



Extrait du Elus communistes et apparentés de Vénissieux

<http://gec.venissieux.org/Une-SACOVIV-qui-avance-pour-ses-locataires>

Une SACOVIV qui avance pour ses locataires

- Lettre des élus -

Date de mise en ligne : vendredi 8 juillet 2016

La

Copyright © Elus communistes et apparentés de Vénissieux - Tous droits
réservés

La SACOVIV (Société Anonyme de Construction de la Ville de Vénissieux) est non seulement sortie de la crise de direction qui l'a affaiblie, mais elle est de plus en bonne santé sociale et financière.

C'est important pour ses locataires qui subissent de plein fouet la crise économique et sociale, et qui ont besoin d'un bailleur solide au service de la mission que la ville lui a donnée : contribuer au droit à un logement accessible de qualité.

La livraison des tourmalines au Monery marque l'avancement de ce quartier. Le travail continue avec le lancement du C3, 50 logements sociaux et du P3, 29 maisons en accessions. Les deux chantiers vont bientôt démarrer, et nous relançons les études sur les deux dernières parcelles foncières. Au total, malgré les aléas inévitables de toute opération urbaine, le Monery est une réussite au service de la diversification du parc et de l'offre de logement sur la ville, et elle a permis de redonner à la SACOVIV des moyens financiers significatifs pour son développement. Le rachat des 83 logements de la Borelle à ICF-habitat s'inscrit dans cette volonté claire de développement du parc.

La liste des importants travaux d'entretien du patrimoine sur l'ensemble révèle le besoin de réhabilitations lourdes.

Nos locataires veulent rester et nous n'avons pas d'appartements vides... Le taux de rotation est faible, 7,33% et le taux de vacances est très faible (1,81%) et en baisse significative. Sur 138 attributions, nous avons eu 14 bénéficiaires de la loi du Droit Au Logement Opposable envoyés par la Préfecture, mais aussi 42 attributions prioritaires. Cette question est discutée dans la loi égalité et citoyenneté demandant d'attribuer au moins 25% aux publics prioritaires. Nous sommes nettement au-dessus ! Mais c'est un objectif contraire à la mixité sociale dont on parle tant...

Les loyers sont très en-dessous des plafonds, et des loyers moyens dans la ville. Nous n'avons que 42 locataires assujettis au surloyer. Mais nous nous inquiétons de la loi égalité citoyenneté qui rendrait obligatoire de faire partir ces locataires qui contribuent pourtant à la mixité sociale.

On constate une hausse des impayés et notamment des dettes lourdes. Nous portons une grande attention à ces situations. La mission du service contentieux n'est pas comme dans le privé de faire payer la dette

par tous les moyens, mais au contraire de permettre un travail social avec tous les partenaires pour aboutir à un plan d'apurement de la dette réaliste et partagé par le locataire.

Le travail social réalisé avec la conseillère sociale de la SACOVIV, le service contentieux et l'ensemble des équipes du pôle locatif, avec l'aide de la direction est très important ; 25 dossiers Banque de France, 17 FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement), 14 protocoles amiables, 11 plans judiciaires... autant de situations où la SACOVIV a travaillé avec le locataire pour lui éviter de s'enfoncer dans le surendettement.

Nous avons redéfini les missions et l'organisation pour une nouvelle organisation de proximité renforcée qui se met en place en 2016, pour traiter les 824 réclamations sur des parties communes et les 1216 sur des parties privatives.

Il faut noter une baisse très significative de l'absentéisme de près de 30 %, signe d'un climat redevenu favorable au

sein de la société.

La marge sur les loyers est au total de l'ordre de 10%. Nos tutelles disent que c'est insuffisant, et qu'il faudrait augmenter les loyers. Mais c'est très significatif compte tenu de nos loyers bas. Nous avons fiabilisé nos procédures de régularisation de charges pendant cet exercice ce qui nous permet désormais de faire le rappel de charges annuel avant l'été, et c'est fait pour cette année 2016.

Le potentiel financier de la SACOVIV est positif avec près de 3MEuros disponibles pour le montage financier de la réhabilitation du Monery (les premières rencontres de concertation en pied de tour ont eu lieu), la réhabilitation du Couloud dans le cadre de la rénovation urbaine, la réhabilitation de Croizat vers une opération orientée pour l'accessibilité et l'habitat aménagé pour les anciens. Et il reste encore deux parcelles au Monery.

Enfin, nous allons diffuser la première lettre aux locataires et à cette occasion, nous allons présenter le nouveau logo de la SACOVIV avec son site internet. C'est la nouvelle SACOVIV en marche pour ses locataires et la ville.