



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5260

Rapport des mandataires – Société d'Economie Mixte Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) - Exercice 2018

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 19 DÉCEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 23 DECEMBRE 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 27 DECEMBRE 2019

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, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme FRIH (pouvoir à Mme AIT MATEN), Mme BALAS (pouvoir à Mme NACHURY), M. PHILIP, Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. LEVY), Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à Mme GRANJON), M. BERNARD (pouvoir à M. COULON), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : Mme LEVY, M. KIMELFELD

2019/5260 - RAPPORT DES MANDATAIRES – SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON (SACVL) - EXERCICE 2018 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 décembre 2019 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, les aménagements des terrains destinés à recevoir les constructions, les achats et ventes d'immeubles et gestion de ces immeubles appartenant à la SACVL, ou confiés en gestion par la Ville, ainsi que 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, c'est à ce titre qu'elle est représentée au sein de son Conseil d'Administration par Mesdames Marie-Odile Fondeur, Nicole Gay, Françoise Chevallier et Fouziya Bouzerda, ainsi que Messieurs Bernard Bochart, Bertrand Jabouley de Bec, Michel Le Faou, Stéphane Guiland et Marc Augoyard.

Conformément aux dispositions de l'article L 1524-5, leur rapport écrit de l'exercice 2018 vous est aujourd'hui soumis.

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

	2016 M€	2017 M€	2018 M€	
Chiffres d'Affaires	61,5	62,6	64,9	↗
Résultat d'exploitation	12,3	12,9	11,2	↘
Résultat net	6,3	5	7,3	↗
Effectif moyen en ETP	150 .2	146	136,2	↘
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %	→
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant	

I. Faits marquants 2018 :

En 2018, la SACVL a géré 7 782 logements : 4 350 logements libres et 3 432 logements conventionnés. Elle a géré également 70 408 m² de locaux d'activité.

Durant l'exercice, l'actif net immobilisé de la SACVL a progressé de 7,8 M€ pour atteindre 373 M€ au 31/12/2018.

Parmi les opérations en cours les plus significatives figurent :

- des acquisitions en l'état futur d'achèvement (« Ilot B2-Confluence » à Lyon 2^{ème}, « Les Girondins II », « Camille Roy II » et « Rue d'Anvers » à Lyon 7^{ème} ainsi que « Marietton » à Lyon 9^{ème}) ;
- des opérations de construction en cours (« Ambroise Paré III » à Lyon 8^{ème}, « Ilots 24/25-Duchère » et « Louis Mouillard II » à Lyon 9^{ème}) ;
- les opérations de réhabilitation lourde des immeubles « Plateau Sud » et « Sakharov » à Lyon 9^{ème}, « Domaine de l'Etang » à Lyon 5^{ème} et « Albert Laurent » à Lyon 8^{ème} ;
- les travaux de création d'une maison médicale à Lyon 8^{ème} (immeuble « Le Comtois »).

Les actifs mis en service durant l'exercice s'élèvent à 20 M€, ils concernent principalement :

- des acquisitions d'immeubles anciens ou de lots de copropriété (« Constantine Lanterne » à Lyon 1^{er} et « Clos Savaron » à Lyon 4^{ème}) ;
- des acquisitions de logements en VEFA (« Marietton » à Lyon 8^{ème}, « Dauphiné » à Lyon 3^{ème} et « Carré Macé » à Lyon 7^{ème}) ;
- des travaux d'amélioration du patrimoine pour 7 730 k€ ;
- et des travaux sur les locaux d'activités pour 811 k€

II. Eléments financiers 2018 :

Le chiffre d'affaires net progresse de 3.7 % soit 2 M€, expliqué par une progression des ventes de biens (+1 M€) et la progression globale des loyers (+ 1 M€ soit 2,1 %) ; cette dernière résulte des principaux effets suivants :

- effet prix (révisions indiciaires, rotation, augmentations par 6^{èmes}) : + 799 k€
- réduction de loyer de solidarité - 596 k€
- mises en service de patrimoine + 1 134 k€
- ventes de patrimoine - 377 k€
- autres impacts dont vacance locative + 97 k€

Le résultat d'exploitation est positif de 11,2 M€ contre 12,9 M€ en 2017. A noter que l'essentiel de l'écart constaté à l'exercice précédent (- 1,7 M€) s'explique par une

augmentation notable des dotations aux amortissements (+ 1,4 M€) ainsi que par une provision ponctuelle pour travaux futurs.

Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est bénéficiaire de 7,3 M€ contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 5 M€

La trésorerie active court terme ressort à 78,9 M€ au 31 décembre 2018 en hausse de 6,4 M€ A noter que cette trésorerie inclut :

- un emprunt de 30 M€ mobilisé en 2016 et un emprunt de 14,4 M€ encaissé durant l'exercice 2018 ; ces emprunts sont destinés à financer des travaux d'investissement sur le patrimoine qui se dérouleront sur une période de trois à quatre ans. Ces travaux sont partiellement engagés au 31 décembre 2018 pour un montant d'environ 4,3 M€;
- la sur-annuité liée au reprofilage de certains emprunts long terme, initiée en 2011, et qui se traduira par un surcroît de remboursements de 15,1 M€ échelonné en 2019 et 2020.

La trésorerie moyenne de l'exercice s'élève à 76,4 M€ pour un taux de rémunération de 1,6 %. Il n'existe pas de plus-value latente au 31 décembre 2018.

Les dettes financières sont en hausse de 3,4 M€

Cette hausse s'explique essentiellement par les effets combinés suivants :

- un amortissement de la dette long terme pour -37,5 M€;
- la mobilisation de nouveaux emprunts pour +43,3 M€;
- le remboursement d'une ligne de trésorerie court terme - 2M€ ainsi que des remboursements anticipés pour - 0,9M€;
- et la variation des intérêts courus non échus et des dépôts de garanties locataires +0.4 M€

À fin 2018, il reste à mobiliser 52,9 M€ d'emprunts long terme destinés à financer des acquisitions ou des immobilisations en cours et 4,3 M€ destinés à financer les immobilisations mises en service durant l'exercice ou les exercices précédents.

La situation nette de la Société, à fin 2018, s'établit à 72,8 M€, contre 65,4 M€ au 31 décembre 2017.

III. Perspectives et développement de la structure sur 2019 :

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale afin de maintenir la vacance globale en deçà de 3 % au 31 décembre 2019. Elle souhaite initier une action commerciale visant la diminution de la vacance tertiaire, avec le recrutement d'une conseillère commerciale résidentiel et tertiaire.

Elle souhaite également maintenir le taux de satisfaction globale des locataires à 80 %, un niveau de satisfaction du rapport qualité/prix des loyers supérieur à 70 % ainsi qu'un taux de recommandation supérieur ou égal à 80 %

Elle a pour objectif de développer l'accession sociale, en lançant pour la première fois depuis plusieurs années dans l'histoire de la SACVL, une opération en accession sociale à la propriété, avec un prix inférieur à 3 500 €/m².

Pour l'année 2019, la Société prévoit une activité locative comparable à celle de 2018, 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.

Par ailleurs, la Société devra rembourser en 2019 une annuité exceptionnelle de 9 M€ (dont 8,7 M€ de capital), liée au reprofilage de la dette long terme initié durant l'exercice 2011. Ce montant, moindre qu'en 2018, entraînera néanmoins l'affichage d'une capacité d'autofinancement, nette de remboursement de capital, négative.

Les trois lignes d'emprunt qui composent la dette structurée, ont été sécurisées à taux fixe par des warrants, pour les échéances de novembre 2019 et novembre 2020. Le taux global moyen de cette sécurisation s'établit à 6,06 % pour 2019 et 6,04 % pour 2020.

Enfin 2019 verra principalement la livraison des opérations du Clos Savaron (acquisition en usufruit locatif de 3 logements Lyon 4^{ème}), du 372 Garibaldi (acquisition en VEFA de 7 logements Lyon 7^{ème}), de Maison Mouillard (construction de 6 maisons de Ville Lyon 9^{ème}), de Résonances (acquisition en VEFA de 27 logements Lyon 7^{ème}), des Trois Maries (acquisition de 9 logements Lyon 5^{ème}), et de Faubourg 108 (acquisition en VEFA de 27 logements Lyon 8^{ème}).

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

Oùï 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 2018.

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

Richard BRUMM