

<http://pierre-alain-millet.fr/La-SACOVIV-un-point-d-appui-au>



Conseil municipal du 10 octobre 2022

La SACOVIV, un point d'appui au service des locataires pour la défense du droit au logement



- Délibérations - Conseil Municipal -
Date de mise en ligne : lundi 10 octobre 2022

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

Permettez-moi d'attirer brièvement l'attention sur quelques points de ce rapport annuel et de faire un commentaire général

D'abord les deux grands chantiers engagés ces dernières années, la **réhabilitation des quatre tours du Monery et des Logements du Couloud** se terminent. Nous avons des difficultés pour finaliser la fermeture des allées et des caves du Couloud pour des problèmes d'approvisionnement, des défaillances d'entreprises, du vandalisme..., et sur les deux sites, un logement est bloqué par le refus du locataire de nous laisser intervenir. Mais nous allons pouvoir engager les discussions pour la réhabilitation de Croizat

Ces deux réhabilitations montrent l'importance et la difficulté de la relation locataire pour que les millions investis se traduisent en qualité perçue. Entre les confinements, les difficultés d'approvisionnement des entreprises, et à plusieurs reprises des entreprises qui font défaut, la qualité de ces chantiers n'est pas satisfaisante. Nous devons suivre jusqu'au bout de nombreuses réserves des locataires, le plus souvent sur des détails, mais qui mobilisent pour aller au bout et pouvoir accepter la recette des travaux.

A noter aussi **deux expériences positives de résidentialisation** pour apporter la tranquillité à laquelle les locataires ont droit, au 56 Croizat et au 25 Rosenberg. Cela nous conduit à étudier d'autres lieux dans ce sens notamment le 9 Komarov. Il faut noter que le vandalisme représente plus de 100K€ en 2021.

Nous avons mis en oeuvre l'accord pour rejoindre le groupe Habitat Réuni, pour être conforme à la loi ELAN en restant la SEM de la ville de Vénissieux, et nous commençons à échanger et mutualiser avec le groupe, notamment sur certains achats ou des applications informatiques, et plus particulièrement avec Poste-Habitat Rhone-Alpes, bailleur social de la poste membre de Habitat Réuni, avec qui nous travaillons aux projets de développement sur Novy Jicin.

Nous avons **maintenu notre niveau d'attribution**, sans livraison de nouveaux logements, alors qu'il baissait au global sur Vénissieux. Nous représentons en 2021 presque un quart des attributions alors que nous ne représentons que 15% des logements.

Un tiers de nos attributions concernent un public prioritaire [1]. Mais nous arrivons à mieux répondre aux demandes de mutations qui représentent aussi un tiers, dont la majorité pour nos locataires. Nous faisons de gros efforts pour concilier ces objectifs de la politique d'attribution définie par la métropole et pour ne pas enfermer les plus pauvres entre eux. Nous **dépassons nettement l'objectif de 25% d'attributions du premier quartile de revenu** des demandeurs hors quartiers prioritaires avec plus de 28%, alors que la métropole n'est qu'à 15%. Et **près de 80% des attributions en quartier prioritaires se font pour des demandeurs des 3 autres quartiles de revenu**. Tout est fait à notre échelle pour ne pas mettre les plus pauvres dans les quartiers les plus pauvres. Mais comme vous le savez, tant que le revenu médian des demandeurs de logement baissera, personne ne peut espérer sérieusement éviter la concentration de la pauvreté dans le logement social. Ce ne sont pas les villes populaires qui refusent les plus riches, mais bien les autres communes qui refusent les plus pauvres !

Un mot aussi sur **les punaises de lit que la SACOVIV pourchasse depuis plusieurs années** avec détermination. Nous avons décidé depuis un an de contrôler systématiquement les logements libérés avec un passage de chien et les traitements en cas de punaises. Cela conduit à perdre jusqu'à deux mois de loyers perdus, mais nous ne baisserons pas les bras. Nous avons diagnostiqué 174 logements et traité plus de 100 logements en 2021 (et déjà 110 en septembre 2022) pour un coût de près de 70 000€ avec une situation constatée pendant les travaux au

Monery de nombreux locataires qui ne déclaraient pas leur infestation. La ville travaille pour une campagne publique de l'ensemble des acteurs pour faire connaître les actions possibles et faire reculer ce problème grave enjeu de santé publique.

Si **la SACOVIV est dans une situation financière saine**, nous permettant d'engager des réhabilitation lourdes de notre patrimoine ancien, nous mesurons bien l'énorme enjeu social des difficultés de nos locataires dont le revenu médian baisse alors que les mesures du gouvernement ont produit une baisse des APL de 8% sur l'ensemble de la SACOVIV. Il faut un énorme travail de relation de proximité pour aider nos locataires à ne pas se retrouver dans le rouge. Mais c'est le terreau dont profitent les trafiquants qui gangrènent plusieurs allées, organisent des squatts pour des familles sans droits qui se retrouvent impliquées dans le trafic. Il faut une surveillance de chaque jour pour défendre nos logements avec un coût élevé, dans un partenariat étroit avec la ville et la police nationale.

Cela produit **une crise de la vie sociale** contre lequel des associations agissent sans pouvoir inverser la tendance. C'est pour moi le premier défi du logement social, permettre à la solidarité dont les milieux populaires ont le secret de s'organiser face à la guerre de tous contre tous que veulent nous imposer les trafiquants. C'est pourquoi **nous avons créé un poste de chargé de développement social et tranquillité résidentielle** dont le rôle sera d'initier, soutenir et développer tout projet en concertation avec les locataires, et de développer la communication entre le bailleur et les locataires.

Permettez-moi de remercier tous les agents de la SACOVIV, des gardiens au directeur en passant par les conseillères sociales et de regretter que le gouvernement continue à attaquer le logement social pour réduire les dépenses de l'état et pire, pomper l'argent des locataires et des salariés. En 2000, l'état dépensait 3 milliards par an pour aider la construction de logements sociaux. Depuis 2000, il n'y a plus rien, l'argent est parti ailleurs ! Résultat pour la première fois en 2021, le nombre total de logements sociaux en France a baissé et l'investissement total dans le parc social a baissé ! Et non seulement le gouvernement fragilise les bailleurs sociaux, mais il s'attaque aux locataires avec des APL qui couvrent de moins en moins les loyers réels, sans oublier qu'elles ne tiennent pas compte des charges en forte hausse.

Je me suis permis de sortir un peu d'un simple rapport d'activité...

[1] 12 DALO, 6 MVS, 3 ACCELAIR, 16 sortants de foyers 4 priorités métropole, 2 ville