

<http://pierrealainmillet.fr/La-SACOVIV-au-service-de-ses>



Meilleurs voeux 2023 de santé et de paix

La SACOVIV au service de ses locataires

- Rencontres -



Date de mise en ligne : mardi 31 janvier 2023

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

Mes meilleurs vœux de santé et de réussite, et permettez-moi d'ajouter, de paix sans laquelle le reste paraît bien dérisoire. Je suis très heureux de les présenter dans ces nouveaux locaux, après deux années où nous n'avons pu les organiser. Ce sont de beaux locaux, fonctionnels et agréables pour nos équipes, dans un immeuble dont je veux souligner qu'il est très réussi, après l'histoire mouvementée de sa construction. C'est un beau bâtiment en entrée du cœur de ville, avec un toit à miroir où se reflète parfois la fresque magnifique du pignon de l'autre côté de l'avenue Paul Bert. Je vous conseille de vous promener autour par un ciel ensoleillé, il y a des photos magnifiques à faire.

[http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH253/2023-02-02_10_18_28-final_1_mp4_mozilla_firefox-8d8fe.png]

Quelques mots en compléments de Michèle Picard sur la situation de la SACOVIV dans ce contexte difficile qu'elle vient de décrire pour le logement social.

La SACOVIV tient le choc au service de ses locataires. Elle a tenu le choc de la loi ELAN et du prélèvement par le gouvernement sur nos ressources avec la RLS. Des compensations ont certes réduit un peu l'impact mais la réalité est bien que notre capacité d'autofinancement a été mise en cause et qu'il faut beaucoup d'efforts pour ne pas nous retrouver dans le rouge. Nous avons tenu cet autofinancement locatif jusqu'en 2021 où il restait encore à un niveau correct de presque 10% des loyers, mais les emprunts réalisés pour les deux grandes réhabilitations du Couloud et du Monery pèsent désormais et cet autofinancement s'est fortement réduit en 2022, moins de 1% de nos loyers et nous avons voté un budget 2023 sur cette base.

Nous faisons tout pour limiter l'impact sur nos locataires et nous avons décidé pour 2023 d'une remise sur l'augmentation de l'indice IRL pour le premier semestre. On verra ce qu'il est possible de faire dans la suite, mais l'inflation pèse bien sûr sur nos dépenses, sur les coûts de travaux, et nous devons à nos équipes une hausse des salaires, tous des éléments qui bien sûr font grossir nos charges.

La SACOVIV tient le coup pour ses locataires face à l'inflation, notamment de l'énergie. Nous avons tenté une démarche originale sur les charges de chauffage en informant nos locataires avant le début de la saison de chauffe d'une baisse des températures de consigne à 19°C et en organisant une consultation début décembre pour décider de maintenir cette baisse, en les informant de l'impact en euros d'une éventuelle hausse de température. J'ai eu l'occasion de plusieurs échanges avec des locataires à ce sujet, toujours riches, parfois vifs d'ailleurs. La grande majorité se rangent à l'avis de bon sens qu'il faut contenir au mieux les charges, donc maîtriser le chauffage, même si nous savons que dans certains sites, cela crée des situations insatisfaisantes pour certains logements.

Mais le défi du logement, c'est bien sûr d'abord d'en avoir un. Le droit au logement est pourtant bafoué pour des millions de mal logés que le rapport annuel de la fondation Abbé Pierre dénonce chaque année, la dernière édition nous apprend que le nombre de sans domicile a doublé en dix ans !

Une étude de l'agence d'urbanisme vient de sortir avec des chiffres terribles pour la métropole de Lyon. Elle a perdu 6500 logements à très bas loyers, conséquence des démolitions de la rénovation urbaine, démolition utiles pour le cadre de vie, pour relier des quartiers, les désenclaver, mais elle ne les a pas reconstruits car les reconstitutions obligatoires se font à des loyers bien supérieurs. Résultat, il est plus difficile de répondre aux demandes de logement des plus bas revenus, et notamment de ce premier quartile qui fait pourtant l'objet d'un objectif de l'accord intercommunal d'attribution.

L'état, les réservataires, la métropole, les bailleurs se sont engagés à attribuer 25% des logements hors quartiers prioritaires au premier quartile, donc aux plus pauvres. En 2015, il y en avait 18%. En 2021 malheureusement, non seulement on ne s'est pas rapproché de l'objectif mais le taux a baissé à 14%. Permettez-moi de noter que la SACOVIV au contraire respecte l'objectif depuis plusieurs années. Beaucoup de gens parlent de la "mixité sociale", pour justifier de ne plus construire de logements sociaux dans les villes populaires. Mais il faudrait attribuer plus de logement au premier quartile hors des quartiers prioritaires, et à l'inverse attribuer plus de logement aux autres quartiles dans les quartiers prioritaires. C'est ce que nous faisons à la SACOVIV et ce n'est malheureusement pas la situation générale.

De même, nous tenons notre objectif de répondre aux demandes de mutation de nos locataires, pour rattraper un retard qui s'était accumulé. Depuis 3 ans, nous tenons notre objectif de 30% de mutation, même si nous avons toujours du mal à répondre au besoin de logement accessible, adapté au vieillissement, et que nous aurions besoin de plus de diversité de logement, dans tous les quartiers de Vénissieux, pour permettre un parcours résidentiel.

De même, nous tenons les objectifs des publics prioritaires, apportant notre contribution à l'accueil MVS, DALO, aux sorties de foyer, tout en répondant aussi à l'ensemble des demandes. Les publics prioritaires de l'accord intercommunal représentent de l'ordre de 30% de nos attributions. Mais nous veillons à accueillir aussi des demandeurs de 3ème et 4ème quartile pour contribuer à la diversité sociale, même si nous sommes un des bailleurs qui accueille le plus des deux premiers quartiles, parce-qu'ils sont bien plus nombreux dans les demandeurs vénissiens.

Permettez-moi un commentaire sur les politiques publiques. Alors que nous faisons face à ces difficultés bien réelles, on nous invente des réformes successives qui sont complexes, qui demandent des outils, des mises au point longues, qui multiplient les réunions à tous les niveaux, mais dont on peut se demander en quoi elles répondent aux urgences du logement. On parle de "cotation", de "gestion en flux", de "location choisie". Cela demande d'énormes efforts de nos équipes pour s'adapter, mettre en place des outils. Et pendant ce temps, on a perdu le fichier commun du Rhône qui était la base d'un travail partagé de tous, état, action logement, métropole, bailleurs, communes, associations pour atteindre des objectifs communs. Et on se retrouve avec le fichier des demandes nationales, celui de la métropole, celui d'action logement... et d'énormes difficultés techniques de rapprochement. Il est plus difficile aujourd'hui de suivre les objectifs des politiques d'attribution..

Mais quand un demandeur bénéficiant du 1%, un plutôt chanceux donc, s'inscrit sur une plateforme de location choisie, il constate qu'il y a 100 demandes pour un logement, et ne sait pas plus qu'avant pourquoi il n'est pas choisit. J'ai eu l'occasion de le dire souvent, mais aucun algorithme, aucun outil ne supprimera le problème fondamental du logement social, nous manquons de logement et nos logements sont souvent non adaptés aux demandes, que ce soit à cause du vieillissement, de l'accessibilité, ou de l'envie de changer de typologie, de changer de quartier...

Dans ce contexte donc, la SACOVIV agit au mieux au service de ses locataires et des demandeurs de logement. Nous avons beaucoup à faire tant les besoins sont énormes et je crois, madame le maire, que nous devons faire plus. C'est tout l'enjeu de donner à la SACOVIV la capacité d'un développement permettant de créer une offre plus diversifiée au service de tous les demandeurs, des plus précaires, comme des demandeurs de parcours résidentiels.

Nous avons transformé le risque que représentait la loi ELAN en opportunité de conforter la SACOVIV en intégrant la société de coordination du groupe Habitat Réuni. Nous travaillons en toute transparence avec eux ce qui nous permet des mutualisations nouvelles, et nous permet de mieux nous évaluer par comparaison dans le groupe.

Mais je l'évoquais en introduction, si nous avons tenu le choc des attaques contre le logement social et de l'inflation,

nous ne pourrions financer notre développement avec la seule petite marge que nous pouvons faire avec les loyers.

C'est pourquoi nous devons trouver des opportunités d'opération de promotion en accession, comme maître d'ouvrage ou avec des promoteurs. Nous avons un projet avec notre partenaire du groupe Habitat Réuni, Poste Habitat Rhône-Alpes, sur le boulevard Novy-Jicin, qui fera face aux dernières parcelles du Monery qu'il faut réaliser. Et il nous faut travailler d'autres projets, après l'achat en VEFA sur le Grand Parilly, ou l'opération avec LMH à l'angle Croizat-Houel.

Cela demandera des fonds propres. C'est pourquoi nous engageons aussi un travail sur l'actionnariat de la SACOVIV.

Oui, le logement social est en grande difficulté, et malheureusement, rien n'indique un changement d'orientation du gouvernement malgré un ministre connu dans le milieu du logement. Le budget 2023 baisse encore les dépenses APL ce qui représente plus de 4 milliards perdues pour le logement depuis 2017. Les dépenses totales pour le logement sont en baisse, au plus bas depuis 30 ans [\[1\]](#) !

Merci à toutes les équipes de la SACOVIV qui, dans ce contexte difficile, font vivre cet outil de la ville au service du logement. Je vous renouvelle mes meilleurs vœux 2023

[\[1\]](#) rapport 2023 de la fondation Abbé Pierre