de satisfaction de relation avec les personnels de proximité, 87% pour les personnels du siège, 66% de satisfaction sur l'état des logements, 67% sur l'état des immeubles.

L'enquête nous confirme ce qui pose problème et que tout le monde connaît, en particulier 40% seulement de satisfaction pour la propreté, mais les mécontents considèrent que c'est à moitié la responsabilité des locataires, et 43% de satisfaction seulement pour le traitement des demandes, sujet sur lequel nous mettons en place progressivement depuis janvier 2017 une nouvelle organisation dont nous verrons le résultat dans la prochaine enquête. Bref, Mr Girard ne connaît pas les habitants locataires de la SACOVIV !

Il évoque les deux incendies de voitures en journée sur le quartier Max Barel et accuse, péremptoire « vous ne faites rien »! Tous les habitants savent bien l'impressionnant travail de police en cours, avec l'aide de la ville et de la vidéosurveillance dont tout le monde parle, et beaucoup comprennent que sans doute, ces incendies sont en quelque sorte une réaction à ce travail de police. L'enquête encours ? Elle ne l'intéresse pas. S'il s'avère que certains incendies sont des fraudes à l'assurance, il n'en parlera pas. Il va seulement répéter que des véhicules ventouses ou volés ne sont pas enlevés, sans même se souvenir que la commissaire de police elle-même avait reconnu en assemblée générale du conseil de quartier un retard pris en 2016. Oui, il y a des véhicules signalés par la SACOVIV à la police nationale dont les procédures ne suivent pas. C'était un des sujets de la dernière rencontre entre le directeur de la SACOVIV et la commissaire de police afin d'analyser où la procédure dysfonctionne et de l'accélérer. Mais il devrait s'intéresser aux raisons de ce retard. Car qui peut accuser la police nationale de ne rien faire ? Qui s'intéresse aux moyens et aux effectifs pour réaliser ce travail ?

Poursuivre les efforts pour nos locataires

Il évoque encore le changement du système de chauffage en cours sur la résidence Duclos. Là encore, c'est une vieille affaire dont nous allons enfin sortir, affaire qui remonte même avant la période où Mr Ben Khelifa était vice-président de la SACOVIV, mais qui n'avait pas été réglée à son époque. J'ai demandé au directeur dès 2014 de sortir rapidement de cette situation surprenante où les charges de chauffage étaient facturées par un tiers et pas par le bailleur, ce qui a été fait dès la saison 2015/2016, et à engager les études pour la rénovation des installations qui produisaient un service de mauvaise qualité et plus cher que sur les autres sites. Nous y arrivons et l'entreprise a pris contact avec tous les locataires pour préparer le chantier qui va s'engager cet été. Il y a eu 130 rendez-vous sur 190 à ce jour et la conclusion est écrasante, c'est l'impatience ! Le coût important est pris en charge par la SACOVIV. Quelques locataires, toujours les mêmes, continuent à protester sur ce qui a été décidé il y a 10 ans. A vrai dire, certains n'ont jamais payé leur facture pendant des années, et sont donc mal placés pour demander quoi que ce soit. Mais de toute façon, l'essentiel, c'est bien de revenir à une situation normale, et nous y serons dans quelques mois.

Oui, pour ces deux élus d'opposition, ce ne sont pas les réalités qui comptent, ce ne sont pas les locataires et leur intérêt, ce ne sont pas les agents de la SACOVIV comme des autres services publics.. Non, ils n'ont qu'une préoccupation, jouer à ce jeu médiatique de la politique politicienne et tenter d'exister dans des polémiques mensongères.

Pour ce qui me concerne, je continuerai à travailler avec les agents de la SACOVIV, de la ville et de ses partenaires au service des habitants, que je continue à rencontrer régulièrement, chaque premier mardi du mois pour les locataires de la SACOVIV, avec la satisfaction de constater à chaque fois que ce dialogue de terrain est utile à tous.

[1] nous espérons qu'elles seront suffisamment pris en charge par les assurances, mais ce sont des démarches longues

[2] ce qui explique les difficultés de l'ancien mouvement de Sarkozy à se positionner par rapport au gouvernement, et à l'éclatement du groupe de droite du conseil municipal en trois groupes séparés