



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/1295

Rapport des mandataires - Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) -
Exercice 2020

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : Mme HENOCQUE Audrey

SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2021

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 9 DECEMBRE 2021

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 DECEMBRE 2021

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M. MAES, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAl, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, 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 DE LAURENS (pouvoir à Mme DUBOT), M. VIVIEN (pouvoir à Mme PRIN), M. EKINCI (pouvoir à Mme DUBOIS BERTRAND), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), Mme CABOT (pouvoir à M. REVEL), Mme FRERY (pouvoir à Mme PERRIN), M. KEPENEKIAN (pouvoir à Mme PALOMINO)

ABSENTS NON EXCUSES :

2021/1295 - RAPPORT DES MANDATAIRES - SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON (SACVL) - EXERCICE 2020 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 1 décembre 2021 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. Jusqu'en juillet 2020, elle était représentée au sein de son Conseil d'Administration par Mesdames Marie-Odile Fondeur, Nicole Gay, Françoise Chevallier et Fouziya Bouzerda, ainsi que Messieurs Bernard Bochar, Bertrand Jabouley de Bec, Michel Le Faou, Stéphane Guiland et Marc Augoyard.

Depuis le 30 juillet 2020, elle est représentée par Mesdames Audrey Henocque, Pauline Bruvier Hamm, Valérie Roch, Laura Ferrari, ainsi que Messieurs Raphaël Michaud, Emmanuel Giraud, Romain Billard, Adrien Drioli, Marc Augoyard.

Conformément aux dispositions de l'article L 1524-5, leur rapport écrit de l'exercice 2020 vous est aujourd'hui soumis.

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

	2018 M€	2019 M€	2020 M€	
Chiffres d'Affaires	64,9	64,9	68	↗
Résultat d'exploitation	11,2	13,2	16,2	↗
Résultat net	7,3	8,4	7,1	↘
Effectif moyen en ETP	136,2	135,9	137,5	↗
% participation au capital de la collectivité	76.90 %	76.90 %	76.90 %	→
% participation au capital des autres collectivités	Néant	Néant	Néant	

I. Faits marquants 2020

En 2020, la SACVL a géré 7 827 logements : 4 271 logements libres et 3 556 logements conventionnés. Elle a géré également 70 400 m² de locaux d'activité.

Durant l'exercice, l'actif net immobilisé de la SACVL a progressé de 17,1 M€ pour atteindre 409 M€ au 31/12/2020.

Parmi les opérations en cours les plus significatives figurent :

- Des acquisitions en l'état futur d'achèvement (« Crous Confluence » à Lyon 2^e, « Collège Truffaut » à Lyon 4^e, « Le Saint Georges » à Lyon 5^e ainsi que « Père Chevrier » à Lyon 7^e) ;
- Des opérations de construction en cours (« Albert Jacquard » et « Pierre Bai-Zet-La Dargoire » à Lyon 9^e) ;
- Les opérations de réhabilitation lourde d'immeubles anciens (« Sakharov » à Lyon 9^e, « Domaine de l'Etang » et « Roger Poisson » à Lyon 5^e) ;
- Les travaux de création d'une maison médicale à Lyon 8^e (immeuble « Le Comtois ») ;
- L'acquisition d'un immeuble comprenant logements et bureaux (« Edouard Herriot 17 » à Lyon 1^{er}).

Les actifs mis en service durant l'exercice s'élèvent à 36,7 M€, ils concernent principalement :

- Des acquisitions d'immeubles anciens ou de lots de copropriété pour 2,8 M€ (« Massena 53 » à Lyon 6^e, « Romarin » à Lyon 1^{er} et « Parc Mérieux » à Lyon 7^e) ;
- Des acquisitions de logements en VEFA pour 5,7 M€ (« Angle Ydéal » à Lyon 2^e et « LE 372 Garibaldi » à Lyon 7^e) ;
- Des constructions de logement pour 10,9 M€ (« Saint Alban » à Lyon 8^e et « Maisons Mouillard » à Lyon 9^e) ;
- Des travaux de réhabilitation lourde et d'amélioration du patrimoine pour 11,8 M€ (dont « Louis Loucheur » et « Plateau Sud » à Lyon 9^e) ;
- Des travaux d'amélioration diffus tant dans les logements que les parties communes du patrimoine pour 5 M€ ;
- Des investissements divers (véhicules, informatique, aménagement du siège social, matériel et outillage) pour 0,3 M€

II. Eléments financiers 2020

Le chiffre d'affaires net est en hausse de 3,2 M€ avec une forte hausse des ventes de biens (+ 2,15 M€) ainsi qu'une progression globale des loyers (+ 1,04 M€).

Le résultat d'exploitation est positif de 16,2 M€ contre 13,2 M€ en 2019. L'essentiel de l'écart constaté par rapport à l'exercice précédent (+ 3 M€) s'explique par la progression des produits d'exploitation de 5,2 M€ contre des charges qui augmentent plus faiblement (+2,2 M€).

Après prise en compte des résultats financier et exceptionnel ainsi que de l'intéressement et de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020 est bénéficiaire de 7,1 M€ contre un bénéfice au terme de l'exercice précédent de 8,4 M€ soit une baisse de 15%.

La trésorerie active court terme ressort à 48,9 M€ au 31 décembre 2020 en baisse de 18 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 2019 ; 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 2020 pour un montant d'environ 21,9 M€.

La trésorerie moyenne de l'exercice s'élève à 62,7 M€ pour un taux de rémunération de 0,46 % (contre un taux moyen de 1 % en 2019). Il n'existe pas de plus-value latente au 31 décembre 2020.

Les dettes financières sont en baisse de 9,8 M€.

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

- un amortissement de la dette long terme pour - 22,5 M€
- la mobilisation de nouveaux emprunts pour + 12,8 M€

A fin 2020, il reste à mobiliser 54,0 M€ d'emprunts long terme destinés à financer des acquisitions ou des immobilisations en cours et 9,4 M€ destinés à financer les immobilisations mises en service durant l'exercice ou les exercices précédents.

La situation nette de la Société, à fin 2020, s'établit à 88,2 M€ contre 81,2 M€ au 31 décembre 2019.

III. Perspectives et développement de la structure sur 2021

La conjoncture est marquée par une nette hausse de l'inflation dont le taux s'est établi à 1,5 % en juin 2021 contre 0,5 % en 2020 (moyenne annuelle). Les augmentations de loyers s'élèvent à + 0,66 % en 2021 (IRL14 du 2ème trimestre 2020) contre + 1,53 % (IRL du 2ème trimestre 2019).

L'indice du coût de la construction (ICC), quant à lui, a évolué de + 1,47 % au 4ème trimestre 2020 à + 2,94 % au 1er trimestre 2021. Le maintien des taux d'intérêt bas a permis de financer facilement les opérations de développement tant en tertiaire qu'en logements non conventionnés.

La SACVL souhaite maintenir l'ensemble des actions particulières mises en place lors de la crise sanitaire, afin d'assurer un niveau de satisfaction de plus de 80 % pour l'année 2021.

La commercialisation des programmes d'accession à la propriété devra se poursuivre afin d'atteindre des taux de réservation supérieurs à 70 % au moment de la livraison.

Enfin, sur le plan financier et juridique, les confinements successifs ont accru les délais d’instruction de la Cour de Cassation. De fait, l’arrêt attendu sur le dernier trimestre 2020 a été rendu seulement au 1^{er} trimestre 2021. Dans son arrêt, la Cour de Cassation ne donne pas satisfaction sur le fond à la SACVL mais permet à celle-ci, en appel, de faire des demandes sur chacun des trois emprunts structurés.

Vu ledit dossier ;

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 - 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 2020.

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

Grégory DOUCET