

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3478

Rapport des mandataires de la société d'économie mixte Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL) - Exercice 2016

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2017

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2017

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 22 DECEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 2017

PRESIDENT : M. KEPENEKIAN Georges

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, 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 BOUZERDA (pouvoir à M. BRUMM), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT), Mme BURILLON (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. BERNARD (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2017/3478 - RAPPORT DES MANDATAIRES DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON (SACVL) - EXERCICE 2016 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 30 novembre 2017 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 Mmes Marie-Odile Fondeur, Nicole Gay, Françoise Chevallier et Fouziya Bouzerda, ainsi que MM. Bernard Bochard, Thomas Rudigoz, Michel Le Faou, Stéphane Guillard, Marc Augoyard.

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

	2014	2015	2016	Tendance 2015 - 2016
Chiffres d'Affaires	66,9 M€	65 M€	61,5 M€	↘
Résultat d'exploitation	16,8 M€	12,9 M€	12,3 M€	↘
Résultat net	5,9 M€	2,3 M€	6,3 M€	↗
Effectif moyen en ETP	154.4	148.7	150.2	↗
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %	→
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant	

I - Faits marquants 2016

En 2016, la SACVL gérait 7 444 logements : 4 435 logements libres et 3 009 logements conventionnés. Elle gérait également 65 892 m² de locaux d'activité.

Les opérations les plus significatives ont été :

- des acquisitions en l'état futur d'achèvement : CROUS Parc Blandan et Victor Lagrange à Lyon 7^e, Marietton à Lyon 9^e ;
- des opérations de construction en cours : Allée du Clos-Carré Sésame et Ambroise Paré III à Lyon 8^e, Duchère-Ilots 24/25 à Lyon 9^e ;
- la deuxième tranche de la réhabilitation de l'immeuble Georges Chapas à Lyon 9^e ;
- la rénovation des systèmes de ventilation et de chauffage et le remplacement des menuiseries extérieures (patrimoine diffus).

L'augmentation du poste d'immobilisations en cours s'explique également par diverses dépenses préliminaires à d'autres opérations de construction.

II - Eléments financiers 2016

Le résultat d'exploitation est positif de 12,3 M€ contre 12,9 M€ en 2015, dont une perte de 0,5 M€ est liée à des achats et ventes de stocks. Le résultat d'exploitation, hors ventes de stocks, qui s'élève à 12,8 M€ est stable en comparaison avec celui constaté en 2015 (12,8 K€). Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2016 est bénéficiaire de 6,3 M€ contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 2,3 M€

La baisse du chiffre d'affaires résulte principalement de la baisse des ventes d'immeubles (1.5 M€ contre 4.8 M€ en 2015). La progression globale des loyers quant à elle est quasi stable (+ 0,2 M€ soit 0.4 %) ; elle est liée à un effet prix pour 0,6 M€, à une légère diminution de la vacance locative + 0,05 M€, et à une mise en service de nouveaux patrimoines (+ 0,1 M€) dont l'impact est quasi annulé par la vente de patrimoine (- 0,5 M€).

La trésorerie active court terme ressort à 90.2 M€ au 31 décembre 2016, en augmentation de 18.4 M€. Il est prévu que cette trésorerie soit, pour partie, conservée par la société en vue de faire face aux différés de remboursements (accordés par les établissements bancaires en 2013) et qui deviennent exigibles de 2018 à 2020 pour un montant d'environ 37 M€

La trésorerie moyenne de l'exercice s'élève à 83,6 M€ pour un taux de rémunération de 1,8 %.

Les dettes financières sont en hausse de 25, 6 M€. Cette augmentation s'explique essentiellement par un amortissement de la dette long terme pour 11,6 M€, largement compensé par la mobilisation de nouveaux emprunts pour 37 M€

A fin 2016, il reste à mobiliser 27 M€ d'emprunts destinés à financer des acquisitions ou des immobilisations en cours et 6 M€ destinés à financer les immobilisations mises en service durant l'exercice.

La situation nette de la société, à fin 2016, s'établit à 60.4 M€, contre 54,1 M€ au 31 décembre 2015.

III - Perspectives et développement de la structure sur 2017

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale afin de maintenir la vacance globale autour de 3 % au 31 décembre 2017, 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.

Tant sur le plan des investissements, de la performance de l'exploitation que des produits exceptionnels attendus, l'année 2017 se déroule conformément au budget et au plan à moyen terme. Les produits d'exploitation semblent en conformité avec les budgets et ce, à la différence des années 2015 et 2016 où les produits réalisés restaient légèrement inférieurs au montant budgété.

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. Le taux d'intérêt de l'emprunt en phase de structure, a été fixé pour 2017 à un niveau acceptable.

La fixation d'un taux fixe pour 2018 n'a cependant pas pu être mis en œuvre à ce jour, dans le respect du mandat confié à la Direction Générale par le Conseil d'administration qui limite ce taux fixe à 7 %.

Une première audience judiciaire a eu lieu en septembre 2016 devant le Tribunal de Commerce de Nanterre aboutissant à débouter, en janvier 2017, la SACVL de ses demandes à l'encontre de DEXIA. Une audience en Appel est envisagée dans le courant du 1er trimestre 2018.

L'année 2017 sera également la première année de livraison massive de logements. Deux opérations d'envergure seront notamment livrées sur la fin d'année 2017 : une opération de 28 logements sociaux familiaux ainsi qu'un Foyer d'Accueil Médicalisé dénommé « Carré Sésame » - gestion par l'association Sésame Autisme Rhône-Alpes - ; une résidence de 227 logements étudiants pour un total de 257 chambres, dans le nouveau parc Sergent Blandan à Lyon 7^e.

On constate, en 2018 et jusqu'en 2020, une diminution très importante de l'autofinancement courant, en lien avec le remboursement accru des capitaux empruntés au cours des années précédentes. Cette évolution aboutit, au cours des 3 prochaines années, à un autofinancement négatif, pouvant atteindre 21 M€ en 2018. La SACVL dispose d'ores et déjà de la trésorerie nécessaire pour faire face à ces remboursements. L'objectif consistera à maintenir l'autofinancement courant strictement en de ça des montants indiqués au PMT.

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 1 524-5 -14° alinéa- du code général des collectivités territoriales ;

Où l'avis de la commission finances - commande publique - administration générale - ressources humaines ;

DELIBERE

Le Conseil municipal prend acte du rapport des mandataires établi sur l'activité de la société d'économie mixte SACVL au titre de l'exercice 2016.

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

Richard BRUMM