

Le nouveau départ de la Socolopo

La Socolopo va à nouveau bénéficier de l'appui de la Caisse des dépôts. Celle-ci va lui prêter 1,3 million d'euros pour la réhabilitation de son parc. Le bailleur HLM était jusque-là sous surveillance.

LA SCÈNE SE PASSE LOIN du tumulte des assemblées générales agitées que l'on a pu connaître ces dernières années, loin des luttes intestines, des jeux de pouvoir, des guerres d'influence qui ont traversé la Socolopo, la petite société HLM strasbourgeoise.

Une grande table baignée de lumière, des parapheurs et des stylos qui courent au bas des pages d'une convention. Une ambiance feutrée, ce mardi 4 juillet au siège régional de la Caisse des dépôts et consignations. Une signature de convention comme il y en a des dizaines chaque année entre la CDC, le bras financier de l'État, et les organismes HLM.

« Nous accompagnons les bailleurs, nous avons un rôle contractuel. » La directrice déléguée de la CDC Laurence Dehan déroule l'exposé des activités. À côté d'elle, le président de la Socolopo Christian Fuchs acquiesce.

La signature est en apparence anodine, mais elle marque le début d'un nouveau chapitre pour la Socolopo.

Celle-ci a connu des heures difficiles ces dernières années. Traversée de très vives tensions, sur fond d'erreurs de gestion, de licenciements contestés de cadres (une procédure est actuellement aux prud'hommes), la société était au bord du chaos. Elle a fait l'objet de rapports



Parmi le patrimoine de la Socolopo figure la cité-jardin du Stockfeld. PH. ARCHIVES - Y. DIEFFENBACHER

alarmistes (révéls dans nos colonnes) de la part de l'organisme de contrôle des bailleurs sociaux (la Millos devenue Ancols entre-temps) qui l'a placée sous surveillance. Un processus levé en début d'année seulement.

Autant de problèmes qui ont présenté ce qui, en médecine, s'appelle une grave complication : la Socolopo s'était retrouvée avec une image complètement dégradée et les financeurs étaient devenus méfiants.

La Socolopo revient de loin

« La Caisse des dépôts ne voulait plus travailler avec eux », glisse un observateur. « C'est vrai que quand on voit qu'il y a un problème de gouvernance et un problème sur les informations financières et comptables, on appuie sur pause », in-

dique-t-on du côté de la CDC. Avec potentiellement de gros problèmes à la clé. La CDC est l'un des grands financeurs du logement social en France avec ses conditions financières particulièrement intéressantes. L'arrêt des financements de la CDC signifiait que la société ne pouvait plus se développer ni rénover, ni même seulement entretenir son patrimoine. « Ils auraient aussi pu perdre leur agrément qui permet de louer des logements sociaux », dit un autre observateur.

Bref, la Socolopo revient de loin. « Nous faisons de nouveau partie de l'échiquier des bailleurs sociaux fréquents », expliquait le président de la Socolopo Christian Fuchs, en marge de la signature de la fameuse convention avec la CDC le 4 juillet. Dans un métier où l'on a besoin de fonds publics,

la confiance est essentielle. Nous avons remis de l'ordre dans les finances et la comptabilité. Nous avons embauché un contrôleur de gestion. » Christian Fuchs a pris la présidence de la société à peu près en même temps qu'était embauchée l'actuelle directrice générale Lila Chebboub. Le duo a travaillé de concert pour remettre la société sur de bons rails. La Socolopo, apaisée après l'élection en 2015 de Christian Fuchs à la présidence et le toilettage de ses statuts en 2016, a élaboré un plan stratégique sur dix ans pour la gestion de son patrimoine.

Réhabilitation avenue de la Forêt-Noire

Grâce à ce plan et au retour de la confiance, la CDC et la société ont donc conclu une convention cadre sur quatre ans qui



De g. à d. Lila Chebboub, directrice de la Socolopo, Christian Fuchs, président de la Socolopo, et Laurence Dehan, directrice déléguée de la CDC. PHOTO DINA - LAURENT RÉA

prévoit un financement de principe pour la réhabilitation de logements. Et dans le cadre de cette convention, la CDC va fournir un prêt de 1,3 million d'euros dit « de haut de bilan » ; ce qui signifie que le prêt est fourni à des conditions si avantageuses qu'il peut s'apparenter à des fonds propres. Il s'agit en effet d'un prêt à très long terme, sur 30 à 40 ans, avec une première phase d'amortissement de 20 ans à 0 %.

Ce qui lui permet désormais de regarder vers l'avenir. Au moment de son élection à la présidence fin 2015, Christian Fuchs imaginait la Socolopo dans un pool de sociétés à structures juridiques similaires, c'est-à-dire coopératives. Mais cela ne s'est pas fait.

Pourquoi ces idées de rapprochement ? La taille. « La confiance est rétablie, dit encore le président, mais nous ne méconnaissons pas nos faiblesses et en particulier notre taille, 1 800 logements. Il faut qu'on puisse s'adosser à d'autres structures pour certaines mu-

tualisations. Mais il ne s'agit pas que la Socolopo perde son indépendance. Plutôt de s'adosser sur le plan technique, qu'il y ait aussi des échanges de personnalités dans la gouvernance. » Ce qui faciliterait la réalisation de programmes communs avec d'autres structures.

Le président, dont le mandat court jusqu'en 2018, imagine également ouvrir la société à d'autres métiers comme l'accession à la propriété (la construction et la vente de logements neufs), ou encore développer une activité de syndicat et de gestion.

En attendant, la Socolopo se prépare à entamer un programme de rénovation des logements installés avenue de la Forêt-Noire. La dernière réhabilitation, celle du Katolischer Bahnhof, s'était très mal passée avec notamment des surcoûts et le mécontentement des habitants. Le chantier à venir servira de test grandeur nature pour la nouvelle gouvernance. ■

OLIVIER CLAUDON

F12-LST.08