



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/4323

Rapport des mandataires de la société d'économie mixte Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) – Exercice 2017

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2018

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 26 DECEMBRE 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 2018

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, Mme AIT MATEN, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, Mme RIVOIRE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, Mme FRIH, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINÉ, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, 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, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. REMY, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme ROUX de BEZIEUX (pouvoir à Mme SANGOUARD), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. KISMOUNE), Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme NACHURY), M. ROYER (pouvoir à M. BROLIQUIER), Mme GRANJON (pouvoir à Mme PERRIN-GILBERT), M. BERNARD (pouvoir à M. CUCHERAT)

ABSENTS NON EXCUSES :

2018/4323 - RAPPORT DES MANDATAIRES DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON (SACVL) – EXERCICE 2017 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 3 décembre 2018 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 alinéa 14 du code général des collectivités territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires 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 des sociétés d'économie mixte (SEM) ainsi que des sociétés publiques locales (SPL).

La Ville de Lyon est actionnaire majoritaire de la SACVL, elle est, à ce titre, représentée au sein de son conseil d'administration par Mesdames M-O. Fondeur, N. Gay, F. Chevallier et F. Bouzerda, ainsi que Messieurs B. Bochart, T. Rudigoz (jusqu'au 23/10/2017), B. Jabouley de Bec (à compter du 23/10/2017), M. Le Faou, S. Guiland et M. Augoyard.

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

	2015 M€	2016 M€	2017 M€	
Chiffres d'Affaires	65	61,5	62,6	↗
Résultat d'exploitation	12,9	12,3	12,9	↗
Résultat net	2,3	6,3	5	↘
Effectif moyen en ETP	148.7	150.2	146	↘
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %	→
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant	

I. Faits marquants 2017

En 2017, la SACVL a géré 7 715 logements : 4 382 logements libres et 3 333 logements conventionnés. Elle a géré également 69 774 m² de locaux d'activité.

Parmi les opérations les plus significatives figurent :

- des acquisitions en l'état futur d'achèvement (« Dauphiné » à Lyon 3ème, « Victor Lagrange » et « Les Girondins II » à Lyon 7ème, « Marietton » à Lyon 9ème) ;
- des opérations de construction en cours (« Ambroise Paré III » à Lyon 8ème, « Duchère - Ilots 24/25 » à Lyon 9ème) ;
-
- les opérations de réhabilitation lourde des immeubles « Plateau Sud » et « Sakharov » (Lyon 9ème) et « Domaine de l'Etang » (Lyon 5ème) ;
-
- les travaux de création d'un espace de bureaux partagés au sein de l'immeuble « Denfert Rochereau » (Lyon 4ème).

La diminution du poste d'immobilisations en cours s'explique par d'importantes mises en service durant l'exercice (53 M€).

II. Eléments financiers 2017

Le chiffre d'affaires progresse malgré la baisse des ventes d'immeubles (0,98 M€ contre 1,5 M€ en 2016). La progression globale des loyers (+ 1,1M€ soit 2,1 %) est liée à un effet prix pour 0,4 M€ et à une mise en service de nouveaux patrimoines(+ 0,7 M€).

Le résultat d'exploitation est positif de 12,9 M€ contre 12,3 M€ en 2016. Le résultat d'exploitation, hors ventes de stocks, qui s'élève à 12,6 M€ progresse de 7,2 % en comparaison avec celui constaté en 2016 (11,7 M€)

Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2017 est bénéficiaire de 5 M€ contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 6,3 M€.

La trésorerie active court terme ressort à 72,4 M€ au 31 décembre 2017 en diminution de 17,8 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 au cours du premier semestre 2011) et qui deviennent exigibles de 2018 à 2020 pour un montant d'environ 37 M€.

La trésorerie moyenne de l'exercice s'élève à 77,8 M€ pour un taux de rémunération de 1,8 %.

A noter qu'il n'existe pas de plus-value latente au 31 décembre 2017.

Les dettes financières sont en baisse de 7,9 M€.

Cette diminution s'explique essentiellement par les effets combinés suivants : un amortissement de la dette long terme pour -14,8 M€, la mobilisation de nouveaux emprunts pour +4.7 M€, la mobilisation d'une ligne de trésorerie court terme + 2M€ et la variation des intérêts courus non échus et des dépôts de garanties locataires +0.2 M€

A fin 2017, il reste à mobiliser 24,9 M€ d'emprunts destinés à financer des acquisitions ou des immobilisations en cours et 27,9 M€ destinés à financer les immobilisations mises en service durant l'exercice.

La situation nette de la Société, à fin 2017, s'établit à 65,4 M€, contre 60,4 M€ au 31 décembre 2016.

III. Perspectives et développement de la structure sur 2018

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale afin de maintenir la vacance globale autour de 3 % au 31 décembre 2018, 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.

Pour l'année 2018, la Société prévoit une activité locative comparable à celle de 2017, la continuation d'investissements locatifs sur le parc existant sous la forme de travaux diffus de réhabilitation (remplacement de composants) et de la mise en œuvre du plan d'investissement adopté par le Conseil d'administration en date du 24 juin 2016.

La Loi de finances pour 2018 (diminution des loyers des logements sociaux en lien avec la Réduction de Loyer de Solidarité, modulation des cotisations dues à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, augmentation de 5,50 % à 10,00 % de la TVA sur la construction ou l'acquisition de logements sociaux neufs) est susceptible d'impacter significativement les comptes 2018, sans que la société ait détecté pendant la nécessité de réviser significativement ses orientations stratégiques. En tenant compte des éléments connus au moment de l'établissement du rapport des mandataires, la perte de résultat, liée à l'activité agréée, s'élèverait à environ 1,4 M€ pour l'année 2018.

Par ailleurs, la société devra rembourser en 2018 une annuité exceptionnelle de 22,2 M€ (dont 20,6 M€ de capital), liée au reprofilage de la dette long terme initié durant l'exercice 2011.

En date du 29 juin 2018, le Conseil d'Administration a décidé de modifier les règles s'appliquant au provisionnement des emprunts structurés considérant que le niveau de provision avait atteint un niveau suffisant au regard des risques. Dans l'hypothèse d'une stabilité des marchés, ces dispositions pourraient aboutir à une diminution dès fin 2018 de la provision à constituer à ce titre.

La fixation du taux a été mise en place, pour 2018 et 2019, en date du 23 octobre 2017, dans le respect du mandat confié à la Direction Générale par le Conseil d'administration qui limite ce taux fixe à 7 %. Cette limitation a été obtenue en moyenne des taux négociés.

Concernant le conflit judiciaire avec la société DEXIA, une audience de Cour d'Appel a eu lieu le 24 septembre 2018. Le délibéré est annoncé pour le 27 novembre 2018.

Enfin, 2018 verra principalement la livraison des opérations de Marietton (acquisition en VEFA de 26 logements Lyon 9ème), de Constantine (acquisition de 23 logements et un local commercial Lyon 1er), et de Dauphiné (acquisition en VEFA de l'usufruit de 14 logements Lyon 3ème).

Vu l'article L 1524-5 -14° alinéa- du code général des collectivités territoriales ;

Vu ledit dossier ;

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 SACVL au titre de l'exercice 2017.

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

Richard BRUMM