

2010/2149 - Garantie sollicitée à hauteur de 100 % par la SACVL pour la souscription d'un emprunt d'un montant total de 4 240 000 € - Opération : construction du bâtiment I comprenant 22 logements situés 1, rue de l'Antiquaille à Lyon 5e (Direction des Finances) (BMO du 11/01/2010, p. 0407)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Ce rapport concerne une garantie d'emprunt sollicitée par la SACVL, pour la construction du bâtiment I sur le site de l'Antiquaille : un bâtiment de 22 logements.

La bonne délibération est sur vos tablettes, puisque c'est bien une garantie à hauteur de 100 % car je rappelle la règle en matière de garantie d'emprunt pour les opérations de logements sociaux : la règle générale, c'est 15 % de garantie d'emprunt par la Ville de Lyon, 85 % par le Grand Lyon ; avec deux exceptions : Grand Lyon Habitat, garantie d'emprunt, 100 % par le Grand Lyon et la SACVL, garantie d'emprunt 100 % par la Ville de Lyon. Donc avis favorable sur ce dossier.

Mme BOUZERDA Fouziya : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, il nous est proposé de voter une garantie d'emprunt pour la SACVL, pour compléter le financement de l'opération Antiquaille, d'un ensemble de 22 logements.

Démarrée en 2004, cette opération était assortie d'une enveloppe globale de 45 M€. Pouvez-vous, à l'occasion de ce nouvel emprunt, rendre compte au Conseil de l'avancement de ce vaste chantier ?

Dans le cadre de ce genre d'opérations par tranche, un état global des engagements pris depuis l'origine, ainsi qu'un bilan prévisionnel de l'opération dans son ensemble, sont indispensables pour correctement appréhender les engagements de la Ville. En demandant à vos services de tels éclaircissements et en les communiquant au Conseil en temps utile, je suis persuadée que vous y gagneriez en bilan démocratique et en transparence.

Nous apprenons, par ailleurs, avec surprise, que la SACVL, pour faire l'économie d'une réhabilitation pourtant indispensable, entend désormais vendre les trois immeubles de la Vallonnière, totalisant 445 logements vétustes situés dans le 9^e arrondissement.

Est-il opportun, Monsieur le Maire, de changer la maîtrise d'ouvrage de cet ensemble immobilier, pour des raisons d'urgence financière, dont nous connaissons d'ailleurs la cause, alors que ce quartier mériterait une réflexion d'ensemble et que sa réhabilitation indispensable est programmée depuis plusieurs années ?

Il nous avait pourtant été annoncé que si la SACVL était contrainte de vendre des immeubles pour apurer sa situation financière, il s'agissait exclusivement de biens situés à l'extérieur de Lyon, pour rester en cohérence avec la mission première de la SACVL.

Nous vous remercions de bien vouloir nous apporter toute explication sur cette vente caractérisant dès lors un revirement de la position, pourtant maintes fois réaffirmée par la SACVL.

Ce que nous déplorions déjà lors du Conseil municipal du 16 novembre dernier, se confirme désormais : au delà de la pétition de principe, la société d'économie mixte locale ne se recentre pas sur son cœur de métier, qui est de construire des logements intermédiaires et sociaux accessibles pour les Lyonnais et de gérer correctement son parc.

Au contraire, la SACVL n'a que peu hésité à procéder à l'acquisition de la Tour Rose pour 2,5 M€, en passant en force après un premier vote négatif du Conseil d'Administration. Un tel investissement, pour lequel aucune explication ne nous avait d'ailleurs été apportée, ne se justifiait pas et sa vente serait plus légitime que la cession en l'état des appartements de la Vallonière, dont les locataires, gravement affectés par les hausses de loyers, méritent des logements décentes.

Cette gestion chaotique de la SACVL, instrument pourtant phare de la politique de logement de la Ville de Lyon, ne cesse d'aggraver notre inquiétude, d'autant que l'ensemble de nos questions et interrogations restent toujours volontairement sans réponse.

Pour mémoire et depuis plusieurs mois, systématiquement à chaque Conseil municipal, nous avons réclamé, sans résultat, des informations précises et la mise en place d'outils de contrôle.

Hormis une Commission d'audit interne, largement défailante, la SACVL n'a jamais jugé opportun de se faire assister par un conseil externe compétent. La ville ne semble d'ailleurs pas s'être réellement saisie de ces difficultés en dépit de leur gravité.

Or l'expérience passée avait déjà démontré que des dérives - puisque la SACVL a déjà été affectée dans les années 90, de scandales similaires- s'installent, lorsque le rôle de la Ville se fait plus lâche et distant.

Si nous n'avons reçu aucune réponse, nous ne nous découragerons pas. Nous réitérerons systématiquement nos interpellations jusqu'à être entendus et nous adresserons parallèlement à chaque élu, membre du Conseil d'administration de la SACVL, notre demande de mise en place d'un audit externe efficace. Ceci permettra de dresser un bilan exact de la situation financière et patrimoniale de la SACVL.

Il nous paraît par ailleurs nécessaire que cet audit analyse exactement les responsabilités de ce naufrage.

Par ce courrier, nous souhaitons placer chaque administrateur devant ses responsabilités dès lors qu'ils ont été élus par le Conseil municipal pour contrôler la gestion de la SACVL. Je vous remercie.

M. HAMELIN Emmanuel : Monsieur le Maire, chers Collègues, grâce à la vigilance de l'Opposition en commission, c'est donc un rapport rectifié que vous nous présentez ce soir. Comme quoi, parfois vous voyez l'Opposition sait être constructive.

Mais revenons à la SACVL elle-même et navré pour vous, Monsieur Brumm, car contrairement à ce que vous vous évertuez à nous faire croire à chaque conseil, la situation n'est pas totalement sous contrôle.

Il est loin le temps où nous pouvions lire comme titre dans Le Progrès, par exemple au mois de décembre 2008 : « La SACVL, résolument optimiste, se veut entreprenante en 2009 » ou bien encore quand notre Collègue Louis Lévêque nous disait le 26 mars 2009 dans cette assemblée : « La ville n'aura ni à intervenir en recapitalisation, ni par sa garantie d'emprunt ».

En juin dernier, la SACVL annonçait la vente d'actifs hors de Lyon pour financer ses emprunts toxiques. Il avait été dit à ce moment-là : « Nous avons pris la décision de vendre quatre ensembles d'immeubles, mais hors de Lyon pour rester en cohérence avec notre mission première de construction et de gestion immobilière à Lyon intra muros. » Cela représentait déjà à l'époque 505 Logements.

Mais voilà, malgré vos belles assurances et le compte courant d'associé de 25 millions d'euros ouvert en juillet dernier auprès de la Ville de Lyon, ça ne suffit pas ! Puisque maintenant, il est question de vendre les 445 logements de la Vallonnière situés à Lyon cette fois-ci et dans le 9e arrondissement que vous connaissez bien. Je comprends la raison liée à cette difficulté pour la SACVL de faire face aux importantes restructurations nécessaires en termes de travaux aujourd'hui. Mais alors j'ai du mal à imaginer que l'on découvre qu'il faut réhabiliter et faire ces travaux à la Vallonnière, et on le savait au mois de juin quand il a été dit, ce que j'ai déjà précisé tout à l'heure, qu'aucun programme ne serait vendu à Lyon intra muros.

Bref, où allons-nous nous arrêter : vente d'actifs hors Lyon, ouverture d'un compte courant de 25 millions d'euros, hausse des loyers, vente d'actifs dans Lyon intra muros ? Est-ce que vous avez d'autres projets dont nous ne sommes pas encore informés à ce jour ? Et quel sera le prochain épisode de ce feuilleton difficile ?

Et comme j'imagine, M. Brumm va demander à me répondre ainsi qu'à ma Collègue sur ce dossier, il va me dire bien sûr que je suis au Conseil d'administration de la SACVL, et que je suis forcément informé de tout cela. Soit, je suis effectivement informé d'un certain nombre de choses. Pour autant, Il me semble intéressant que les Lyonnais qui sont ici, ceux qui nous regardaient malheureusement ne le verront pas, en tout cas les membres du Conseil municipal soient informés et qu'ils puissent

avoir eux aussi une réponse à ces questions que beaucoup se posent. Je vous remercie.

M. BRUMM Richard, Adjoint : Je vais répondre brièvement à Mme Bouzerda. Madame Bouzerda, en ce qui concerne l'audit externe, il est fait. Il a été commenté en Conseil d'administration et il existe en toute transparence.

Si effectivement, vous voulez un digest de ce rapport, il peut être établi, mais je crois que c'est bien de le demander aujourd'hui et, avant le prochain Conseil municipal, on vous répondra sur ce point.

En ce qui concerne M. Hamelin, je suis vraiment désolé Monsieur Hamelin, je n'ai aucune antipathie pour vous, mais vous vous conduisez de façon étrange.

Vous êtes au Conseil d'administration.

M. HAMELIN Emmanuel : J'étais présent.

M. BRUMM Richard : Bien sûr puisque vous êtes au Conseil d'administration.

Ce Conseil d'administration est présidé par un nouveau président qui fait preuve, depuis le début de son installation, d'une très grande rigueur. Nous avons aujourd'hui un nouveau directeur général qui est un vrai professionnel, reconnu, et dont nous nous réjouissons du recrutement. Et ces deux personnes qui sont au Conseil d'administration avec nous commentent toutes les décisions prises.

Monsieur Hamelin, à part quelques questions modestes que vous posez au Conseil d'administration, jamais vous n'intervenez pour vous plaindre de la gestion de la SACVL. Si vous estimez que le Président, que le Directeur général ne sont pas efficaces, si vous considérez qu'en fait ils n'agissent pas dans l'intérêt de la Société, manifestez-vous au Conseil d'administration. Insurgez-vous !

(Interpellation de M. Hamelin.)

M. BRUMM Richard : Laissez-moi finir : Insurgez-vous au Conseil d'administration et dites-leur franchement ce que vous laissez supposer. Mais vous ne le faites pas parce que vous le savez vous-même très bien : toutes les explications vous sont données, leur action est tout à fait conforme, non seulement à l'intérêt de la SACVL aujourd'hui, mais aussi de sa réhabilitation.

Alors, de grâce, je souhaite qu'au prochain Conseil d'administration (je crois qu'il se réunit la semaine prochaine), vous posiez enfin des questions et que vous exigiez que l'on vous réponde. Mais vous

ne le ferez pas, car c'est au Conseil municipal que vous réservez ces questions ...

(Interpellation de M. Hamelin.)

M. LE MAIRE : Monsieur Hamelin, vous pouvez laisser parler M. Brumm, on ne vous interrompt pas.

M. BRUMM Richard : Mme Bouzerda ne m'interrompt pas parce qu'elle sait que dans notre métier...

(Interpellation de M. Hamelin.)

M. LE MAIRE : Laisser parler M. Brumm !

M. HAMELIN Emmanuel : Je le laisse parler !

M. BRUMM Richard : Non ! Vous parlez en permanence.

M. LE MAIRE : Veuillez vous taire Monsieur Hamelin ! C'est incroyable quand même !

M. BRUMM Richard : Dans notre profession à Mme Bouzerda et à moi, il y a une correction qui fait qu'un avocat n'interrompt pas l'autre. Mais, vous et moi, nous ne faisons pas le même métier...

Quoiqu'il en soit, Monsieur Hamelin, je vous demande la semaine prochaine de répéter en Conseil d'administration de la SACVL, toutes les questions que vous posez, toutes les suspicions que vous avez, parce que c'est cela qui sera constructif. Ici, ça n'a aucun intérêt. Voilà tout ce que j'avais à dire.

M. LE MAIRE : Merci bien. Quelques éléments supplémentaires. Evidemment, c'est un dossier que je suis, pas au jour le jour, mais dans les grandes évolutions. Qu'est-ce qui avait fait les grandes difficultés de la SACVL par le passé ?

Premièrement, l'achat d'un certain nombre de biens ou de foncier qui, avec la crise que l'on a vécue l'année dernière, se dévalorisaient.

Deuxièmement, un emprunt toxique sur lequel vous connaissez tous la réalité. On voit aujourd'hui que la SACVL en avait un, qu'elle n'avait pas le monopole des emprunts toxiques, on le verra encore plus dans les prochaines années à mon avis.

Troisièmement, une situation qui faisait qu'une personne sur Lyon, dirons-nous, avait une position monopolistique dans les transactions de la SACVL.

Quatrièmement, le cumul d'opérations onéreuses menées sans les échelonner dans le temps, donc avec des difficultés de réalisations.

C'est sur l'ensemble de ces points que s'est attelé le nouveau président de la SACVL avec comme le disait Richard Brumm, d'abord la commande d'un audit qui a été rendu public, donc qui est à la disposition de qui le demande. Deuxièmement, avec effectivement, l'embauche d'un nouveau directeur qui vient d'une grande société immobilière. Je dois dire que l'on a fait attention dans les choix. Il y en a 4 ou 5 qui se sont présentés à ce moment là. Celui-ci me semble être extrêmement efficace.

A partir de là, qu'ont-ils décidé ? D'abord de vendre un certain nombre de biens. En plus, ils vont les vendre pas trop mal, dans la période d'aujourd'hui, parce que le marché immobilier est en train de se retourner. Cela signifie que contrairement à ce qui avait été dit quelquefois, les sommes qui avaient été avancées ne représentent pas une chute vertigineuse sur tous les points.

Par exemple, aujourd'hui, sur le quartier de Gerland, il est clair qu'il y a tous les plans Campus et qu'un certain nombre de groupes privés seraient bien heureux d'acheter les terrains. Va-t-on leur vendre ? Je n'en sais rien. J'ai conseillé à M. Le Faou, que compte tenu de ce qui va se passer dans ce quartier, si la différence de prix n'est pas considérable, je préfère qu'on en conserve la possession au Grand Lyon de manière à pouvoir mener les opérations du plan Campus.

L'emprunt toxique : nous sommes toujours en négociation et je pense que nous devrions en sortir d'ici la fin de ce mois d'une manière ou d'une autre.

Ensuite tout le monopole de fait qu'il y avait sur les affaires de la SACVL a été levé. On essaie, comme je vous le disais tout à l'heure, de ne pas répéter les erreurs du passé, ne pas gérer en même temps des opérations lourdes. Quand on regarde la SACVL en matière de réhabilitation, elle en avait deux extrêmement lourdes : d'un côté l'opération de la Duchère, où la barre de Balmont est aujourd'hui dans une réhabilitation très, très lourde, de l'autre l'opération de la Vallonnaire.

Pourquoi avons-nous dit qu'il fallait vendre à Grand Lyon Habitat ? Parce que la SACVL aurait dû échelonner dans le temps, entre la Duchère et la Vallonnaire et comme on ne veut pas pénaliser les habitants de la Vallonnaire, puisque l'opération de la Duchère est déjà engagée, nous leur avons conseillé de vendre à Grand Lyon Habitat afin qu'il puisse mener les travaux de réhabilitation qui aujourd'hui sont nécessaires et qui dépendaient des études faites.

Voilà très exactement où nous en sommes sur la SACVL. Vous savez très bien que la vente d'un bien foncier demande un certain nombre

de temps : des analyses préalables, le passage en Conseil, l'établissement des actes, etc... Demandez à celles et ceux qui croyaient, par exemple, que les biens des HCL se vendaient en 15 jours, ils s'aperçoivent que c'est un tout petit peu plus difficile qu'ils ne l'avaient perçu, vu de très loin, car on s'aperçoit, lorsque l'on se trouve en prise avec les dossiers, que les choses ne sont pas aussi faciles qu'il pourrait paraître vu de loin.

Pour le reste, tout est à disposition de tous les Conseillers municipaux, de tous les journalistes, de tous ceux qui veulent s'intéresser aux problèmes de la SACVL de près ou de loin. Je réaffirme ce que j'ai déjà dit la dernière fois : je n'ai de contacts avec personne, je ne vais aux Légions d'Honneur de personne, je n'ai vraiment aucune problématique par rapport à la SACVL.

M. BRUMM Richard : Madame Bouzerda, je voudrais vous proposer de remettre une note, à notre prochain Conseil municipal, sur tous ces points qui vous éviteront de vous faire du souci pour la SACVL.

M. LE MAIRE : Je signale que ce qui s'était passé pour la SACVL à l'époque, c'était du détournement de fond, j'aimerais bien que l'on ne compare pas des choses qui ne sont pas comparables et qui se sont terminées devant les tribunaux correctionnels. Nous ne sommes donc pas exactement dans le financement qui était celui d'une certaine époque où on touchait 3 % sur tous les marchés.

Je mets aux voix les conclusions de mon rapport. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées.

(Adopté.)