

<https://pierre-alainmillet.fr/Rapports-sur-la-SACOVIV-des>



Conseil Municipal du 6 Octobre 2014

# Rapports sur la SACOVIV : des préconisations entendues

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mardi 7 octobre 2014

---

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

---

Mesdames, messieurs,

**Ce rapport qui a fait beaucoup discuté m'a été très utile comme nouveau président de la SACOVIV pour faire la part des faits dans la vague médiatique dont j'avais bien compris qu'elle était du à la préparation puis à la campagne électorale de 2014.**

**Car le plus simple est de le lire, en considérant qu'il porte sur les années 2006 à 2012, et qu'on peut donc déjà observer comment ses préconisations ont été prises en compte par la présidente précédente, Evelyne Ebersviller, malgré une situation de direction de la société plus que difficile qui l'avait conduit à reprendre en main la direction générale avec le vice-président de l'époque, Lotfi Ben Khelifa.**

**Je vous propose donc de lire et de commenter la synthèse se concluant par 5 recommandations, je pense que madame le maire reviendra sur les réponses apportées à ce rapport.**

La synthèse présente une SACOVIV limitée à la construction et la gestion de logements locatifs sociaux. C'est bien le cas, et même si certains conseillent aux SEM de se « diversifier », je pense que les Vénissians ne comprendraient pas aujourd'hui que la SACOVIV se lance dans autre chose que le logement social.

C'est un bailleur de petite taille, c'est vrai, mais nous pensons que les géants nationaux du logement dont les dirigeants sont plus connus des grands patrons des travaux publics et des banques que de leurs locataires ne sont pas nécessairement des modèles.

## **Le rapport évoque ensuite un faisceau convergent de facteurs fragilisant le développement de la société.**

**Le premier facteur de fragilité concerne le financement en trois points** « les difficultés à mobiliser, en interne ou en externe, les fonds propres indispensables à la réalisation de nouveaux logements locatifs sociaux. Les opérations d'exploitation ne dégagent pas, en effet, un financement propre interne suffisant, et celui-ci ne s'améliorera pas dans les proportions attendus compte tenu du retard pris dans l'opération de lotissement du Monnery »

Le premier point est tout à fait exact, mais il faut le traduire concrètement pour tout le monde. La SACOVIV ne réalise pas assez de marges sur les loyers. Le rapport souligne d'ailleurs que les loyers de la SACOVIV sont 15% plus bas que la norme, et que ses dépenses salariales sont trop élevées, autrement dit, elle a trop de personnel. Nous allons continuer à mener des actions pour maîtriser les dépenses salariales, mais nous ne réduirons par le nombre des agents de proximité et en relation avec les locataires.

Le deuxième point était exact en 2010, mais si certains pensent que seule la SACOVIV a eu des difficultés de commercialisation immobilière de 2008 à 2012, qu'ils le disent, cela fera sourire. Oui, l'opération Monnery a été difficile, elle a pris du retard, la SACOVIV a dû se résoudre à assurer la maîtrise d'ouvrage d'un lot, car elle ne

trouvait pas de promoteur.. Ce contexte a certainement pesé sur les conditions de réalisation, et en 2011, comme le note le rapport, le bilan de l'opération était très incertain.

Mais je suis heureux de rassurer ceux qui s'inquiétaient réellement. Les problèmes ont été résolus un par un et le bilan prévisionnel de l'opération en Mai 2014 est aujourd'hui maîtrisé et positif. Nous avons commercialisé mieux que prévu, et nous avons maîtrisé les dépenses totales, ce qui fait que le résultat net sera très positif. Un bon point pour la capacité de financement futur de la SACOVIV.

Enfin, pour cette question du financement, le rapport note que malgré l'objectif affirmé, la SACOVIV n'a pas pu renforcer son capital. Cela reste une question ouverte, mais je ne doute pas que le Grand Lyon, dont on me dit qu'il va reprendre un nouvel OPAC scindé de l'OPAC du Rhône actuel pour le parc métropolitain, sera ouvert à une discussion avec la ville de Vénissieux pour nous aider !

### la situation interne

Le deuxième point de faiblesse souligné par le rapport concerne « les vives tensions résultant de conflits internes, avec un déficit de compétences dans divers domaines de gestion ». La crise de direction devenue une crise sociale est incontestable, et il nous a fallu du temps pour en sortir. Mais ceux qui croient que la brutalité rencontrée parfois dans le privé est toujours plus efficace sont au mieux des naïfs. Ma collègue Evelyne Ebersviller a tenu le choc dans cette tourmente, a pris les décisions nécessaires dans le respect des personnes et du droit, et je reviendrai dans le rapport d'activité tout à l'heure sur la situation sociale et de direction actuelle.

Concernant les compétences insuffisantes dans la gestion des marchés et de la gestion des charges récupérables, permettez-moi de faire écho à mon expérience professionnelle passée dans des entreprises de taille parfois bien supérieure à la taille de la SACOVIV, pour dire que souvent, de bons professionnels au plan technique ou commercial, peuvent être trop artisanal face à la nécessaire rigueur administrative et comptable. Donc, oui, il y a des fonctions qui devaient être professionnalisées, qui étaient restées un peu comme elles étaient dans les années 70. Concernant la publicité des marchés, une procédure a été formalisée le 7 mars 2012, modifiée et actée en conseil d'administration du 9 juillet 2014. Concernant les charges, l'affectation comptable a été modifiée au 1er octobre 2012 pour l'exercice 2012/2013. Bref, nous avons pris en compte les remarques et nous continuons à professionnaliser les procédures internes. Mais permettez-moi de souligner pour les locataires qu'aucune de ces critiques ne portent sur des fraudes ou des délits, aucune n'a d'impact négatif sur les charges des locataires, même si la société avait du retard dans leur suivi.

### la gouvernance

Le dernier facteur de faiblesse était la gouvernance avec une critique sur la « forte emprise » de la ville. Il est clair que la ville considère cette SEM comme un outil devant répondre à ses objectifs. Nous n'allons pas faire évoluer cette société comme si c'était une société privée poursuivant ses objectifs propres. Mais nous avons effectivement besoin de clarifier les responsabilités du président, représentant la ville actionnaire majoritaire, et du directeur général, responsable des opérations de la société.

## **Le rapport se conclut ainsi par 5 recommandations et je veux brièvement vous dire où nous en sommes :**

1. engager en lien étroit avec la ville, une réflexion stratégique. Cette question venait bien sûr après le

rétablissement d'un fonctionnement normal de direction. J'ai eu une première réunion avec le maire a ce sujet il y a 10 jours, et ce sera un des objectifs 2015 du directeur en cours de recrutement.

2. Dissocier les fonctions de président et de directeur général. C'est fait
3. Mettre en place un contrôle interne fiable permettant le recouvrement. Nous y avons beaucoup travaillé, et je vous donnerai des chiffres tout l'heure dans le rapport d'activité.
4. Adopter des règles internes pour la marchés. C'est fait
5. Modifier les modes de comptabilisation des charges récupérables. Nous avons validé les charges 2012 (2013 ?), et nous mettons en place de nouvelles procédures qui seront pleinement opérationnelles en 2015.

Bref, le rapport nous a alerté, comme des dizaines d'autres offices et SEM. L'équipe précédente a travaillé, malgré les difficultés de direction avec de premiers résultats significatifs, et nous continuons avec un directeur général a qui je veux assurer tout mon soutien face au déferlement médiatique méprisant pour un fonctionnaire dont il a été l'objet.

Comme conseiller communautaire du Grand Lyon, j'interviens avec sérieux pour critiquer des positions politiques de Mr Collomb quand je l'estime nécessaire, mais je ne cède jamais aux facilités des attaques personnelles, et j'ai le plus grand respect pour le travail des directions. Quand une certaine presse coutumière des rumeurs et des coups tordus mène une campagne indigne contre le directeur de la collecte au GL, ou sur le contrat annulé du réseau de chaleur de Lyon Villeurbanne, je prends soin d'intervenir d'abord pour me démarquer de ces rumeurs mensongères. Il est dommage que les élus socialistes à Vénissieux n'aient pas le même comportement, quelque soient les contradictions politiques entre nous.

Je ne doute d'ailleurs pas que l'opposition va tenter encore une fois de brouiller la compréhension de ce rapport à coups de citations sorties de leur contexte et sans lien avec le travail réalisé depuis, en mélangeant les difficultés de tout le logement social, sans lien pour la plupart avec ce rapport, et en faisant comme si elles étaient dues à la situation de la SACOVIV. Mais je suis sûr d'une chose. J'espère avoir l'occasion comme président de faire l'objet d'un nouveau rapport de la MILOS ou de la chambre régionale de la cour des comptes dans quelques années, car je sais que c'est alors moi qui viendrait en parler à ce conseil, pour redire à tous « voyez, la SACOVIV a travaillé et travaille dans l'intérêt de ses locataires et de la ville ! »

Enfin, je voudrais évoquer le climat soigneusement entretenu par une certains presse à la ode de Voici ou Minute et sur des réseaux sociaux qui ont leur légitimité, mais dont certains ont clairement dérapé dans leurs commentaires et attaques sur les personnes. On peut être attaché à la liberté d'expression, sans la confondre avec des pratiques douteuses ciblant des agents, livrant leur nom et des éléments de leur vie personnelle en pâture sur la place publique. Des informations judiciaires ont été ouvertes et ceux qui croient pouvoir en toute impunité se faire les relais d'informations erronées, partiales ou mensongères devront en répondre. J'ai tenu comme président de la SACOVIV a assurer le directeur, les personnels et partenaires que chaque fois qu'ils seront mis en cause, j'agirai de même.

C'est pourquoi je veux conclure en assurant tous les locataires qu'ils peuvent compter sur le maire, son équipe et le président pour les défendre, défendre la société, et défendre le logement social contre les conséquences de la crise de la construction, des baisses de dotation, de la crise sociale et sociétale, et aussi contre tous les populistes qui exploitent les difficultés sociales pour créer des divisions, des tensions, et fragiliser la ville, le service public et l'histoire de solidarité et de fraternité de notre ville.