

2010/2764 - Lyon 5e - Restructuration du site de l'Antiquaille - Cession par la Ville de Lyon à la SACVL de diverses parcelles de terrain situées rue de l'Antiquaille - EI n° 050133 - N° Inventaire 05133T001 (Direction Centrale de l'Immobilier) (BMO du 30/08/2010, p. 1789)

Rapporteur : Mme GAY Nicole

Mme GAY Nicole, rapporteur : Monsieur le Maire et chers Collègues, il s'agit de la restructuration du site de l'Antiquaille avec la cession par la Ville à la SACVL de diverses parcelles de terrain situées rue de l'Antiquaille. Avis favorable de la Commission.

M. HAVARD Michel : Monsieur le Maire, chers Collègues, vous ne serez pas étonnés que je profite de ce dossier pour vous reparler d'un sujet qui nous préoccupe, à savoir la SACVL.

Même si le 12 avril dernier, vous avez tenté d'éteindre quelque peu l'incendie par une séance de thérapie à l'occasion d'une Commission générale, forte instructive d'ailleurs. Nous avons pu obtenir à cette occasion-là un certain nombre d'informations.

La question de la fin de l'aménagement de l'Antiquaille se pose. D'autres questions se posent et on peut lire ça et là que certains locataires, dont il semblerait qu'ils ne soient pas dans la nécessité, bénéficient d'un certain nombre de travaux -je mets tout cela au conditionnel- quand d'autres seraient soumis à un autre régime de traitement.

M. LE MAIRE : Si vous pouvez préciser parce que...

M. HAVARD Michel : Je fais référence à l'article du Progrès...

M. LE MAIRE : Non mais citez, les noms, les références, pas « *je me rapporte à l'article où l'on dit que...* » ...

M. HAVARD Michel : Si, si, je me rapporte à l'article du Progrès qui dit qu'un certain nombre de personnes bénéficient de travaux quand d'autres n'en bénéficient pas.

Alors, je me pose cette question et je vous pose cette question : je pense qu'il serait très intéressant, plutôt que d'aborder le sujet en deux minutes sur un dossier comme celui de l'Antiquaille, que nous puissions avoir à nouveau d'ici la fin de l'année, vous voyez, on ne va pas imposer un calendrier qui soit trop contraignant, une Commission générale, même à huis clos si vous le souhaitez, qui nous permette de faire le point sur cette restructuration qui nous avait été annoncée en avril par le Président et le Directeur Général de la SACVL et que nous sachions où nous en sommes du plan de cession et du plan de redressement de la SACVL. Qu'en est-il des augmentations de loyers ? Qu'en est-il de la politique nouvelle de la SACVL ? Et qu'en est-il du bilan d'un certain nombre de projets de la SACVL ?

Donc je vous demande la possibilité d'avoir d'ici la fin de l'année une nouvelle réunion sur la SACVL au cours de laquelle nous pourrions avoir le point d'étape, 6 mois après, du plan de restructuration de la SACVL.

Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Monsieur Lévêque, peut-être pouvez-vous intervenir sur les augmentations de loyers ? Et après, je ferai un point général.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : Oui, Monsieur le Maire. D'abord pour rappeler que depuis 1995, sous la présidence de Marie-Thérèse Geffroy, sous le mandat de Raymond Barre, le choix était fait par la SACVL de s'orienter sur le logement intermédiaire et non pas le logement social. Je tiens à le rappeler car c'est une donnée fondamentale pour comprendre la politique des loyers et ce choix a été reconduit sur les mandats suivants.

Aujourd'hui, le parc de la SACVL se compose d'un tiers de logement social et des 2/3 de logements libres avec l'objectif d'être entre 15 et 20 % en-dessous des prix du marché.

Sur les loyers, de quoi s'agit-il ? Il ne s'agit pas d'une augmentation générale des loyers mais bien d'un réajustement des loyers, au renouvellement des baux des locataires de logements à loyer libre, pas sur le logement social. Cela concerne 900 locataires sur les 8.000 de la SACVL et 80 % de ces locataires ont accepté le nouveau loyer. Je rappelle que cette augmentation de loyer est étalée sur 6 ans. Une pondération a été apportée pour les locataires qui résident depuis plus de 40 ans dans le parc de la SACVL et pour ceux dont la hausse est supérieure à 60 %.

L'exemple qui était cité dans un quotidien gratuit la semaine passée illustre bien cette question des loyers. L'exemple indiquait un T5 à 263 euros par mois boulevard des Tchécoslovaques qui dans 6 ans, atteindra 443 euros par mois. Aujourd'hui, franchement, dans le parc privé, où est-ce qu'on trouve des loyers de ce type ? Aujourd'hui, on est à ce prix-là, à la moitié des prix du marché pour les logements qui je le rappelle, sont des logements libres, sans plafond de loyer et sans plafond de ressources pour les locataires et des logements qui, bien sûr, ne bénéficient d'aucune subvention de l'Etat et des Collectivités.

Je rappelle également que les loyers du logement social ne sont économiquement viables, les organismes de logements sociaux ne peuvent pratiquer des loyers conventionnés, que parce qu'ils bénéficient des aides de l'Etat et des Collectivités, mesures de minorations fiscales et défiscalisation.

Donc pendant des années, la SACVL n'a pas réajusté les loyers libres, ce qui met en péril l'équilibre de l'exploitation locative puisque

dans toute société immobilière, les loyers doivent quand même équilibrer les charges de structure de l'organisme et permettre l'entretien, la maintenance et le développement du patrimoine.

Il s'agit donc aujourd'hui de permettre à la SACVL de rétablir cet équilibre. Je rappelle que les résultats de la SACVL étaient largement masqués par les plus values exceptionnelles sur l'activité de ventes et d'acquisition de terrains ou patrimoine.

M. LE MAIRE : Merci bien. Pour le reste, effectivement, nous ne nous sommes pas vus pour parler de la SACVL depuis avril dernier. Donc si l'urgence s'en fait sentir, on pourra le remettre lors d'une prochaine échéance, mais cela ne fait pas des années et des années qu'on en a parlé.

D'abord, sur ce qui concerne l'Antiquaille, j'invite toutes celles et ceux qui ne connaissent pas encore à aller voir ce qu'est la rénovation de l'Antiquaille. Ils verront que c'est un endroit tout à fait exceptionnel. Par exemple, s'ils vont au restaurant Têtedoie, il y a une vue sur l'agglomération qui est à mon avis, la plus belle de Lyon ; que le reste de la restauration de cet endroit est tout à fait exceptionnel ; que lorsqu'on regarde les recettes et les dépenses, c'est une opération très largement équilibrée pour une opération de restauration tout à fait exceptionnelle.

Dans le même temps, je me souviens avoir confié à un privé l'opération Debrousse. Rien aujourd'hui encore. Alors que l'Antiquaille, c'est terminé ! Voilà une petite nuance que je voudrais apporter.

Sur le reste, on va dire que les problèmes de la SACVL étaient de deux natures.

Premier problème, les prêts structurés, un problème que nous avons maintenant réglé dans une discussion avec le Crédit Agricole et qui est derrière nous.

Nous avons un autre problème qui est celui d'une dame qui prétend avoir beaucoup fait pour la SACVL. Comme nous allons passer devant le Tribunal de Commerce dans quelques temps, j'ai demandé à prendre connaissance du dossier. Et là, j'ai été effaré. Je me demande même pourquoi je suis à la tête de cette ville. Moi je ne fais rien dans la ville. C'était cette dame qui faisait tout ; qui évidemment, envoyait des factures pour tout faire ; qui réclame le paiement de ces factures par la SACVL.

Par exemple sur Gerland, je ne sais pas encore ce que je vais faire, mais elle le savait et donc sur les terrains l'envoi des factures sur Ziegler, sur Merck, il paraît que c'est elle qui mettait en contact. Les discussions je les ai eues, moi, avec le patron de Merck. Qu'elle veuille toucher sa petite commission, passe, qu'elle en réclame encore, cela me semble beaucoup !

Sur les terrains du 9^e arrondissement, de Bayer Crop Science, je vais avoir une discussion avec les services pour savoir ce qu'on allait en faire dans les temps prochains. Là encore, c'est elle qui aurait présenté Bayer au Grand Lyon et à la SACVL. Mais quelle impudence ! D'ailleurs les patrons de Bayer, dans mon ancien arrondissement, je les connais par cœur depuis 20 ans, je discute avec eux tous les jours et je n'aurai rien fait ? Et c'est elle qui aurait fait les plans ? Dans le dossier il n'y a aucun plan... mais elle a tout fait, elle a tout donné, elle a surtout donné d'ailleurs les factures, aucun justificatif mais plein de factures. J'espère quand même qu'on va prendre conscience de la réalité.

Concernant Bayer, ce n'est pas encore terminé parce qu'on ne sait pas ce qu'on va faire sur ce terrain, alors qu'on me dise : j'ai fait les plans, ceci, cela, nous on est en pleine discussion au niveau du Grand Lyon pour savoir ce qu'on va faire de ces terrains. Que cette dame ait beaucoup d'appuis sur la Ville de Lyon, divers et variés, je veux bien le comprendre mais je le comprends mieux a posteriori. Enfin, quand même, le parcours en l'espace de dix ans d'une modeste boutique d'habillement dans le centre ville jusqu'à des sommes considérables demandées à la SACVL, il me semble qu'on ne peut pas se plaindre que le passé ait été un peu difficile, et on ne peut surtout pas se prévaloir du passé pour essayer d'avoir encore plus dans l'avenir.

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

(Adopté.)