

<http://pierrealainmillet.fr/quel-avenir-pour-la-SACOVIV-apres-le-changement-de-conseil>



quel avenir pour la SACOVIV après le changement de conseil d'administration ?

- Logement - SACOVIV -



Date de mise en ligne : mardi 14 avril 2026

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

Certains locataires m'ont demandé tout étonné ; « mais vous devez aussi quitter la SAVOVIV ? » Bien sûr ! La SACOVIV a comme premier actionnaire la ville de Vénissieux et c'est le conseil municipal qui désigne ses représentants au conseil d'administration et autorise l'un d'eux à être candidat comme président.

J'ai donc convoqué un conseil d'administration ce mardi 14 avril qui devra élire un président, je quitterai alors la séance et n'aurait plus aucun rôle à la SACOVIV. Mais je resterai bien sûr un militant du droit au logement, disponible pour agir avec tous.

J'ai introduit cette réunion avec quelques rappels sur l'histoire de la SACOVIV et d'espoirs sur son futur.

Histoire et contexte de la SACOVIV

La SACOVIV a une longue histoire marquée par des combats face aux gouvernements successifs et à la communauté urbaine. Dès les années 1960, Louis Dupic, maire communiste de Vénissieux, souhaitait la création d'un office HLM, comme il en existait déjà à Lyon, Villeurbanne, ou même Saint-Priest depuis les années 1930. Cependant, les gouvernements de droite de l'époque ont systématiquement refusé cette demande. Finalement, Vénissieux a opté pour une solution alternative : la création d'une SEM (Société d'Économie Mixte), en partenariat avec des acteurs économiques locaux. Elle a contribué au développement de la ville, dans le contexte de projets emblématiques comme les Minguettes. Pourtant, contrairement à d'autres communes, la SACOVIV n'a jamais été le bailleur dominant à Vénissieux : la ville en compte en effet onze.

Un patrimoine vieillissant et des défis financiers

À partir des années 2000, les politiques initiées sous Raymond Barre ont entraîné une forte baisse de l'aide à la pierre. François Hollande l'a encore réduite, avant qu'Emmanuel Macron ne lui porte le coup de grâce. Dans ce contexte, les difficultés économiques ont freiné les possibilités de construction et de réhabilitation. Construisant et réhabilitant peu, en 2010, la SACOVIV était peu endettée, mais son patrimoine, ancien et peu rénové, nécessitait d'énormes travaux.

Une crise de gouvernance et ses conséquences

La SACOVIV a traversé une grave crise de gouvernance, marquée par une opposition frontale de la part du vice-président, M. Ben Khelifa, alors adjoint municipal avant de rejoindre l'opposition macroniste [\[1\]](#). L'image médiatique de la SACOVIV en a souffert, et le directeur a finalement été licencié après une longue et coûteuse procédure judiciaire. Par ailleurs, la MILOS a publié un rapport très critique, pointant notamment des dysfonctionnements dans la gouvernance.

C'est dans ce contexte que j'ai pris la présidence en 2014, accompagné d'un nouveau directeur, avec des objectifs bien sûr, mais aussi la nécessité de répondre aux observations du rapport.

Les enjeux de la gouvernance : clarifier les rôles

Deux reproches majeurs avaient été formulés concernant la gouvernance : une confusion entre la ville et la SACOVIV, d'une part, et entre les fonctions de présidence et de direction générale, d'autre part. Entre 2014 et 2020, la SACOVIV a travaillé activement pour tenir compte des critiques de la MILOS. C'est le premier message que je souhaite transmettre sur ce sujet : le conseil d'administration et son président ont pour rôle de valider les orientations stratégiques, en s'appuyant sur les résultats financiers et sociaux. Ils confient ensuite à la direction générale la mission de mettre en œuvre ces objectifs. La direction rend compte de son action, et le conseil d'administration évalue son activité sans s'immiscer dans la gestion opérationnelle.

Les responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a de nombreuses décisions à prendre, qui vont bien au-delà du simple vote du budget. Il doit notamment :

- Valider la politique d'attribution des logements, dans un cadre très réglementé (lois, politique métropolitaine, convention intercommunale d'attribution, cotation, etc.) ;
- Définir des orientations claires sur des sujets complexes, comme la construction, la réhabilitation ou l'entretien du patrimoine. Par exemple : « *Faut-il remettre en état les logements libérés avant de les relouer ?* » Cette question soulève un dilemme : si cette pratique facilite la relocation, elle a aussi un coût élevé â€” et c'était d'ailleurs l'une des causes du déficit d'exploitation important en 2023. Le conseil ne doit pas décider des travaux à réaliser dans chaque logement, mais il doit valider les règles générales, à travers le budget d'entretien.

Permettez-moi d'insister sur un point que nous n'avons pas réussi à améliorer nettement, la présence et la participation réelle au conseil d'administration. Mr N'diaye qui en était déjà membre pourra vous le confirmer.

L'attribution des logements : équité et transparence

Nous avons défini une politique d'attribution des logements, et il est essentiel de la comprendre et, le cas échéant, de la faire évoluer. Personnellement, lors des centaines d'entretiens que j'ai eu chaque année avec des demandeurs, j'ai toujours commencé par deux messages clés :

- « La commune n'est pas propriétaire et n'attribue pas de logements. »
- « Ce n'est pas à l'adjoint au logement de décider qui obtient tel ou tel logement. » Je sais que cette approche n'est pas toujours celle d'autres élus, notamment à droite. Dans les Hauts-de-Seine, des bailleurs ont été condamnés à plusieurs millions d'euros de pénalités pour avoir utilisé les attributions à des fins clientélistes â€” un style que l'on associe souvent à Patrick Balkany. Pour ma part, je considère que les élus doivent défendre l'équité et l'égalité dans le droit au logement pour tous.

Le rôle de la métropole et les défis à venir

Il existait un COPIL Habitat au sein de la métropole – je ne sais pas s'il existera encore, mais c'était un lieu important, car il faut rappeler que le logement n'est pas une compétence communale. D'ailleurs, le dernier rapport de l'ANCOLS résumait la situation en ces termes : « C'est à la métropole de s'occuper de la SACOVIV. »

C'est un aspect d'une question très politique et urgente qui se pose aujourd'hui : toutes les politiques nationales visent à regrouper les bailleurs sociaux. Le seuil avait été fixé à 12 000 logements par la loi ELAN, mais la prochaine loi sur le sujet pourrait le relever considérablement.

Pour les financiers et les grandes entreprises de l'immobilier, le parc social représente une mine d'or... surtout si l'on dépense moins et que l'on augmente les loyers. À titre d'exemple, la seule valeur comptable des dépôts de garantie pour 5 millions de logements représente plusieurs milliards d'euros – des sommes que certains estiment « dormantes » dans les comptes des bailleurs.

Et depuis la création de la RLS, la SACOVIV a perdu 5 millions d'euros pour compenser la baisse des APL, sans impact pour les locataires.

Bref, le contexte ne nous est vraiment pas favorable, et pourtant nous avons beaucoup à faire!

Les défis opérationnels et stratégiques

Les défis qui nous attendent sont nombreux :

- La sécurité et l'accessibilité des logements ; la SACOVIV est connue pour avoir engagé une politique de résidentialisation progressive
- La réponse aux demandes de mutation, notamment liées au vieillissement de la population. C'est l'enjeu du projet Croizat
- la relation avec les locataires, et je vous invite à découvrir les résultats de l'enquête de satisfaction

La SACOVIV ne peut pas s'en sortir seule. Elle est trop petite pour financer les compétences dont elle a pourtant besoin : finance, social, communication, développement, technique...

La décennie 2015-2024 a permis de rattraper le retard sur notre patrimoine, avec notamment les réhabilitations du couloir et du monery, et des opérations importantes sur les équipements, réseaux, compteurs d'eau – à la limite de nos capacités financières, puisque le résultat 2023 a été dans le rouge.

Mais nous n'avons pas encore engagé une transformation stratégique dans ce contexte contraint, et depuis deux ans, la nouvelle directrice a réalisé beaucoup, en interne, dans la relation avec les partenaires, et dans la relation avec les locataires, malgré des difficultés importantes de recrutement sur les postes de cadres. Le résultat est visible avec un exercice 2026 qui sera bénéficiaire.

Le rapprochement avec Habitat Réuni : une opportunité

C'est pourquoi la SACOVIV a rejoint le groupe Habitat Réuni en 2020. Cette décision, initialement défensive face à la loi ELAN, s'est révélée être une belle opportunité. Roxane Michel a commencé à mutualiser de nombreuses ressources avec les autres sociétés du groupe, notamment pour mener à bien une grande opération : la réhabilitation de Croizat Nord, avec la création d'ascenseurs et de constructions en cœur d'îlots, engagée en partenariat avec le Toit Forézien.

J'espère que M. Idir Boumertit répondra favorablement à la demande de rendez-vous du président du Toit Forézien, qui est également le président du groupe Habitat Réuni. Il y a là un sujet crucial, et je vous propose de découvrir la note que j'ai présentée au conseil de décembre, proposant un rapprochement avec le Toit Forézien.

Conclusion : l'élection du président du CA

Cela étant dit, j'organise donc l'élection du président du conseil d'administration. J'ai rappelé que, pour être candidat, les élus doivent être autorisés par le conseil municipal, qui a autorisé M. Ababsa à se porter candidat.

Mr Ababsa a été élu président à l'unanimité, et j'ai alors quitté la réunion.

[1] après ses trois tentatives « de droite » contre Michèle Picard en 2014, 2015 et 2020, il a retourné sa veste pour tenter une attaque « de gauche » à€! la vie nous dira ce qu'il en résultera