

<http://pierrealainmillet.fr/faire-face-ensemble-au-mal-logement>



voeux 2025 SACOVIV

faire face ensemble au mal logement

- Logement - SACOVIV -



Date de mise en ligne : mardi 28 janvier 2025

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

L'année 2024 est une année de choc, autant sur l'état du monde, des guerres, que sur l'état de la France, au plan économique comme politique dans une crise institutionnelle qui prend des proportions inédites! Le logement est en crise profonde ces dernières années, face à un gouvernement et une majorité parlementaire tourné vers la marchandisation du logement contre le modèle français du logement social universel, le logement ouvert à tous, et donc contre le droit au logement.

Dans un tel contexte, on peut se demander si une petite société comme la SACOVIV peut s'en sortir, mais je veux répéter pour tous le message des voeux d'il y a un an « nous avons des bases solides pour construire des réponses avec tous nos partenaires. La SACOVIV a une santé financière reconnue, toujours fragile bien sûr, car aucun bailleur social ne peut s'en sortir sans apport extérieur, sans opération apportant des fonds propres. »

J'aurai pu dire que la situation financière s'était brutalement aggravée en 2023 et je sais que certains ont espéré qu'on soit épargné par les restrictions qui se multipliaient chez tous les autres bailleurs. Le résultat 2023 a été lourdement déficitaire, avec l'impact notamment des taux d'intérêts, qui avaient été mal anticipés, mais cette situation est générale. Tous les offices métropolitains sont dans le rouge, ça fait la une des journaux, et pour représenter la métropole au conseil d'administration d'une grande ESH lié à une grande banque, je peux dire que la chute de l'autofinancement en 2023 et 2024 a concerné tous les bailleurs même les plus solides, conduisant à des décisions parfois lourdes, ainsi le bailleur dont je parle a décidé de vendre tout son patrimoine de la région parisienne pour reconstituer des fonds propres.

Alors, mon message était peut-être trop optimiste, mais permettez pour un discours de voeux de mettre l'accent sur notre détermination à réussir, à surmonter les difficultés

Alors oui, je peux le répéter pour ces voeux 2025, « nous avons des bases solides pour construire des réponses avec tous nos partenaires ». L'entrée de la SACOVIV dans le groupe Habitat Réuni est une réussite, nous commençons à mutualiser des actions, de la trésorerie à la maîtrise d'ouvrage, et nous avons reçu il y a peu le président d'Habitat Réuni, monsieur Francis Deplace, qui se trouve être un vénissien d'origine, qui a connu enfant les logements de l'avenue Jacques Duclos qui s'appelait à l'époque avenue du stade.

Je le dirai peut-être différemment cette année, mais oui, « la SACOVIV a une santé financière reconnue, toujours fragile bien sûr, car aucun bailleur social ne peut s'en sortir sans apport extérieur, sans opération apportant des fonds propres. » Notre situation financière comme tous les bailleurs est difficile, mais le contrôle récent de l'ANCOLS va nous confirmer que la situation financière est maîtrisée, que les actions sont encours pour réduire nos dépenses notamment de travaux à la relocation qui s'étaient envolées en 2023. La nouvelle directrice générale, Roxane, a pris en main avec ténacité et rigueur ses fonctions, surmonté le handicap du départ de notre responsable des finances, Les résultats 2024 resteront difficiles mais s'inscrivent dans une trajectoire de retour à une part d'autofinancement locatif, et si les changements d'équipe tout comme le flou de certaines décisions métropolitaines n'ont pas permis d'aller aussi vite que nous le souhaitons sur le développement, les dossiers avancent, la réhabilitation lourde avec construction sur Croizat, le projet Novy Jicin, les dernières parcelles du moneyâ€!

Je le répète, et madame le maire le sait, oui, sans opérations nouvelles apportant des fonds propres, la SACOVIV ne peut s'en sortir, car elle ne peut générer suffisamment de marge locative sur son parc de 2000 logements avec des

loyers plutôt bas, et des charges lourdes liées au vandalisme, à la tranquillité, aux incivilités. C'est une situation difficile pour nos agents, qui font face à ces défis au quotidien. Mais personne ne viendra de l'extérieur résoudre cet enjeu d'exploitation au quotidien. Je sais que les équipes de la SACOVIV, dans la proximité, dans la relation locataire, dans l'accompagnement social, dans le contentieux, dans le développement, sont mobilisés pour répondre à nos locataires tout en améliorant le contrôle pour tenir notre budget et assurer un petit autofinancement locatif sans lequel nous ne décidons plus de notre avenir.

Et il faut à chaque mandat madame le maire, un projet urbain qui donne une opportunité à la SACOVIV de se développer dans des opérations qui permettent de constituer des fonds propres. Ce fut le cas du monery il y a 20 ans, ce quartier imaginé et créé par notre ami et camarade Henri Thivillier trop tôt disparu, ce peut être le cas demain de Croizat, et je veux dire que la SACOVIV regarde avec intérêt le futur quartier gare

Pour conclure, il y a un exemple illustratif de cette tension entre les difficultés et les réussites pour la SACOVIV ? la résidentialisation réussie et répétée, au 56 Croizat, à Duclos, au 9 Komarov, au 32 croizat, et cela va continuer. Certes, nous sommes une petite société et donc nous ne pouvons dégager qu'une petite marge, mais nous réussissons là où la plupart des bailleurs restent hésitants. Nous avons redonné à nos locataires la dignité et la tranquillité pour rentrer dans leur allée, le deal s'est bien sûr déplacé, mais repoussé dans la rue, nous avons joué notre rôle au service de nos locataires.

Vous savez que je ne rate pas une occasion de dire que ces travaux mériteraient des financements dédiés, de l'état, de la métropole c'est fait

Meilleurs voeux 2025 à toutes et tous.