

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-103

**Société anonyme de construction de la
Ville de Lyon (SACVL)**

Lyon (69)



SACVL

LA VILLE ÉQUILIBRÉE

LOGEMENT

IMMOBILIER

D'ENTREPRISE

ÉQUIPEMENT

PUBLIC

AMÉNAGEMENT

RÉNOVATION

URBAINE

SYNDIC



ANCOLS

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET

La Grande Arche Paroi Sud

95055 PARIS LA DEFENSE

Lyon, le 15 février 2019

Monsieur le Directeur,

Pour faire suite au rapport définitif de l'ANCOLS reçu en date du 21 décembre 2018, nous tenons par la présente à vous faire part de nos observations.

En 2012, nous recevions un rapport définitif de la Chambre régionale des comptes qui indiquait : « Compte tenu d'une situation financière défavorable, la SEM se trouve dans l'incapacité de participer aux objectifs des politiques du logement et notamment au développement de l'offre nouvelle ».

Sur ces conclusions, nous exprimons un point de vue différent en indiquant que la SACVL pourrait réaliser des investissements notables sur la période 2012-2021. Nous indiquons notamment la possibilité pour notre société de réaliser 600 logements d'ici cette dernière date.

Nous avons d'ores et déjà livré ou acquis 617 logements depuis 2012 et plus de 737 logements seront livrés avant le 31 décembre 2021. Au total, ce sont plus de 1350 logements qui auront été livrés sur Lyon intra-muros sur la période.

En sus, un programme de 90 M€ de travaux sur le patrimoine est en cours depuis 2017 jusqu'en 2022 et des réhabilitations lourdes sur la résidence de Chapas mais également celle du Belvédère ont été livrées antérieurement.

Nous avons ainsi montré que la SACVL, contrairement aux conclusions de la Chambre Régionale des Comptes n'était pas « dans l'incapacité de participer aux objectifs des politiques du logement... ».

Vous confirmez cette situation en 2018 en indiquant que la SACVL dispose par ailleurs **d'une bonne structure financière, d'un patrimoine attractif et bien entretenu et d'une gestion de proximité adaptée**. Nous comprenons donc que nos décisions antérieures n'ont pas compromis l'avenir et que la SACVL continuera à contribuer aux objectifs des politiques du logement et à renforcer son utilité économique et sociale au service de l'intérêt général.

Vous indiquez également que la SACVL se caractérise par une gouvernance impliquée, des orientations stratégiques clairement définies et une organisation performante.

Ces points de vue se trouvent confortés dans le rapport public annuel de contrôle 2017 de l'ANCOLS, qui, traitant dans un chapitre intitulé « *un effet d'entraînement procuré par les 3 offices métropolitains encore imparfaitement mobilisés* », indique que « *l'ouverture du pôle public de l'habitat aux sociétés communales de logement social permettrait de bénéficier de l'expérience de la SACVL qui est le seul organisme à pratiquer à la fois la cotation et l'anonymisation de la demande de logement sur la Métropole* ».

T. 04 72 77 34 34

36, QUAI FULCHIRON

WWW.SACVL.FR

F. 04 72 77 34 04

BP 5001 - 69245 LYON CEDEX 05

CONTACT@SACVL.FR

1



LOGEMENT

.

IMMOBILIER

D'ENTREPRISE

.

ÉQUIPEMENT

PUBLIC

.

AMÉNAGEMENT

.

RÉNOVATION

URBAINE

.

SYNDIC

Dans le même document, dans le chapitre consacré à « un possible rôle des sociétés communales de logements sociaux dans la consolidation prévisible de l'offre », l'ANCOLS indique « Ces quatre sociétés sont présentes et actives uniquement sur le territoire de la commune de leur actionnaire public de référence. Le positionnement et les parcs des deux sociétés lyonnaises sont complémentaires : la SACVL propose 3 000 logements familiaux conventionnés et près de 4 500 logements familiaux non conventionnés tandis que la SAHLMAS dispose de 1 500 logements ou places d'accueil pour personnes âgées ou en difficulté. Les deux sociétés disposent de ressources et de modalités de fonctionnement tout à fait distinctes : si la SACVL exerce une activité complète de bailleur social et a relancé son activité de maîtrise d'ouvrage, la SAHLMAS, ne compte plus que deux agents, qui assurent principalement la maîtrise d'ouvrage de construction et de réhabilitation de résidences dont la gestion est confiée à des tiers. L'étroitesse de l'effectif de cette dernière lui fait courir un risque de pertes de connaissances potentiellement préjudiciable à son fonctionnement, notamment en cas de départ ou d'indisponibilité de l'un de ses deux agents. La sécurisation de la continuité de son activité se verrait confortée par la mutualisation de ses ressources avec un partenaire disposant d'un effectif plus étoffé.

En octobre 2016, la SACVL et la SACOVIV, qui dispose de 1 800 logements conventionnés, ont constitué un groupement d'intérêt économique (GIE) en vue de mutualiser leurs moyens informatiques, voire de mettre en commun des fonctions supports. Ce GIE pourrait constituer une première étape vers une mutualisation plus importante des moyens des deux sociétés. **De fait, la SACVL dispose d'un fonctionnement structuré et efficace qui pourrait lui conférer un rôle clé en cas de rapprochement des sociétés communales de logements sociaux sur le territoire de la métropole ».**

Vous mentionnez un point faible relatif à un autofinancement prévisionnel négatif sur la période 2018 et 2020. Cette période permet et permettra un désendettement de 38 M€ avec des remboursements en capital excédentaire de l'annuité habituelle. Cette diminution de la dette est couverte par une trésorerie excédentaire comme vous le constatez d'ailleurs au point 6.2.3.1. Au regard de la dette couverte, il ne nous apparaît pas que ce désendettement puisse être considéré comme un point faible.

Vous indiquez un certain nombre d'irrégularités.

Concernant les modalités irrégulières de remplacement des administrateurs absents de la Commission d'Attribution Logement, vous mentionnez à juste titre au point 4.2.1.1, premier alinéa, que ces modalités ont été annulées par une décision du Conseil d'administration du 22 décembre 2017. Cette précision aurait sans doute mérité d'être reprise dans votre synthèse décrite en page 4 du rapport.

Concernant les constats de risque d'exposition au plomb qui n'auraient pas été réalisés pour l'ensemble des logements concernés, nous vous confirmons notre transmission en date du 30 novembre 2018, du nombre de constats réalisés qui s'établit à 764, 5 logements n'ont pu être visités faute de l'accord des locataires concernés, lesquels ont fait l'objet d'une sommation par huissier visant à nous permettre d'accéder à leur logement. Il semble à la lecture de votre paragraphe 5.4.2.2 concernant le plomb, que cette information n'ait pas été reprise.

Concernant les diagnostics amiante, dits liste A, la SACVL a entrepris une mise à jour complète aboutissant au 4 janvier 2019 à la réalisation de 4311 diagnostics à comparer aux 6593 logements concernés. L'intégralité de ces diagnostics sera réalisée avant le 30 juin 2019.



LOGEMENT

IMMOBILIER

D'ENTREPRISE

ÉQUIPEMENT

PUBLIC

AMÉNAGEMENT

RÉNOVATION

URBAINE

SYNDIC

Il est à noter que les éléments diagnostiqués (faux plafonds, flochage, calorifugeage) au titre de la liste A n'étant pas présents dans les logements à diagnostiquer, l'ensemble des conclusions met en évidence l'absence d'amiante à ce titre. Le coût de ces diagnostics représentera néanmoins plus de 300 000€.

La SACVL réalise par ailleurs à la rotation et/ou à l'occasion de travaux des diagnostics liste A ou liste B et la détection d'amiante liée aux travaux.

L'intégralité des informations contenues dans ces diagnostics est mise à disposition des prestataires et des locataires sur leurs extranets respectifs. Une actualisation est effectuée dès qu'une information supplémentaire nous est connue.

Concernant la clause pénale inscrite au règlement intérieur des résidences annexé au contrat de location, nous connaissons la fragilité juridique de cette disposition mais nous y avons été contraints par l'existence de pratiques de certains locataires non conformes au règlement intérieur, mais peu susceptibles de poursuites judiciaires.

Nous avons en effet constaté que les stationnements illicites (stationnement sur des places handicapées, devant des portes de garage, sur des accès voies pompiers), les jets d'objets par les fenêtres, le stockage d'encombrants dans les parties communes... ne permettaient pas d'engager aisément des poursuites. Parfois même, considérant la grande fréquence des situations de stationnement mettant en cause la sécurité des résidences (incendie, secours aux blessés...), les forces de police refusaient d'intervenir.

Ces situations, outre les mises en danger, ont également des conséquences économiques.

A titre d'exemple, le refus des sociétés d'enlèvement des ordures ménagères de pénétrer dans des résidences au motif de véhicules gênants, aboutit à renchérir le montant des charges locatives qui intègrent les salaires des personnes qui se substituent au service d'enlèvement.

Face à ces situations, nous avons mis en place des rappels au bail adressés par le personnel de proximité, puis par courrier recommandé et parfois sommations d'huissier, des convocations pour rappel au bail et à la loi par la direction générale et la direction de la tranquillité et de la proximité. Si ces rappels ne sont pas suivis d'effet et sans possibilité de requérir efficacement à l'encontre des intéressés, nous appliquons cette clause pénale.

Nous souhaitons également faire état d'un certain nombre de remarques sur le corps du document sur des sujets qui n'ont pas été repris dans la page 4 (synthèse).

En premier lieu, il semble que l'ANCOLS n'ait pas vérifié une remarque que nous avons portée sur le nombre d'équivalent-logements pris en référence.

Nous constatons en effet que le nombre d'équivalent-logements pris en compte en référence pour la SACVL est erroné et ce, à la suite d'une erreur de saisie des places de stationnement dans le Dossier individuel de situation (DIS).

Ce nombre s'établit à 1380 équivalent-logements en lieu et place des 989 pris en compte dans le rapport définitif de l'ANCOLS modifiant de facto certains ratios calculés dans le rapport. Dans la plupart des situations exposées, cet écart n'emporte pas de conséquences. Néanmoins, nous reviendrons sur le tableau concernant les coûts de gestion et les frais de personnel, et leurs conclusions afférentes (6.2.1.3, pages 44-45).

A propos des coûts de gestion

Ils correspondent à 21,4% des loyers pour une médiane des SAHLM prise en compte à hauteur de 25% en 2016. Ils sont donc faibles au regard des recettes. Vous indiquez cependant qu'en valeur absolue, ils seraient légèrement supérieurs à la dite médiane – 1265 € par logement géré, comparé à une médiane de 1220 €.



LOGEMENT

.

IMMOBILIER

D'ENTREPRISE

.

ÉQUIPEMENT

PUBLIC

.

AMÉNAGEMENT

.

RÉNOVATION

URBAINE

.

SYNDIC

Nous considérons que cette analyse ne tient pas compte d'un certain nombre de spécificités de la société :

- La part plus importante des baux emphytéotiques à la SACVL (1,26% des loyers) en comparaison des sociétés prises en référence (0,20% des loyers – ratio Bolero) soit 50€ par logement de plus.
- Le taux de rotation du parc non conventionné qui, s'établissant à plus du double de celui constaté sur le parc social, nécessite un effort commercial supplémentaire.
- Le niveau des ventes de logement à l'unité qui s'élève à 5 fois la moyenne nationale nécessitant également une allocation spécifique de ressources.
- Les investissements en personnel liés aux audits multiples auxquels la société se soumet tant en matière financière, de qualité de service ou d'exercice de notre responsabilité sociale et environnementale (Certification Qualibail, Labellisation Habitat Senior Services, norme ISO 26000 évaluée au niveau confirmé, notation Standard & Poors – simple A).
- Le chiffre erroné concernant le nombre d'équivalent-logements, qui, corrigé, aboutirait également à une diminution des coûts de gestion de 4,2%.

A propos des charges de personnel et assimilés

Il semble que le calcul de l'ANCOLS soit entaché de plusieurs approximations :

- Le positionnement en personnel non récupérable en 2016 de montant compensé par des facturations au titre du GIE support et moyens pour l'immobilier (SMI) et par les facturations réalisées au titre des co-propriétés. Une correction de 143 K€ aurait du être prise en compte à ce titre.
- La prise en compte sur 2016 d'une dépense imputable à 2015 au titre de la taxe sur les salaires pour un montant de 110 K€.
- La prise en compte en 2016 d'un montant d'indemnités liées aux départs de certains salariés en surcroît de 56 K€ en comparaison avec la moyenne des mêmes indemnités sur la période.
- La prise en compte d'un nombre d'équivalent-logements erroné (cf. supra).

Une fois retraitée, l'évolution des charges de personnel s'établit à 4,2% et non à 5,4%. Pour la bonne compréhension du fonctionnement de la société il importe également de prendre en compte la variation de ces charges sur la période 2010-2017, qui s'établit à 1,6% pour une variation du volume des loyers de 2,7%.

Ce dernier chiffre relativise l'assertion selon laquelle « la progression de la masse salariale dans un contexte marqué par la décroissance de la masse totale des loyers fait peser un risque sur la performance d'exploitation de la société... ».

Concernant l'ensemble des coûts de gestion, et tenant compte des remarques précédentes, l'appréciation portée sur le coût de gestion aurait pu conduire à indiquer que malgré une activité soutenue en lien avec ses spécificités et sa pluriactivité, la SACVL présente des coûts de gestion inférieurs aux données en comparaison.

En vous remerciant des diligences accomplies au sein de notre société, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

Bernard BOCHARD
Président

Éric LAMOULEN
Directeur général