

<http://pierre-alainmillet.fr/Les-enseignements-d-une-annee-de>



Voeux 2017 de la SACOVIV

Les enseignements d'une année de progrès, et d'une semaine très occupéeâ€!

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mercredi 25 janvier 2017

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

Merci à tous de votre présence, aux agents de la SACOVIV, des sites et du siège, à ceux de la ville, aux partenaires, aux élus. Je dois d'abord vous proposer de transmettre toute notre amitié à Michèle Picard qui vient d'accompagner son père cet après-midi au funérarium de Bron et qui ne peut être avec nous. Nous savons l'attention qu'elle porte à la SEM logement de la ville et nous sommes de tout cœur avec elle.

Je disais l'an dernier, nous avons eu raison de tenir bon malgré les polémiques et de faire avancer la SACOVIV, je reprendrai quelques éléments qui ont avancé en 2016, mais je crois que le plus illustratif est de faire le bilan de l'épreuve que nous venons de subir sur le quartier Max Barel, avec une fuite de réseau qui a laissé nos locataires trois nuits glacées sans chauffage. A l'heure où nous commençons à faire le bilan de cet accident unique dans l'histoire de notre ville, je tiens à les assurer une nouvelle fois de toute l'attention que la SACOVIV a portée et porte à leur situation.

Il reste des radiateurs qui fonctionnent mal, mais depuis vendredi soir, nous sommes sortis d'une situation de crise. La fuite est en train d'être réparée, et nous allons en profiter pour une opération préventive sur ce segment de réseau, afin d'une part d'être sûr qu'aucune autre fuite ne viendrait pénaliser la remise en service, et d'autre part, de faire d'un mal un bien en rénovant cette portion de réseau.

Cette crise a eu un impact pour les locataires, bien sûr, mais aussi pour toute la SACOVIV, et tous ses partenaires, et je tiens à souligner l'incroyable mobilisation des ouvriers, techniciens ingénieurs et cadres de Dalkia et ses sous-traitants dont Tremabat, l'entreprise de terrassiers qui creusaient des tranchées pour trouver la fuite, des services de la ville, dont la direction du patrimoine, ou la mission logement, la ville a joué un rôle essentiel pour la SEM dont elle est l'actionnaire principal. Nous devons bien sûr régulariser toutes ces interventions faites dans l'urgence, et nous devons identifier les causes et les responsabilités. Mais pour aujourd'hui, je tiens d'abord à remercier très chaleureusement ceux qui nous ont sortis de la crise.

Permettez-moi d'insister sur l'engagement des salariés de la SACOVIV, de son directeur, de ses cadres, de ses gardiens et agents de résidences. Jeudi soir, à 21h passé, nous étions 10 sur site, sous l'organisation parfaite d'Aurélien, qui centralisait les demandes de radiateurs, les distribuait aux équipes... Et je peux témoigner que les locataires nous remerciaient lorsque nous leur apportions ce radiateur qui ne remplaçait bien sûr pas le chauffage, mais qui leur permettait d'avoir une chambre à une température acceptable. C'est souvent dans l'épreuve que se construisent des relations de travail solides, et je pense que celle-ci d'épreuve, assez exceptionnelle puisque la ville n'avait jamais connu auparavant de coupure de chauffage de cette durée, aura été une occasion de consolider ce que j'évoquais l'an dernier, une nouvelle organisation de proximité qui se met en place. Nous mesurons bien dans cette épreuve qu'il y a encore beaucoup à faire, notamment pour la coordination dans ces situations de crise, mais aussi pour la relation aux locataires. Ce sera sans doute un des enseignements de cette crise, nous avons besoin d'un outil de relation directe avec l'ensemble des locataires et nous savons tous que les outils numériques sont pour cela irremplaçables.

Ce qui permet d'en venir à quelques mots de bilans, dont fait partie justement le site internet mis en place en 2016. Il nous faut le renforcer, mieux le faire connaître et pour cela le rendre progressivement de plus en plus utile, et établir pas à pas une relation numérique avec nos locataires. Il est accompagné d'une lettre périodique mais nous devons aussi l'accompagner d'outils de messages courts, de listes de diffusion... Nous avons tous mesuré pendant ces derniers jours à quel point il était important de pouvoir diffuser rapidement une information cruciale et très attendue. L'affichette sur la porte d'allée ne peut être la seule solution. Mais j'insiste sur le fait que nous avons aussi mesuré à quel point la connaissance par les gardiens et notre pôle locatif social de chaque locataire et de sa situation est tout

aussi importante.

Revenons à la situation générale de la SACOVIV. Nous avons présenté les comptes au dernier conseil d'administration. Les tendances constatées il y a un an se confirment. La gestion de la SACOVIV est saine, avec une marge locative désormais établie autour de 10%, un taux de vacances et un taux d'impayés dans la moyenne des bailleurs sociaux. Et si nos tutelles continueront sans doute à nous pousser à augmenter les loyers et réduire tous les ratios de gestion qui s'expriment par rapport à ces loyers, nous considérons que cela fait partie de notre histoire et de notre contribution à l'objectif de la ville du droit à un logement de qualité accessible pour tous.

Le développement de la SACOVIV se poursuit avec les 86 logements de la borelle qui sont entré pleinement dans notre parc en 2016, le lancement du C3 auquel il nous faut donner un nom, je teste quelques-unes des propositions musicales bien sûr puisque c'est le style du quartier, Sonate, Concerto, Orchestra, Symphonie, Adagio... c'est le cabinet Rocha qui assure la maîtrise d'œuvre, la vente du P3 pour 29 maisons individuelles réalisées par les nouveaux constructeurs. Nous avons lancé la réhabilitation des tours du Monnery avec une rencontre fructueuse avec les locataires et le bureau d'étude ASUR. Cette réhabilitation de plus de 12M€, et peut-être plus, sera d'ailleurs l'occasion d'une rénovation lourde du réseau secondaire de chaleur avec le remplacement de l'ancien réseau enterré en caniveau par un réseau préisolé, et la difficulté de recherche de la fuite sur la panne Max Barel nous conforte dans cette décision. Cette réhabilitation peut être un signal urbanistique et esthétique fort pour ce quartier et pour nos locataires.

Nous avons lancé aussi la réhabilitation du Couloud dans le cadre de la rénovation urbaine et du protocole de préfiguration pour un montant de 14M€ Nous avons relancé la vente des maisons restantes des Pérelles à Grigny, et nous avons eu de premiers résultats avec 2 premières promesses de vente. L'étude de situation financière réalisée avec la caisse de dépôts nous confirme dans l'évaluation de notre potentiel financier, établi à 2M€ en octobre 2016. Il est significatif, d'autant que nous avons un endettement très faible. Mais nous avons devant nous sans doute 30 à 40 millions d'investissements nécessaires. Car la situation de Max Barel nous confirme aussi qu'il y a un enjeu premier de revaloriser notre patrimoine, et après le Monnery et le Couloud, il faudra engager la réhabilitation de Croizat, tout en assurant les travaux nécessaires sur nos autres sites.

Mais nous savons aussi que le plus important pour nous et l'avenir de la SACOVIV, ce sont nos locataires. Or, nous faisons face comme tout le monde à la crise du mal logement que dénonce chaque rapport annuel de la fondation Abbé Pierre. Nous constatons dans nos commissions d'attribution de logement la paupérisation des demandeurs, dont 81% ont des ressources inférieurs à 60% des plafonds, autrement dit parmi les plus pauvres. Je l'avais noté lors de la présentation par la métropole de la situation du logement 2016. La part des plus fragiles est supérieure dans les attributions à leur part chez les locataires, autrement dit, les attributions contribuent à appauvrir le locataire moyen alors que les attributions sont pourtant moins favorables aux plus fragiles... bref, les difficultés sont devant nous.

Je tiens à souligner que dans cette situation, la SACOVIV joue le jeu de la transparence et de l'équité de traitement des demandes, puisque 87% de nos attributions sont faites à des demandeurs de plus de 6 mois, ce qui est nettement plus que la moyenne de la métropole. Cette paupérisation des locataires HLM se traduit évidemment par plus de difficultés de paiement et une augmentation du nombre de dettes et de contentieux. Le travail réalisé par le pole locatif social est pourtant impressionnant avec 110 dossiers traités en 2016 pour trouver des solutions, y compris parfois le relogement quand aucune autre solution n'est possible.

Dans cette année 2017, chacun sent des ruptures possibles, ruptures politiques sans doute, mais aussi ruptures dans la société, dans les liens sociaux mis à rude épreuve avec la précarisation, la paupérisation de millions de familles, avec les situations de réfugiés, de personnes à la rue... Et quand on entend les discours durs promettant la réduction massive des dépenses publiques, des services publics, de l'emploi public, on ne peut que regarder avec

inquiétude ce que deviennent les quartiers délaissés de grandes villes désindustrialisées dans cette grande puissance que sont les USA, grande puissance qui ressemble de plus en plus à l'Inde dans l'ampleur de ses inégalités sociales. C'est ce modèle de société qui est devant nous si nous ne trouvons pas comment reconstruire une véritable république sociale, une république qui refasse une vraie priorité du logement social, du logement public, du logement comme un droit fondamental.

Permettez-moi de montrer en un seul chiffre à quel point c'est finalement assez simple de faire ce choix. L'ensemble des mesures fiscales en faveur de la promotion immobilière, vous savez ces mesures qui font que nous recevons des publicités tapageuses, « vous pouvez ne plus payer d'impôts, investissez dans l'immobilier... », et bien ces mesures coutent chaque année 2G€ à l'état, au total même 7G€ de dépenses fiscales pour l'immobilier. Or, ce même état ne donne depuis l'an dernier plus un sou pour le financement du logement social. Je propose de partager à égalité promotion et logement social, cela ferait 1G€ pour le logement social et cela changerait beaucoup de choses !

J'en reviens au quotidien de notre société et de nos agents qui en sont la vraie ressource, de l'équipe de direction avec Thierry Beaudoux à 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 dans ce lien quotidien avec les habitants. Quelques chiffres illustratifs, nous avons reçu 2 200 visites pour une demande de logement. J'en profite pour souligner que la SACOVIV est candidate pour être un lieu d'accueil labellisé par la métropole. Vous savez que la loi demande à la métropole de créer un service intégré d'accueil des demandeurs de logements, et nous pouvons y contribuer, mais bien entendu, nous ne pouvons pas le faire pour tous les bailleurs et tous les demandeurs de la ville, encore moins du territoire des portes du sud, sans un financement significatif de la métropole dont c'est la compétence.

Nous avons aussi accueilli 4 300 visites de locataire, et traité 2 300 sollicitations, 1 230 pour des problèmes dans les logements, 840 pour des problèmes dans les parties communes, 115 problèmes de vie collective et 95 problèmes de stationnement, chiffre en forte augmentation de 40%. Voilà un objectif d'amélioration, pouvoir demain vous indiquer le délai moyen de traitement de ces demandes.

Je sais que nous faisons tous face, dans cette société dure et inégale, dont on se demande parfois jusqu'où peut aller son délitement, mais il faut aussi se redire que chaque réussite, chaque réalisation démontre qu'il est possible de résister et vivre ensemble.

Je le disais l'an dernier et je le confirme. La SEM logement de la ville de Vénissieux fonctionne bien. Elle est financièrement saine, et si elle est de taille moyenne dans le monde des SEM logement, et de petite taille dans le monde des bailleurs, elle est plus solide que beaucoup d'autres, et elle est au service de ces 1900 locataires. encore une fois, meilleurs vœux à tous, pour vous et vos proches.