

2012/4660 - Garantie sollicitée à hauteur de 100 % par la SACVL pour la souscription de deux emprunts d'un montant total de 5 247 059 euros - Opération : Résidence "Les Jardins" : refinancement de 28 logements PLS situés 16-18 rue Georges Gouy à Lyon 7e (Direction des Finances) (BMO du 25/06/2012, p. 1657)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Monsieur le Maire, lors du Conseil municipal du 2 avril 2012, nous avons voté une délibération pour apporter la garantie d'emprunt de la Ville de Lyon à la SACVL pour un emprunt auprès de la Société Générale, transféré de l'opération des jardins qui est une construction de 87 logements neufs et de 2 locaux commerciaux rue Georges Gouy dans le 7^e, transférer cet emprunt à la réhabilitation de la résidence le Belvédère, montée de l'Observance, plus connue sous le nom des Tours de l'Observance à Lyon 9^e et au remplacement de menuiserie simple vitrage de 1 000 logements de la SACVL par des menuiseries double vitrage. Puisque l'opération des jardins initialement prévue en locatif libre a été modifiée par décision du Conseil d'administration de la SACVL en 2010 à l'unanimité pour mettre en vente à la découpe 56 logements des lots A et B et solliciter le conventionnement en PLS de 28 logements et en PLUS de 3 logements destinés à des personnes handicapées.

La délibération d'aujourd'hui vise donc à apporter la garantie d'emprunt de la Ville de Lyon pour l'emprunt PLS de la SACVL auprès d'Arkéa pour les 28 logements PLS. Et une nouvelle délibération sera prochainement présentée pour la garantie d'emprunt de la Ville de Lyon pour les 3 emprunts PLUS de la SACVL auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

La Commission a donné un avis favorable à cette délibération mais je sais, Madame Bouzerda et Monsieur Havard, que ce n'est pas l'objet de vos interventions.

M. LE MAIRE : On n'en sait rien, la surprise pourrait être ça !

Mme BOUZERDA Fouziya : Monsieur le Maire, chers Collègues, voici donc un nouveau rapport concernant la restructuration de la dette de la SACVL, relative à cette opération des jardins qui concerne en fait le reprofilage de la dette avec une cession partielle des 56 logement à peine construits, ce qui n'était effectivement pas la vocation première de la SACVL.

Ce dossier illustre les contorsions financières rendues nécessaires encore du fait de la gestion antérieure calamiteuse. J'étais d'ailleurs intervenue ici-même en 2009 lors de la garantie du premier prêt de 10 millions d'euros pour cette opération. La présentation en conseil des finances, donc du bulletin de santé de la SACVL, devient un rituel pour lequel il convient de saluer les efforts d'information des élus puisque, effectivement, je relève qu'à l'origine du dossier de la SACVL les élus n'étaient pas strictement et progressivement informés de l'état de santé de ce fleuron de la Ville de Lyon.

A l'occasion de cette présentation, nous avons appris que la sortie des prêts à risque et que leur condition dite structurée sont plus difficiles que prévu et qu'il convient de gérer en interne les conditions au jour le jour de l'impact éventuel des prêts toxiques qui restent. On apprend également qu'il y a enfin un plan à moyen terme pour l'amélioration du patrimoine. J'avais déjà dénoncé antérieurement l'insuffisance des dépenses de gros entretien sans que soit véritablement établi un plan de financement au-delà des deux/trois millions pris sur les fonds propres, d'autant que ce plan ne prend pas en compte l'augmentation considérable de la facture énergétique, en raison notamment de l'absence de réalisation de travaux lourds et indispensables.

Vous nous présentiez déjà en 2011 le bilan sur dix ans de la trésorerie après avoir différé l'amortissement d'une partie des emprunts jusqu'en 2018, année difficile pour votre successeur. Par rapport au bilan présenté alors, vous nous dites aujourd'hui que l'autofinancement net locatif va s'améliorer de 15 millions d'euros sur les dix années du plan. Par quel tour de passe-passe cette opération est-elle possible, sachant que les hypothèses

de recettes locatives et d'amortissement du capital sont inchangées ? Pourriez-vous nous éclairer en termes simples et précis ?

D'ailleurs, je note qu'au bout de dix années la SACVL aura amorti 128 millions d'euros de capital et versé près de 125 millions d'intérêt aux banques. Par ailleurs, on peut craindre que le décret annoncé par le Gouvernement relatif au blocage des loyers des logements, lors d'une nouvelle location, ne modifie vos prévisions désormais optimistes pour ce que vous appelez le rattrapage des loyers sous-évalués.

Et enfin, je reste inquiète pour les années 2018 et suivantes, même si vous avez repoussé de deux ans l'amortissement des 5 millions d'euros supplémentaires pour lisser la courbe. Ce seront des années très difficiles pour le gestionnaire sur cette période. Reste à espérer que l'ensemble des mesures mises en œuvre depuis plusieurs années désormais, à savoir essentiellement la vente de plusieurs centaines de millions du patrimoine de la SACVL, puisse lui permettre de se redresser de manière durable en excluant tout risque de rechute impliquant la mise en œuvre de procédés de contrôle strict.

M. HAVARD Michel : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, je vais commencer cette intervention que terminera Emmanuel Hamelin.

Monsieur le Maire, chers Collègues, au Conseil municipal d'avril 2012, nous vous avons demandé qu'un point soit fait sur la situation financière de la SACVL, ce qui a été fait lors de la Commission des Finances de juin à laquelle Laurence Balas a participé pour notre groupe. Mais comme il nous paraît important que ce débat ait lieu également ici, au Conseil municipal pour la bonne information des Lyonnais, je tenais donc, à l'occasion de cette délibération, revenir sur ce scandale de la SACVL, et sur les difficultés financières que connaît cette société qui, rappelons-le, a été obligée de prendre des mesures drastiques pour éviter la faillite :

- vente pour près de 200 millions d'euros de son patrimoine ;
- augmentation injuste des loyers de certains locataires, avec un acharnement juridique contre ceux qui ont pourtant eu gain de cause devant les tribunaux en première instance et qui sont aujourd'hui inquiets du jugement en appel. Une décision qui leur serait défavorable les placerait dans une grande difficulté financière.
- enfin, renégociation et reprofilage de la dette pour se redonner des marges de manœuvre, mais en handicapant lourdement l'avenir de cette société pour les dix ans qui viennent au minimum.

Concernant la dette de la SACVL, vous avez fait le choix de reporter le remboursement d'une partie du capital entre 2017 et 2020. Quand on regarde les projections, la SACVL devra faire face en 2018 à une annuité de remboursement de 49 millions d'euros, puis de 35 millions d'euros l'année suivante pour finir en 2020 à 30 millions d'euros. Dès lors, on se pose la question de savoir comment sera-t-il possible de rembourser de telles sommes car, même en ayant vendu une partie de son patrimoine et malgré les hausses injustes de loyer, on voit mal comment de telles marges de manœuvre pourront être dégagées, sauf à être à nouveau obligé de vendre une partie du patrimoine. C'est donc un report de dette sans solution de financement. « Après moi, le déluge ! » L'héritage sera donc lourd à porter. Je passe la parole à Emmanuel Hamelin.

M. HAMELIN Emmanuel : Monsieur le Maire, la SACVL, après onze années passées sous votre gestion, reste aujourd'hui une entreprise très fragile. Passées les erreurs de gestion de la première mandature qui pèsent encore lourdement sur ses comptes, comme vient de le dire Michel Havard, reste la gestion courante et là, plusieurs indicateurs nous inquiètent, notamment le résultat courant qui se dégrade dangereusement. C'est un indicateur important quand on veut mesurer la performance d'une entreprise comme la SACVL, car c'est le résultat avant les plus-values et avant l'impôt sur les sociétés. Il est passé d'un déficit de près de 800.000 € en 2010 à un déficit de près de 1,2 million en 2011, et les prévisions de déficit pour 2012 ne sont guère plus rassurantes puisqu'il devrait être de près de 3,3 millions d'euros. Il se dégrade parce que deux postes se dégradent dans le bilan : ce sont les dotations aux amortissements et bien sûr l'évolution importante des

intérêts. Sur ce dernier poste, on est passé de 9,8 millions d'euros en 2010 à 12,3 millions d'euros en 2011, et la prévision pour 2012 est de près de 15 millions d'euros.

Bien sûr, je ne remets pas en cause les efforts importants qui ont été réalisés, notamment sur la restructuration de la dette. Pour autant, ces efforts ont été rendus nécessaires au regard de la mauvaise gestion de ces sociétés sous votre responsabilité. En conclusion, cet outil qui devait permettre de développer de manière importante notre parc de logements sociaux ne répond plus à cet objectif. La SACVL est une société qu'il faut gérer au jour le jour avec des risques importants qui pèsent sur sa dette et un parc immobilier qui ne cesse de se rétrécir, au détriment d'une demande de plus en plus forte de logements sociaux.

La SACVL restera un échec dans votre bilan, avec de mauvaises décisions et un mauvais contrôle lors de votre premier mandat, qui ont entraîné une gestion à risque particulièrement compliquée et risquée dans votre deuxième mandat.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : D'abord pour répondre à Mme Bouzerda, la première chose c'est d'abord de rappeler que la décision de transformer ce programme de logements libres, d'une part en vente de logements en accession à la propriété et d'autre part en PLS, date du 5 novembre 2010. Donc il y a déjà pas mal de temps que cette décision, je le rappelle, a été prise à l'unanimité du Conseil d'administration. Je précise qu'il ne s'agit pas du tout d'un glissement sur le cœur de cible de la SACVL puisque je le rappelle aussi, la SACVL, c'est le logement intermédiaire. Nous sommes bien et sur les produits en accession et sur le PLS. Je rappelle également que le PLS est le produit logement social intermédiaire dont les loyers sont à 8,20 € du mètre carré. On est complètement sur la cible du logement intermédiaire et dans ce secteur -rue Georges Gouy-, si vous connaissez le 7e arrondissement, c'est à proximité de la cité jardin, des cités sociales de Gerland, il est tout à fait important de pouvoir diversifier par une offre de logements en accession à la propriété et en logements intermédiaires. Donc, cela correspond exactement à ce dont nous avons besoin, en termes de logements.

Sur la question des loyers, je veux rappeler le montant des loyers de la SACVL au niveau de l'ensemble de son parc : on est à 6,54 € du mètre carré habitable. Vous savez qu'à la SACVL on a deux types de parcs, on a le parc de logement social : le loyer moyen est à 5,51 € du mètre carré, et les loyers libres où on est à 7,20 € du mètre carré habitable quand les prix du marché sont, eux, à 12,10 €.

Donc, la SACVL remplit bien toujours sa mission de répondre aux besoins de logement à la fois des populations du logement social à travers son parc locatif conventionné, et du logement intermédiaire pour les classes moyennes qui ont besoin de se loger à Lyon. Je donne la parole à Richard Brumm pour les aspects financiers.

M. BRUMM Richard, Adjoint : Madame Bouzerda, Monsieur Havard, j'ai plutôt de la sympathie pour vous deux et je crois même que vous êtes des gens intelligents. Mais chaque fois qu'on aborde le sujet de la SACVL je dois dire que je m'interroge sur votre perspicacité.

Je ne suis peut-être pas un bon professeur mais depuis le temps que non seulement l'état major de la SACVL, vos collègues qui sont dans le conseil d'administration de la SACVL et moi-même, vous répétons la même chose, vous continuez à vouloir parler de la SACVL.

Les erreurs qui ont pu être commises à la SACVL remontent aujourd'hui à plus de cinq ans et je dois dire que si le dirigeant de l'époque -le directeur général-, a fauté, il a été bien aidé par les banquiers qui, cette époque, proposaient des produits qui étaient pour le moins compliqués. L'un d'eux, très compliqué, a donné lieu à la négociation que vous savez et dont nous sommes fort heureusement sortis. Je veux bien que pendant encore deux ans, nous continuions à répéter la même chose, mais nous donnons systématiquement une information totale.

Lorsque le problème a été découvert, il y a à peu près trois ans et demi, nous avons tout fait, Monsieur Hamelin -pour qui j'ai aussi de la sympathie et que je n'ai pas cité

tout à l'heure- en êtes conscient, ce qui explique que vous intervenez moins souvent que les autres, et même très peu d'ailleurs à la SACVL...

M. LE MAIRE : Je vois qu'il y a un mouvement... Heureusement qu'il y a du renfort derrière !

M. BRUMM Richard : ...vous n'intervenez donc pas beaucoup ici et pas beaucoup à la SACVL, mais vous savez vous, Monsieur Hamelin, puisque vous êtes membre du Conseil d'Administration, que du jour où nous avons découvert les difficultés, nous avons tout fait, tous ensemble, dans une unanimité totale, pour sortir de la situation difficile dans laquelle nous étions.

Il n'y a plus une décision, qui depuis au moins deux ans et demi, n'est pas prise à l'unanimité.

Je ne crois pas, Monsieur Hamelin, que lors des dernières décisions, lors du « reprofilage » de la dette, vous ayez pris la parole pour vous opposer aux mesures que nous prenions. Vous ne vous y opposiez pas et pour cause, j'allais dire, qu'aujourd'hui en effet la situation de la SACVL est stabilisée.

Comment pouvez-vous, au motif que nous avons reprofilé une partie de la dette, celle qui était sécurisable, c'est-à-dire que nous l'avons transformée en grande partie en emprunts à taux fixes, tirez argument de cela pour dire que pour le reste, qui n'est pas sécurisable, nous sommes en danger ?

Nous ne sommes pas en danger, simplement aujourd'hui nous n'avons pas la capacité -encore une fois, Monsieur Hamelin, vous le savez- de reprofiler cette partie de la dette.

Nous sommes contraints à être très vigilants. Nous avons véritablement une surveillance de tous les instants sur les marchés, pour justement, le moment venu, pouvoir transformer les emprunts.

Alors cette permanente inquiétude : dans le Progrès, Monsieur Havard, je ne sais pas comment vous vous êtes exprimé, mais on vous fait dire que « si l'on n'avait pas fait cela, on serait en faillite ! » Qu'est-ce pour vous la faillite ?

M. HAVARD Michel : en faillite !

M. BRUMM Richard : Quand une société est en difficulté, elle prend les mesures de gestion qu'il faut. Nous prenons toutes ces mesures de gestion. Pouvez-vous, à l'avenir, sachant que je le disais, nous avons fait deux commissions générales très complètes, au cours desquelles vous avez eu toutes les informations, vous avez pu poser toutes les questions.

Récemment, à la dernière Commission des Finances, M. Lamoulène et M. le Président Le Faou, sont venus présenter, encore une fois, la situation de la SACVL.

Je l'ai fait par égard pour vous et par souci de transparence, mais en vérité il n'y avait rien de plus à dire que l'année dernière. Depuis un an, il ne s'est en effet rien passé -M. Hamelin le sait-, des mesures ont été prises et nous les suivons scrupuleusement. J'ai regretté Monsieur Havard d'ailleurs, que vous ne soyez pas présent à cette Commission des Finances, alors que vous aviez demandé des précisions.

Ceci étant dit et je ne veux pas prolonger éternellement le débat, je dis simplement qu'aujourd'hui vous savez tout : que peut-on vous dire de plus ? Comment peut-on vous rassurer ? M. Hamelin, encore une fois, est avec nous au Conseil d'Administration, toutes les décisions sont prises -encore une fois- à l'unanimité et chacun, et notamment nos audits, disent que nous sommes sur la bonne voie.

Alors, cessez d'insécuriser la SACVL. En effet, la SACVL est regardée aussi par des banquiers. Ne la faites pas passer pour une société en difficulté. Elle n'est plus en difficulté, elle a été stabilisée et si les choses se passent normalement et bien les échéances qui sont aujourd'hui, non pas comme vous l'avez dit de 11 M€, mais de 25 M€, ne seront peut-être pas en 2017, de 35 M€.

Nous avons prévu une hypothèse défavorable, entre 25 et 35 M€. Nous avons d'autres hypothèses favorables : c'est peut-être celles-ci qui se réaliseront.

Ce que je veux vous dire, c'est que dans un souci de transparence, nous vous avons donné toute la vérité sur la situation de la SACVL et je trouve que cette entreprise de déstabilisation permanente de sa situation est absolument détestable.

Voilà ce que je voulais vous dire.

M. LE MAIRE : Merci. La bonne nouvelle que je voulais dire, c'est qu'après un temps de pause, évidemment, pour stabiliser la situation financière, la SACVL va recommencer à faire un certain nombre d'opérations. Elle va le faire parce que ses recettes se sont améliorées. Elles se sont améliorées du point de vue, évidemment, de son patrimoine locatif habitat, mais également par l'amélioration de son patrimoine locatif tertiaire, qui est en forte augmentation. Ce qui fait qu'un certain nombre d'opérations, qui avaient été différées, comme par exemple à la Duchère, la poursuite de la rénovation de l'ensemble de Balmont, vont pouvoir commencer à nouveau à avancer et donc un certain nombre de choses vont se voir, du point de vue des locataires de la SACVL.

Voilà, je pense que c'est une affaire qui est maîtrisée. Evidemment, si on reprofile la dette, c'est pour que pendant cinq ans, on puisse faire des travaux et qu'on ne gèle pas l'activité pendant cinq ou six ans. Donc, c'est vrai que l'on va se redonner un petit peu d'oxygène, refaisant l'ensemble de ces opérations, de manière à avoir plus de recettes et donc à pouvoir encore mieux rembourser la dette.

Voilà, je souhaiterais que toutes les collectivités locales puissent être dans la même situation.

M. HAVARD Michel : Juste pour une explication de vote, Monsieur le Maire, puisque M. Brumm dit que nous déstabilisons la SACVL ! Pardon de le dire, ce n'est pas nous qui avons déstabilisé la SACVL, mais c'est bien ceux qui en avaient la responsabilité et que si nous votons les dossiers qui concernent la SACVL, c'est parce qu'on partage la même inquiétude et il est de notre devoir de vous poser les questions, comme une opposition le fait à une majorité. Donc, j'ai aussi beaucoup de sympathie pour vous, mais il ne faut pas jeter l'invective sur ceux qui ne font que leur travail, Monsieur Brumm !

M. LE MAIRE : Monsieur Havard, aujourd'hui où la Cour des Comptes vient de déposer le dossier sur les comptes de la France, il aurait pu s'inquiéter ! Il s'inquiète de la SACVL, c'est son problème ! Nous nous inquiétons aujourd'hui des comptes de la France !

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

(Adopté.)