

<http://pierre-alainmillet.fr/Ensemble-pour-le-logement-social>



Ensemble pour le logement social !

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mercredi 24 janvier 2018

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

Je suis heureux et fier de présenter nos meilleurs vœux à l'ensemble des agents et des partenaires de la SACOVIV en sachant que nous avons un outil qui fonctionne bien et qui répond à un besoin essentiel de 1800 familles Vénissianes, plus de 15% de la ville, malgré le contexte si défavorable pour le logement social que vient d'évoquer Michèle Picard.

Comme chaque année, nous présentons nos vœux à quelques jours du rapport annuel du mal logement de la fondation Abbé Pierre, et nous savons déjà qu'il nous dira que les choses se sont encore aggravées, comme le surpeuplement accentué qui reculait depuis des décennies et est reparti à la hausse, creusant les inégalités, frappant essentiellement les plus pauvres et les familles nombreuses dans les grandes villes...

Et je viens de recevoir le premier texte du projet de loi logement qui doit être adopté au printemps et qui viendra confirmer et amplifier les premières mesures prises par le gouvernement pour le logement social, dit-il, mais en fait clairement contre le modèle historique d'un logement social qui devait être le logement pour tous, qui devait assurer le droit à un logement de qualité accessible.

C'est toujours un exercice délicat de présenter des vœux où on souhaite évidemment beaucoup de bonnes choses à tous, tout en disant la vérité de ce qui va nous tomber dessus. Alors permettez-moi de dire en même temps, la SACOVIV va bien, mais le logement social est en danger ! Et c'est justement parceque nous allons bien que nous pourrions nous adapter en maintenant nos objectifs.

Le résultat du dernier exercice présenté au conseil d'administration la semaine dernière confirme que la société est financièrement saine, avec un résultat d'exploitation locative stabilisé autour de 800KEuros c'est dire 10% des loyers, et c'est un résultat tout à fait positif, dans la bonne moyenne des SEM logement. Cela devrait assurer, normalement, notre capacité à réaliser nos projets de réhabilitations, de construction et de développement.

Et pourtant la réforme des APL dans le budget 2018 va faire disparaître au moins la moitié de ce résultat positif, et potentiellement la totalité en 2019, autrement dit mettre en cause nos réhabilitations, nos constructions... Tout cela pour baisser les loyers, dit le gouvernement. Nous étions déjà parmi les plus bas ! En fait, on attend les formules précises de calcul de la réduction de loyer de solidarité qui devait s'appliquer dès la quittance de Janvier. Les services de l'état ont été un plus réaliste que le gouvernement, et la CAF, qui doit assurer les calculs sur les loyers ne nous fournira les données qu'en avril... avec effet rétroactif au 1/02... Comme le gouvernement promet une péréquation qui devrait être moins défavorable aux bons élèves, et nous en sommes, il est difficile de prédire le résultat ! Nous verrons donc en avril comment défendre les locataires et leur quittance, tout en adaptant notre stratégie loyer, notamment pour les relocations et les nouveaux logements. Bien sûr, cela aura un impact que nous tenterons de minimiser, mais qui va nous conduire à réduire certaines dépenses de fonctionnement comme d'investissement.

Pour le fonctionnement, nous avons engagé il y a 2 ans un travail de mutualisation avec la création d'un GIE pour nous permettre de moderniser notre informatique en maîtrisant le coût total. Cette démarche réussie peut très bien nous aider à aborder d'autres sujets dans le même esprit.

Nous avons aussi engagé un travail sur la maîtrise de nos dépenses, autant au niveau du personnel avec le regroupement des postes de direction de la relation sociale avec les locataires et de la proximité, de même pour les

dépenses d'entretien, que nous devons réduire notamment pour les relocations. Nous ferons le bilan avant le mois de Juin, pour dire à la fois quel est l'impact au final du budget 2018, comment nous avons pu le digérer et dans quelle mesure cela nous a contraint à reporter certains travaux.

Pour nos investissements, nous avons déjà priorisé les objectifs dans les réhabilitations et dans le plan patrimoine. Cela dit, le fait de passer de la TVA à 5,5 à une TVA à 10% va mécaniquement augmenter le montant de 4,5%... Heureusement que notre situation financière est solide avec un endettement plus faible que beaucoup de bailleurs, de l'ordre de 25% de nos loyers. La simulation financière complète de la SACOVIV avec la Caisse des dépôts donne un potentiel financier significatif, qui reste supérieur à 2 millions d'euros à terminaison, c'est à dire une fois réalisés les projets déjà prévus.

Enfin, permettez-moi de sourire un peu avec ce projet de loi logement... dont le premier objectif est de « *Construire plus, mieux et moins cher* ». En fait, le titre complet devrait être « *Faites plus et mieux mais avec moins d'argent de l'état* », car c'est bien le vrai objectif de ce gouvernement qui a quasiment supprimé toute aide à la pierre, et qui donne le rôle essentiel d'organisation du logement social aux grands groupes privés, dont ceux qui gèrent l'argent des salariés et du 1%...

Mais si nous détaillons les chapitres de la loi avec en tête notre situation Vénissienne, on est surpris. Le premier veut "Favoriser la libération du foncier", le deuxième veut "Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible". Ces deux points ne nous concernent pas tant le foncier est disponible à Vénissieux et les promoteurs le savent bien ! Le problème pour la ville est plutôt de maîtriser, c'est à dire freiner !

Le 3eme objectif est de "Favoriser la transformation de bureaux en logements".. Là aussi chacun sait que nous ne sommes pas concernés ! Ensuite la loi veut « *Simplifier les procédures d'urbanisme* », « *Simplifier l'acte de construire* » et « *Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme* ». Pourquoi pas, mais comme je viens de le noter, le problème Vénissien n'est pas d'accélérer, mais au contraire de maîtriser !

Il reste le 7eme objectif « *Réformer le secteur HLM* »... qui est révélateur, puisque l'état a quasiment supprimé toute aide budgétaire à la construction, et en conclut que c'est la faute aux bailleurs qui doivent donc être réformés... On pourrait en sourire et lui dire, *ne vaudrait-il pas mieux réformer le gouvernement ?* si ce n'était pas un sujet brûlant pour un droit fondamental !

Je vous passe le deuxième thème "répondre aux besoins de chacun" qui insiste sur le logement d'abord, très bien et nous verrons par quoi les promesses sont suivies, mais ce qui frappe, c'est que la situation générale des demandeurs, celle des familles, des jeunes couples, des salariés qui sont des millions à rechercher un logement est tout simplement oubliée dans ce projet qui est obnubilé par la mobilité... bail mobilité, révision des baux tous les 6 ans... on gros, pour le gouvernement, la seule manière de trouver un logement à un demandeur, c'est de faire partir un locataire !

Mais le projet de loi viendra en son temps, et nous aurons l'occasion d'en reparler.

Je sais que les agents de la SACOVIV que je veux tous remercier, sont notre première ressource. Ils sauront accompagner les transformations nécessaires de la société pour continuer notre mission au mieux, avec bien entendu l'équipe de direction autour de Thierry Beaudoux, 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 au quotidien avec les habitants.

Je sais que tous font face dans une société dure et inégale, et je veux leur redire que chaque réussite, chaque réalisation technique ou sociale nous montre qu'il est possible de faire vivre le logement social malgré le mal

logement, malgré la loi logement.

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