



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2015/1692

Approbation du rapport des mandataires – Société d'Economie Mixte (SEM) Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) – Exercice 2014

Direction de la Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2015

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2015

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 7 DECEMBRE 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2015

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, Mme BALAS, M. LAFOND, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BERRA, M. COULON, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BESSON (pouvoir à Mme RABATEL), M. BLACHE (pouvoir à M. DAVID), Mme ROUX de BEZIEUX (pouvoir à Mme SANGOUARD), Mme SERVIEN (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme BLEY (pouvoir à Mme RIVOIRE), Mme PICOT (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BRAILLARD (pouvoir à Mme HOBERT), M. BERAT (pouvoir à Mme BALAS), M. TOURAINE (pouvoir à M. LE FAOU), Mme FONDEUR (pouvoir à M. LEVY), M. BERNARD (pouvoir à Mme AIT MATEN)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BOUDOT

2015/1692 - APPROBATION DU RAPPORT DES MANDATAIRES –
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) SOCIETE
ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON
(SACVL) – EXERCICE 2014 (DIRECTION DE LA GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 27 novembre 2015 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La société d'économie mixte Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) a pour objet la construction d'immeubles, aménagements des terrains destinés à recevoir les constructions, achats et ventes d'immeubles et gestion de ces immeubles appartenant à la SACVL, ou confiés en gestion par la Ville, la maîtrise d'ouvrage déléguée, et toutes opérations favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

L'article L 1524-5, 14^e alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration ou au Conseil de Surveillance de la société.

Le document présenté au Conseil municipal a été établi par la société.

Les représentants de la Ville de Lyon au sein du Conseil d'Administration de la SACVL sont MM. Bochard, Rudigoz, Le Faou, Brumm, Guillaud, Augoyard et Mmes Fondeur, Gay, Chevallier.

Les résultats de la société sont présentés dans un contexte rétrospectif, portant sur les 3 derniers exercices :

	2012	2013	2014
Chiffres d'Affaires	58,4 M€	65,5 M€	66,9 M€
Résultat d'exploitation	12,9 M€	12,3 M€	16,8 M€
Résultat net	6 M€	4,3 M€	5,9 M€
Effectif moyen en ETP	154	151 .3	154.4
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant

Faits marquants 2014

La SACVL gère 7 440 logements : 4 543 logements libres et 2 897 logements conventionnés.

L'année 2014 a été marquée par la publication le 24 mars 2014 de la loi Alur qui impacte l'activité locative en limitant et en complexifiant les possibilités et les conditions d'augmentation des loyers à la relocation. La

rédaction des baux, les délais de préavis, les informations à fournir par le locataire et le propriétaire ont également été modifiés par ces nouvelles dispositions.

La progression globale des loyers (+ 2,3 %) est essentiellement liée à un effet prix (révision indiciaire, augmentation par 6^{es}, CUS...) : + 1 185 K€. La maintenance, l'entretien courant et le gros entretien des résidences sont restés stables pour s'établir ensemble à 7,8 M€ (contre 7,9 M€ en 2013).

Les comptes d'immobilisations en cours s'élèvent, en brut, à 10,5 M€ au 31 décembre 2014, contre 5,8 M€ fin 2013, correspondant au montant des travaux en cours relatifs à des sites destinés à une exploitation locative. L'augmentation de ce poste s'explique par l'avancement progressif des travaux d'amélioration du patrimoine diffus (rénovation des systèmes de chauffage, remplacement des fenêtres...) et par des opérations de réhabilitation lourdes.

Parmi les opérations en cours les plus significatives, figurent :

- l'opération de réhabilitation lourde des immeubles « Belvédère » à Lyon 9^e ;
- la deuxième tranche de la réhabilitation de l'immeuble « Georges Chapas » à Lyon 9^e ;
- le remplacement des menuiseries extérieures (patrimoine diffus) ;
- l'acquisition en VEFA de trente huit logements étudiants à Lyon 3^e.

Eléments financiers 2014

Le résultat d'exploitation est positif de 16,8 M€ contre 12,3 M€ en 2013, dont 4,2 M€ en 2014 sont liés à des ventes de stocks. L'exercice se solde par un bénéfice de 5,9 M€.

La hausse du chiffre d'affaires résulte principalement d'un effet prix.

La trésorerie active court terme ressort à 72,5 M€ au 31 décembre 2014, en augmentation de + 7,2 M€. Il est prévu que cette trésorerie soit, pour partie, conservée par la société en vue de faire face au différés de remboursements (accordés par les établissements bancaires en 2012) et qui deviennent exigibles de 2018 à 2020 pour un montant d'environ 37 M€.

En terme de financements, l'en-cours des emprunts structurés est resté quasi stable (30 M€ en 2014).

La situation nette à fin 2014, s'établit à 51,8 M€ contre 45,9 M€ à fin 2013.

Perspectives et développement de la structure sur 2015

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale afin de maintenir la vacance globale autour de 3 % au 31 décembre 2015, dans un contexte de raccourcissement des délais de dédite confirmés par la loi Macron de juillet 2015.

Elle souhaite également développer une politique commerciale destinée à favoriser l'accès à la propriété de ses locataires ou la cession de certains de ses logements à un rythme conforme à son plan financier à moyen terme.

Elle souhaite continuer d'évoluer vers une évaluation ISO 26000 à bon niveau par un travail de mise en cohérence du plan stratégique d'entreprise incluant désormais un plan stratégique énergétique respectant les critères retenus en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Enfin, elle souhaite participer au lancement d'une chaire universitaire de recherche autour de la question du « vivre ensemble » en collaboration avec d'autres entreprises de logement social de Lyon et des entreprises privées.

Pour 2016, les objectifs de la SACVL décrits dans le plan financier à moyen terme et conformément au plan stratégique d'entreprise visent à maintenir, malgré des contraintes nouvelles, un niveau de performance économique proche de ceux de 2014 et 2015, tout en conservant des recettes exceptionnelles au niveau attendu. 2016 doit également être l'année de quasi achèvement des opérations d'investissement en cours sur le patrimoine et de lancement d'un nombre significatif d'opérations de développement.

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 1 524-5, 14° alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Ouï l'avis de la commission Finances, Commande Publique, Administration générale ;

DELIBERE

Le Conseil municipal prend acte du rapport des mandataires établi sur l'activité de la société SACVL au titre de l'exercice 2014.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

R. BRUMM