

<http://www.pierrealainmillet.fr/La-situation-de-la-SACOVIV-et-son>



Conseil Municipal du 6 Octobre 2014

La situation de la SACOVIV et son bilan d'activité

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mardi 7 octobre 2014

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

Ce rapport d'activité liste les principaux événements de l'exercice avec la livraison des 48 premiers logements locatifs du Monnery, la fin de l'opération des villas du Monnery avec le suivi des revendications des acquéreurs auprès du constructeur, et la décision de supprimer les talus de fonds de parcelle, le lancement difficile des Tourmalines qui ont demandé trois appels d'offres, et le report de l'opération rue JS Bach qui confirme la crise nationale de la construction.

Il nous permet cependant de mesurer que, malgré la crise de direction et les batailles médiatiques, la société a fait son travail sur de nombreux sujets, et la listes des travaux réalisés est illustrative. On peut noter l'effort réalisé lors de la relocation des appartements pour les remettre en état, de même que l'importance des réparations de vandalisme. La SACOVIV a été citée en exemple par les professionnels dans la mise en œuvre du fichier unique de la demande, et représente 14 % des demandes Vénissianes, en ne gérant que moins de 10 % des logements.

Nous continuons à assurer la gestion sociale la plus rigoureuse des impayés, dont les créances irrécouvrables ne représentent que 1,11% du total des loyers. Pourtant, près de un locataire sur cinq a des difficultés pour régler sa quittance, ce qui conduit à 80 contentieux pour des locataires présents. Mais l'équipe du pôle locatif social de la SACOVIV et la conseillère sociale dont nous avons regretté mais fêté avec tout le personnel le départ pour rejoindre son conjoint dans sa région natale, faisait un travail formidable pour aider nos locataires à s'en sortir. Ce travail va bien sûr se poursuivre avec sa ou son successeur.

Vous pouvez noter le record de mutation interne autour des années 2010 et j'y reviendrais tout à l'heure. Car quand on dit tant de chose sur la SACOVIV, il faut noter que le taux de vacances n'a jamais été aussi bas, 1,48% du patrimoine. Nos locataires veulent rester, notamment car ils savent bien que nos loyers sont bas, avec des tarifs moyens de 28% inférieurs aux plafonds autorisés.

Et malgré toutes nos difficultés, la société réalise un résultat positif d'un peu plus de 600k€ hors opérations exceptionnelles.

Nous voyons aussi ce qui reste à faire, avec un absentéisme qui baisse de 14% mais qui représente encore l'équivalent de 4 postes.

Je le redis encore une fois. Si nous faisons face comme tous les bailleurs aux difficultés sociales et urbaines, la SACOVIV a une gestion rigoureuse et répond aux objectifs que la ville lui a fixé. Et les difficultés parfois dramatiques que vivent des familles comme le niveau insupportable du vandalisme qui a mis en cause plusieurs actions sur les espaces extérieurs ces dernières années, doivent nous conduire encore plus à défendre cet outil de la ville.

Un point sur la situation actuelle de la SACOVIV

C'est notamment ce qu'a fait depuis le début d'année Didier Laurent en tant que DG. Permettez-moi de lister les principales actions techniques et sociales.

- remise à niveau des colonnes sèches au Monnery
- mise en place de bornes amovibles et hydrauliques d'accès au Monnery, fin prévue en Novembre
- révision des systèmes de désenfumage au Couloud et à Max Barel avec grilles pour limiter les accès en terrasses

- réaménagement des traboules du 46 et suppression de celle du 48 à Max Barel
- lancement de l'appel à candidatures pour la parcelle P3 du Monnery
- annonces de recrutement à Pole Emploi et sur tous les sites professionnels USH, EPL, APEC pour le directeur
- Actualisation du règlement intérieur de la commission d'attribution qui sera présenté prochainement au CA et qui formalise une forte évolution des pratiques, avec recherche exclusive dans le fichier unique du logement, 3 candidats pour tout logement avec des diagnostics sociaux si nécessaires, etcâ€!
- Et surtout, dès le premier jour, un travail étroit avec le médecin du travail, une attention à l'ensemble du personnel qui a permis une nette amélioration du climat social dont je peux témoigner et qui est confirmé par le médecin du travail avec l'absence aujourd'hui de risques psycho-sociaux.

Un point sur la gestion locative de la SACOVIV

La gestion de la demande par la SACOVIV par comparaison avec la situation du Grand-Lyon à partir d'une statistique récente transmise par le fichier commun du Rhone à partir des données 2013

Nous respectons les deux premiers critères actuels des attributions, d'abord l'ancienneté de la demande, puisque seulement 22 % des demandes satisfaites ont moins d'un, alors que c'est le cas de 41 % des attributions dans le Grand Lyon. Ensuite une priorité aux Vénissiens, puisque 85% des attributions sont faites à des Vénissiens, pour 60 % de résidents de la commune ailleurs dans le Rhône. C'est d'ailleurs un point de discussion compte tenu du nombre croissant de familles cherchant à s'installer à Vénissieux.

Nous logeons plus de familles avec enfants que dans le reste de l'agglomération, et légèrement plus qu'ailleurs de nationalité française, il n'y a pas d'arrivées massives de l'extérieur comme le disent certains en parlant du DALO ou de quelques familles roms.

Nous logeons par contre des familles populaires, avec 18 % de taux de chômage au lieu de 8 % seulement dans le reste de l'agglomération, avec des ressources à 87% inférieures à deux SMIC, 8% de plus qu'ailleurs, à 99% en dessous du seuil des PLUS et 1% seulement de couples avec deux salaires.

Les attributions viennent plus fortement de mutations dans le parc HLM, 43 % dont 20 % de la SACOVIV, quand on trouve 70 % de premiers entrants dans le logement social ailleurs.

Bref, la SACOVIV fait ce qu'elle dit et met en œuvre une politique de logement social, répondant prioritairement aux Vénissiens.

Un point sur les punaises de lit

Enfin, ce rapport est aussi l'occasion de faire un point d'actualité sur les punaises de lit. Il y a une semaine, devant les informations alarmantes qui se répandaient dans les médias, je suis personnellement allé à la rencontre de la seule famille du Couloud qui avait déclaré la présence de punaises à la SACOVIV depuis ma nomination comme président. Je n'ai pu que constater par les témoignages de plusieurs voisins, la réalité d'un problème qui n'était pas individuel. J'ai donc décidé immédiatement d'organiser une vérification complète de trois allées, vérification qui a commencé vendredi dernier et qui se terminera sans doute ce mercredi, mais dont je sais déjà qu'elle confirme une infestation forte.

Je sais que cette situation n'est pas propre à la SACOVIV. Le maire a reçu des pétitions à ce sujet concernant d'autres bailleurs. Le prestataire m'a confirmé qu'il intervenait partout et de plus en plus souvent. J'attends donc le plus vite possible le retour des contacts avec les autres bailleurs, car une réponse commune est indispensable pour faire reculer radicalement cet insecte.

D'abord, il faut avoir une cartographie de l'infestation, car s'il se confirme qu'elle peut être massive dans certaines allées, nous savons aussi qu'il n'y en a aucune dans d'autres. C'est important pour avoir une idée du niveau des dépenses nécessaires, qui ne seront bien sûr pas les mêmes pour 10, 100, ou 1000 appartements.

Mais j'ai aussi bien compris que s'il y avait une dépense d'un spécialiste, de l'ordre de 200€ par appartement, il y a aussi un gros travail pour le locataire, et souvent des dépenses conséquentes liées aux changements de matelas, de meubles, de vêtements.

Il faut rappeler le protocole de traitement sur lequel le prestataire engage sa garantie. Deux interventions séparées de 15 jours pour répandre un produit liquide sur toutes les caches potentielles de punaises, plinthes, prises, dessous de meubles, de lits etc. ce qui suppose de déplacer les meubles, et, pendant ces deux semaines, tous les tissus enfermés dans des sacs plastiques. Un protocole difficile à gérer pour les familles avec les enfants, l'école, les devoirs.

Il faut donc, au-delà du traitement, mettre en place un accompagnement social avec des actions de sensibilisation, d'explications, de suivi, et la nécessité de résoudre des problèmes concrets, comme la gestion des encombrants infectés, notamment sur les balcons. Des habitants me signalent le problème du linge étendu sur les balcons dont on craint l'infestation.

Sur tous ces sujets, les bailleurs, donc la SACOVIV, ne peuvent rester silencieux, et je proposerai le plus vite possible un plan d'action commun. Tout le monde sait que ces dépenses sont, d'un point de vue légal, des dépenses à la charge des locataires. Mais aucun bailleur ne peut faire l'autruche en laissant s'installer la débrouille individuelle. Il faut donc une action du bailleur. Et j'appelle tous les locataires, tous les défenseurs du logement social, à nous aider pour obtenir des financements. Sinon, tout ce que le bailleur prendra à sa charge sans le récupérer, tout donc si le traitement est gratuit pour le locataire, tout viendra en réduction des travaux d'entretiens. S'il se confirme qu'il s'agit bien d'un enjeu de santé publique, il faut mobiliser l'état et sa politique de santé publique, pour financer ce plan d'action sans peser ni sur les charges, ni sur le loyer, ni sur l'entretien nécessaire !

Il me semble qu'il faut aussi prendre le problème au fond en étudiant les conditions de dissémination et les possibilités de lutte. Il faut l'aide de scientifiques pour prendre en compte tous les aspects, logistiques, biologiques, sociaux. Comment être sûr de la non infection de tous les circuits de récupérations, de ventes de meubles usagés, de vêtements d'occasion ? Comment garantir aux familles populaires qui n'ont pas le choix qu'un tel bien d'occasion n'est pas porteur de l'insecte ? Et peut-on rechercher des luttes biologiques préventives ?

Enfin, j'en tire enfin une conclusion pour la SACOVIV qui confirme l'état d'esprit de mes visites de terrain hebdomadaires d'adjoint au logement, mensuelles comme président de la SACOVIV. Au 26 Septembre, la SACOVIV avait connaissance d'un cas par le locataire, et de 2 autres par le service d'hygiène de la ville. Cela montre que la relation entre les locataires et leur bailleur ne fonctionne pas normalement. C'est un défi de long terme que je n'oublierai pas. On ne peut pas faire réussir la SACOVIV sans reconstruire un contrat de confiance avec les locataires.