

<http://www.pierrealainmillet.fr/Une-SACOVIV-au-travail-pour-le>



Voeux 2015 de la SACOVIV

Une SACOVIV au travail pour le logement social

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mardi 20 janvier 2015

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

Merci, madame le maire, et merci de leur présence aux agents de la SACOVIV, des sites et du siège, aux partenaires et aux élus. Avec mes excuses pour des oubliés dans les invitations, notamment l'ancienne présidente Evelyne Ebersviller, mais aussi Henri Thivillier, ou le directeur du service logement de la ville.

Permettez-moi de compléter les vœux de madame le maire pour le logement social à partir de la situation concrète de la SACOVIV. D'abord sur le quotidien, car la mission de la SACOVIV de contribuer à une réponse de qualité et accessible au besoin de logement social des Vénissiens, se vit au quotidien avec les incivilités, la non propreté, ou les petites réparations en attente qui empoisonnent trop souvent la relation entre locataires et entre la SACOVIV et ses locataires.

Je ne reviendrai pas sur ce qui a été fait en 2014 sous l'impulsion de Didier Laurent, avec notamment les colonnes incendies, la protection d'entrées ou le plan d'action contre les punaises qui avance au Couloud, mais je voudrais insister sur l'orientation budgétaire travaillée par Thierry Beaudoux, et présentée au dernier conseil d'administration qui fixe des priorités claires :

- D'abord la relation locataire qui a été le sujet de travail du séminaire tenu en fin d'année 2014 avec tous les agents et qui a permis de confronter le vécu des agents de terrain et des agents du siège
- Un effort de formation significativement augmenté à 80K€ pour tous les agents
- L'effort de renouvellement du dialogue social conduit par le nouveau directeur dans la continuité de ce qui avait été fait par Didier Laurent. C'est une question décisive quand on connaît les difficultés personnelles et professionnelles des métiers de gardiens, peu valorisés, et pourtant en première ligne dans une société violente et incivique. Nous avons l'objectif d'un plan d'action déterminé et pérenne pour faire évoluer les moyens et les pratiques des agents de proximité
- la gestion des impayés qui concerne un locataire sur cinq, ce qui est bien sûr important et conduit à 80 contentieux ouverts, soit 4% des locataires et un montant en jeu de 1,1% des loyers annuels. Si ce n'est pas une situation catastrophique globalement, ce sont des situations difficiles et je voudrais redire que les services de la SACOVIV font un travail important pour aider les locataires, trouver des solutions. Car bien sûr notre objectif est de résorber les dettes quand elles existent, mais car c'est une condition pour que nos locataires se sortent des difficultés qui les enfonce parfois. C'est une relation locataire bien sûr difficile mais importante et qui est à leur service
- de même concernant la gestion de la demande. Vous savez qu'il y a 2000 demandes de logement de Vénissiens en attente, et que le délai moyen est supérieur à 2 ans, même si bien sûr, toutes les demandes ne sont pas équivalentes et s'il y a aussi des situations d'urgences.
- Concernant le patrimoine, nous continuerons à assurer l'attractivité des logements avec 390K€ de travaux pour 150 logements vacants rénovés et 270k€ de réparations sur des logements occupés
- Au total, la maintenance annuelle se monte à 1,6M€, avec le constat du coût élevé du vandalisme ; 80K€ l'an dernier

Tous ces objectifs doivent concourir à la fiabilisation de la gestion avec notamment une procédure de régularisation de charges, qui sera effective pour l'exercice 2012-2013 à la fin de ce mois comme annoncé, mais le directeur organise le travail pour aller vers une procédure maîtrisée en moins d'un an pour les exercices suivants, objectif 6 mois me dit-il.

Tout cela devant concourir à maintenir le résultat d'exploitation, avec un taux élevé de location, seulement 1,9% de

vacances, et un taux de rotation qui progresse de 7,8 à 8,5% ce qui montre que nous sommes réactifs aux demandes de mutation qui constituent 17% des attributionsâ€

Ces actions contribuent bien sûr à renforcer la SACOVIV ce qui était l'objectif demandé par le maire aux représentants de la ville au CA.

Mais cette gestion efficace et en progrès ne suffira pas à résoudre le défi que représente notre besoin de fonds propres pour assurer le développement et les rénovations nécessaires de notre parc. Cependant, des actions sont en cours

- J'espère que nous consoliderons le résultat provisoire de l'opération Monnery, estimé pour l'instant au-dessus de 2 Millions €.
- Si le résultat net d'exploitation est positif, et si nous faisons un effort soutenu de rigueur de gestion, les résultats d'exploitation ne pourront apporter des fonds propres de manière significative. Chacun comprend bien que ce ne sont pas les loyers actuels des locataires qui peuvent payer le développement de la SACOVIV. Pourtant ce développement est peut-être une clé pour mieux équilibrer la structure. Peut-être faut-il plus de logements pour pouvoir générer un résultat plus significatif.

C'est pourquoi il faut préparer l'avenir et le développement de la SACOVIV comme le demandait aussi le maire en nous désignant au CA. On peut penser à plusieurs éléments de réflexion qui seront travaillés par le directeur en 2015.

- d'abord le périmètre avec le renforcement souhaitable du capital de la société, les discussions à ouvrir avec le Grand Lyon, l'effort pour contacter de nouvelles entreprises partenaires à partir de l'évolution et du dynamisme économique de Vénissieux.
- Bien évidemment, la maîtrise du foncier et de ce point de vue, après les opérations Monnery, la société ne maîtrise pas d'autre foncier et donc la relation avec la ville est essentielle sur ce sujet
- L'avenir suppose de répondre à la question de la taille. Faut-il aller vers 2000 logements ? plus ? Comment évaluer le seuil qui serait bénéfique sur la capacité d'autofinancement sans demander de faire grossir la structure ?
- Comment contribuer à la diversification de la réponse aux besoins de logements ? La SACOVIV est pour l'instant concentrée sur le logement social. Faut-il s'intéresser au locatif intermédiaire ?

Tous ces éléments sont aussi conditionnés par une réflexion plus générale sur l'avenir du logement autour de deux questions. J'ai bien entendu madame le maire insister dans les discussions sur le PLU-H sur les modes de construction innovantsâ€ Les promoteurs et opérateurs qui jouent un rôle essentiel et mobilisent des professionnels exigeants et passionnants ont souvent un défaut. Ils sont marqués par une demande du marché de l'immobilier qui est plutôt tirée par le haut de gamme... Or, si les ouvriers et les employés ont droit au beau, cela ne veut pas forcément dire d'imiter les attentes des plus riches... Peut-on innover dans la construction de logements sociaux ?

De même peut-on envisager l'alternative locataires/propriétaires avec un peu d'imagination ? Entre le locataire social dont le premier ministre nous dit qu'il ne doit pas être un rentier, et le copropriétaire qui dans le haut de gamme est le plus souvent justement un rentier (mais un vrai !), ne faut-il pas proposer des modes hybrides, avec des baux de longue durée, qui donnent des droits et donc aussi des responsabilités au locataire-propriétaire... Je sais que beaucoup de nos locataires, qui habitent leur logement depuis 30, 40 ans, se sentent légitimement « chez eux ». Ils voudraient pouvoir agir parfois comme un propriétaire, et ceux qui voudraient leur dire « allez ouste, faites de la place aux autres » se verraient répondre vertementâ€ Je suis chez moi !

Ce sont donc de nombreuses questions qu'il faut mettre en discussion pour définir l'avenir de la SACOVIV. Cette réflexion sera engagée en 2015 avec nos partenaires, les professionnels du logement social et bien sûr sera

Une SACOVIV au travail pour le logement social

construite avec les acteurs directs de la SACOVIV et en relation étroite avec la ville, pour engager des actions nouvelles qui construiront la SACOVIV de demain.

Bref, la SACOVIV est au travail, et les dénigrement et polémiques politiciennes n'y changeront rien. Et franchement, ceux que l'intérêt général des habitants motivent ont toute leur place, quelques soient leur sensibilité politique, dans la bataille pour le logement social en général, et pour la SACOVIV en particulier.

Merci à tous et meilleurs voeux de solidarité pour le logement en 2015