



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/383

Rapport des mandataires – Société d'Economie Mixte Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) – Exercice 2019

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

**Rapporteur** : Mme HENOCQUE Audrey

**SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2020**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 28 DECEMBRE 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 31 DECEMBRE 2020

**PRESIDENT** : M. DOUCET Grégory

**SECRETAIRE ELU** : Mme HENOCQUE Audrey

**PRESENTS** : M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRERY, M. BLANCHARD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : Mme LEGER (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BLANC (pouvoir à M. DUVERNOIS), Mme GEORGEL (pouvoir à Mme FRERY)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2020/383 - RAPPORT DES MANDATAIRES – SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON (SACVL) – EXERCICE 2019 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 2 décembre 2020 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'en 2019 elle était représentée au sein de son Conseil d'administration par Mmes Marie-Odile Fondeur, Nicole Gay, Françoise Chevallier et Fouziya Bouzerda, ainsi que MM. Bernard Bochar, 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 2019 vous est aujourd'hui soumis.

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

	<b>2017</b> M €	<b>2018</b> M €	<b>2019</b> M €	
Chiffres d'Affaires	62,6	64,9	64,9	➔
Résultat d'exploitation	12,9	11,2	13,2	↗
Résultat net	5	7,3	8,4	↗
Effectif moyen en ETP	146	136,2	135,9	↘
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %	➔
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant	

## I. Faits marquants 2019

En 2019, la SACVL a géré 7 804 logements : 4 320 logements libres et 3 484 logements conventionnés. Elle a géré également 70 132 m<sup>2</sup> de locaux d'activité.

Durant l'exercice, l'actif net immobilisé de la SACVL a progressé de 10,7 M € pour atteindre 392 M € au 31/12/2019.

Parmi les opérations en cours les plus significatives figurent :

- des acquisitions en l'état futur d'achèvement (« Ilot B2 Confluence » à Lyon 2<sup>e</sup>, « Le Saint Georges » à Lyon 5<sup>e</sup> ainsi que « Le 372 Garibaldi » et « Père Chevrier » à Lyon 7<sup>e</sup>),
- des opérations de construction en cours (« Saint Alban » à Lyon 8<sup>e</sup>, « Albert Jacquard » et « Maisons Mouillard » à Lyon 9<sup>e</sup>),
- les opérations de réhabilitation lourde d'immeubles anciens (« PLATEAU SUD » et « Louis Loucheur » à Lyon 9<sup>e</sup> et « Domaine de L'Etang » à Lyon 5<sup>e</sup>),
- les travaux de création d'une maison médicale à Lyon 8<sup>e</sup> (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 pour 2,3 M € (« Platière » à Lyon 1<sup>er</sup>, « Clos Savaron » à Lyon 4<sup>e</sup> et les « 3 Trois Maries » à Lyon 5<sup>e</sup>),
- des acquisitions de logements en VEFA pour 5,9 M € (« Faubourg 108 » à Lyon 8<sup>e</sup>, « Résonances » à Lyon 7<sup>e</sup>),
- des travaux d'amélioration du patrimoine pour 11,9 M €,
- des travaux sur les locaux d'activités pour 0,3 M €,
- des investissements divers pour 0,3 M €.

## II. Eléments financiers 2019

Le chiffre d'affaires net est stable, avec une baisse des ventes de biens (-1,5 M €) compensée par une progression globale des loyers (+ 1,6 M €).

Le résultat d'exploitation est positif de 13,2 M € contre 11,2 M € en 2018. L'essentiel de l'écart constaté par rapport à l'exercice précédent (+ 2 M €) s'explique par une progression des produits d'exploitation de 2 M € contre des charges quasi constantes. Néanmoins, il faut noter que le résultat d'exploitation 2019 comprend une reprise nette de la provision pour gros entretien de 0,3 M €, contre une dotation nette de 0,4 M € en 2018. Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2019 est bénéficiaire de 8,4 M € contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 7,3 M €.

La trésorerie active court terme ressort à 66,9 M € au 31 décembre 2019 en baisse de 12 M €. A noter que cette trésorerie inclut :

- un emprunt de 30 M € mobilisé en 2017 et un emprunt de 14,4 M € encaissé durant l'exercice 2018 ; ces financements 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 2019 pour un montant d'environ 13,5 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 6,1 M € en 2020.

La trésorerie moyenne de l'exercice s'élève à 73,9 M€ pour un taux de rémunération de 1 %. Il n'existe pas de plus-value latente au 31 décembre 2019.

Les dettes financières sont en baisse de 13 M €.

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

- un amortissement de la dette long terme pour -25,6 M €,
- la mobilisation de nouveaux emprunts pour +12,6 M €.

À fin 2019, il reste à mobiliser 43,7 M € d'emprunts long terme destinés à financer des acquisitions ou des immobilisations en cours et 5,2 M € destinés à financer les immobilisations mises en service durant l'exercice ou les exercices précédents.

La situation nette de la Société, à fin 2019, s'établit à 81,2 M €, contre 72,8 M € au 31 décembre 2018.

### **III. Perspectives et développement de la structure sur 2020**

La SACVL souhaite poursuivre son action commerciale avec le maintien des indicateurs opérationnels de qualité : vacance locative logement de 2.5 %, taux de recouvrement minimum de 99 %. Concernant le patrimoine tertiaire, le taux de vacance au 31/12/2020 devra être inférieur à 10 %.

Elle a pour objectif de continuer à développer l'accession sociale avec deux programmes d'accession à la propriété (LE FEËL - Lyon 8<sup>e</sup>).

Les augmentations de loyers s'élèvent à + 1,53 % en 2020 (indice IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2019) contre + 1,25 % (indice IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2018). L'indice du coût de la construction (ICC), quant à lui, a évolué de + 3,88 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 à + 2,43 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

L'entreprise se doit d'évoluer au même rythme que l'ensemble de la société. C'est pourquoi un effort tout particulier sera porté à la numérisation d'un certain nombre de processus internes. Parmi ceux-ci, la possibilité de signer à distance numériquement des baux, doit être réalisée en 2020.

Le développement du métier de syndic nécessite d'utiliser un outil dédié. L'année 2020 permettra d'évaluer sur le marché les outils existants, de faire un choix cohérent pour toutes les parties prenantes internes (syndic, comptabilité, informatique...) et enfin, paramétrer l'outil afin qu'il soit opérationnel dès le début de l'année 2021.

La crise sanitaire actuelle n'a pas généré de trop grands décalages dans les chantiers. L'entretien du patrimoine concernant des personnes âgées a été suspendu pour ne pas aller chez les personnes âgées pour ne pas les contaminer.

Enfin sur le plan financier, l'année 2020 sera la dernière année de règlement d'une sur-annuité de la dette issue du plan de restructuration déployé à compter de 2011, lequel

impliquait un report partiel ou total de l'amortissement de la dette des années 2011 à 2016 sur les années 2018 à 2020. La fin de l'effet de reprofilage de la dette long terme devrait ainsi permettre à la société de retrouver à compter de 2021 une capacité d'autofinancement locative disponible positive.

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 - Promotion des services publics - 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 2019.

(Et ont signé les membres présents)  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Grégory DOUCET