

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU RHONE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2590

Approbation du rapport des mandataires – Société d'Economie Mixte (SEM) SACVL Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon – Exercice 2015

Direction de la Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 5 DECEMBRE 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 19 DECEMBRE 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 27 DECEMBRE 2016

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, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, 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. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME.

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. BERNARD (pouvoir à M. COULON), Mme FONDEUR (Pouvoir à Mme PALOMINO) M. HAVARD (pouvoir à M. GUILLAND), M. PHILIP (M. MALESKI), M. TETE (pouvoir à Mme BAUME)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD, M. ROYER

2016/2590 - APPROBATION DU RAPPORT DES MANDATAIRES – SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) SACVL SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON – EXERCICE 2015 (DIRECTION DE LA GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 novembre 2016 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, Guillard, Augoyard et Mmes Fondevin, Gay, Chevallier. M. Brumm a été remplacé par Mme Bouzerda à compter du 16 mars 2015.

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

	2013	2014	2015
Chiffres d'Affaires	65,5 M€	66,9 M€	65 M€
Résultat d'exploitation	12,3 M€	16,8 M€	12.9 M€
Résultat net	4,3 M€	5,9 M€	2.3 M€
Effectif moyen en ETP	151 .3	154.4	148.8
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant

Faits marquants 2015

En 2015, la SACVL gérait 7 441 logements : 4 474 logements libres et 2 967 logements conventionnés. Elle gérait également 64 250 m² de locaux d'activité.

Parmi les opérations en cours les plus significatives, figurent :

- l'opération de réhabilitation lourde des immeubles du « Belvédère » à Lyon 9^e ;
- la deuxième tranche de réhabilitation de l'immeuble « Georges Chapas » à Lyon 9^e ;
- le remplacement des menuiseries extérieures (patrimoine diffus).

L'augmentation du poste d'immobilisations en cours s'explique par l'avancement progressif des deux opérations de réhabilitation lourde, les travaux d'amélioration du patrimoine diffus (rénovation des systèmes de chauffage, remplacement des fenêtres...) et pour une moindre part, les dépenses préliminaires à des opérations de constructions neuves.

Eléments financiers 2015

Le résultat d'exploitation est positif de 12,9 M€ contre 16,8 M€ en 2014.

Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2015 est bénéficiaire de 2,3 M€ contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 5,9 M€

La baisse du chiffre d'affaires résulte principalement de la baisse des ventes d'immeubles (4.8 M€ contre 6.9 M€ en 2014). La progression globale des loyers quant à elle est quasi stable (+ 0.6 %) ; elle est liée à un effet prix pour 418 K€, à une légère augmentation de la vacance locative (-190 K€) et à une mise en service de nouveaux patrimoines (+ 493 K€) dont l'impact est quasi annulé par la vente de patrimoine (- 444 K€).

La trésorerie active court terme ressort à 71.8 M€ au 31 décembre 2015, en diminution de 756 K€. 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€

Le taux de rémunération de la trésorerie moyenne s'élève à 2.1 % en 2015.

Les dettes financières sont en baisse de 3.2 M€; cette diminution est essentiellement expliquée par un amortissement de la dette long terme de 11 M€ compensée en partie par la mobilisation de nouveaux emprunts pour 7.8 M€

La situation nette à fin 2015 s'établit à 54.1 M€ contre 51.8 M€ à fin 2014.

Perspectives et développement de la structure sur 2016

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale afin de maintenir la vacance globale autour de 3 % au 31 décembre 2016, dans un contexte de raccourcissement des délais de dédite et du nombre croissant de diagnostics à fournir lors de la relocation.

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.

Au niveau de la communication elle souhaite accroître sa visibilité numérique.

Tant sur le plan des investissements, de la performance de l'exploitation que des produits exceptionnels attendus, l'année 2016 se déroule conformément au budget et au plan à moyen terme.

On constate néanmoins une tension forte sur les recettes, en lien avec la stagnation des loyers, tant en cours de bail, qu'à la relocation. Cette stagnation se constate dans une période où l'augmentation des contraintes du bailleur dans sa relation avec ses locataires, tend à accroître ses charges.

Dans le même temps, les produits exceptionnels liés aux ventes de patrimoine, se stabilisent à un niveau conforme à nos attentes.

Comme les années précédentes, la société reste assujettie à la fluctuation des valeurs de marché des emprunts structurés qui pourrait aboutir à un niveau de provision excédant le résultat comptable. Par ailleurs, les premières audiences judiciaires dans l'affaire opposant la SACVL à la banque Dexia, auront lieu en 2016.

On devrait constater, en 2017, une diminution importante de l'autofinancement courant, en lien avec le remboursement accru de capitaux empruntés durant les années précédentes. Cette évolution s'accroîtra durant les trois années suivantes, avec un niveau de remboursement de capital aboutissant à un autofinancement négatif de 2018 à 2020. La SACVL dispose d'ores et déjà de la trésorerie nécessaire pour faire face à ces remboursements.

L'année 2017 sera également la première année de livraison massive de logements, sous réserve d'obtention des permis de construire dans des délais raisonnables. Ainsi, 68 logements situés rue Challemel Lacour à Lyon 8^e et 227 logements étudiants, dans le parc Sergent Blandan à Lyon 7^e devraient être livrés avant fin 2017.

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

Vu ledit dossier ;

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 2015.

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

Richard BRUMM