

DÉPARTEMENT
DU RHÔNE

Arrondissement
de Lyon

Métropole de Lyon

Nombre de membres
art. 16 Code Municipal : **35**

en exercice : **35**

qui ont pris part à la
délibération **35**

OBJET

2

**Rapport d'activités SEMCODA
2023**

Accusé de réception en préfecture
069-216902023-20241010-DCM-20241010-2-DE
Date de télétransmission : 16/10/2024
Date de réception préfecture : 16/10/2024

République Française

COMMUNE DE SAINTE FOY-LÈS-LYON

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 octobre 2024

Liste des délibérations publiée le 18 octobre 2024

Date de convocation du Conseil Municipal : 4 octobre 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour
de la séance : 35

Présidente : Mme Véronique SARSELLI

Secrétaire : M. Benjamin VINCENS-BOUGUEREAU

Secrétaire auxiliaire : M. Claude ROIRE,

Directeur général des services

Membres présents : Mmes et MM. SARSELLI, BAZAILLE,
MOUSSA, BARRELLON, GIORDANO, RODRIGUEZ, GOUBET,
NOVENT, BOIRON, ESCOFFIER, MOMIN, CAUCHE,
DUMOND, GUERINOT, PONS, FUSARI, JACOLIN, ASTRE,
DUPUIS, PASSELEGUE, CHOMEL de VARAGNES, MOREL-
JOURNEL, VINCENS-BOUGUEREAU, VIEUX-ROCHAS,
LATHUILIÈRE, REPLUMAZ, MIHOUBI, KOWALSKI, GILLET,
MAMASSIAN, de PARDIEU,

Membres excusés : Mmes et MM. BARRIER (pouvoir à
M. CAUCHE), FUGIER (pouvoir à Mme GUERINOT), ROSAIN
(pouvoir à Mme MOUSSA), SCHMIDT (pouvoir à M. GILLET).

Monsieur MOMIN, Conseiller municipal délégué à l'urbanisme appliqué, explique que la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA) regroupe plus de 200 communes et intercommunalités parmi ses actionnaires, dont Sainte-Foy-lès-Lyon. La Ville détient 62 actions d'une valeur nominale de 44 € chacune. En application de la réglementation en vigueur, en particulier l'article L1524-5 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal est amené à se prononcer au moins une fois par an sur un rapport présentant l'activité de la société et notamment les modifications de statuts qui ont pu lui être apportées. Pour information, 44 logements sur le territoire de Sainte-Foy-lès-Lyon sont gérés par la SEMCODA, par ailleurs présente dans plus de 500 communes sur 7 départements. Dotée d'un capital social de 81 M€, elle gère plus de 35 000 logements et compte plus de 670 collaborateurs.

1. Évènements marquants intervenus au cours de l'exercice 2023

Après une augmentation de capital décidée en 2020 et clôturée en avril 2021, opération qui a quasiment fait doubler le capital social, celui-ci est resté inchangé en 2023, à 81 040 300 euros divisés en 1 841 825 actions. Les actionnaires publics détiennent 51,10 % du capital, et les actionnaires privés en détiennent 48,90 %. Le Département de l'Ain est le plus gros actionnaire de la Semcoda, avec 32,64 % des parts. Action Logement immobilier et Adestia (groupe CDC) sont les deux plus gros actionnaires privés, détenant chacun 21,45 % du capital social. Deux actionnaires privés ont cédé leurs parts sur l'exercice 2023 sans engendrer d'évolution significative de l'actionnariat.

- La société Solvay France SAS, a cédé ses 16 924 parts (0,92 % du capital) à la société Rhodia opérations SAS, pour une valeur de 15,77 € par action (valeur historique inscrite dans leurs comptes)

- Un particulier a cédé ses 50 parts à la commune de Preveissin-Moëns, à un prix de 35,20 € par action (négociation de gré à gré).

Plusieurs autres actionnaires ont déclaré vouloir vendre leurs actions, pour un total de 59 988 actions (soit 3,26 % du capital).

Aucun dividende n'a été versé aux actionnaires, au vu de la nécessaire poursuite du renforcement de la situation financière de la société.

Autres faits marquants de l'exercice 2023 :

- Dans le cadre du protocole Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) signé en 2019, et compte tenu de l'atteinte des objectifs fixés par ce dernier, un versement de 2 250 M € de la CGLLS a été effectué au titre de l'exercice 2023.

- Des ventes en bloc ont été réalisées pour compenser l'augmentation importante des charges financières, indépendamment du cycle de cessions prévu au protocole CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) et terminé fin 2021. La cession a concerné 175 logements, pour une marge brute de 20,8 M €

- Une trésorerie nette est en amélioration (+69 M€ fin 2023 contre + 63 M€ et -217 M€ fin 2019).

- Le poids de la dette (annuités) par rapport aux loyers augmente en 2023 (64,9%) en raison de la forte hausse des taux d'intérêts, mais reste en deçà du niveau de 2019 (72,4%). L'atteinte du seuil de 55% est toujours l'objectif à moyen terme.

- Le remboursement anticipé de la totalité de la dette DEXIA (34,5 M€) a pu être réalisé, à 80% grâce aux fonds propres dégagés lors des ventes en bloc de l'année. Le remboursement de 24,3 M€ de Prêts garantis par l'État sur un total emprunté de 39,5 M€ a également été effectué.

- La réduction des pertes ou des risques concernant des opérations immobilières initiées jusqu'en 2018 se poursuit.

2. Activité 2023

La SEMCODA a généré en 2023 un chiffre d'affaires de 276 M€ (282 M€ en 2022).

- 12 opérations ont démarré (291 logements, une gendarmerie, des locaux pour des professionnels de santé et des commerces)

- 11 opérations ont été livrées (290 logements, dont un EHPAD de 82 lits, 26 locaux à usage commercial et une gendarmerie)

- 36 M€ ont été engagés dans des opérations de réhabilitation lourdes du parc immobilier (1 051 logements répartis dans 12 ensemble immobiliers).

La SEMCODA exerce par ailleurs une palette de métiers en réponse aux demandes des collectivités et des territoires. Elle est ainsi présente dans les domaines de :

- La promotion immobilière via sa marque Apricot et la vente de logements
- Le tertiaire via la marque Carré Pro
- les résidences seniors via la marque Reséda
- le syndic de copropriété via la marque Ellipse
- la marque Prailia pour l'aménagement en concession de ZAC, en lotissement ou toutes opérations permettant de travailler sur le foncier.
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage en conseil direct auprès des collectivités avec l'exécution de missions d'assistance technique, administrative, financière en mandat.

3. États comptables et financiers 2023

Sur un plan financier, la lecture synthétique des bilans et comptes de résultat arrêtés au 31 décembre 2023 permet d'apporter les commentaires suivants :

À l'actif du bilan :

- Le total du bilan atteint 3 469 M€ en diminution de 82 M € (-2%) par rapport à 2022. L'actif du bilan est composé à hauteur de 85% par des immobilisations, le solde correspondant à l'actif circulant.

Au passif du bilan :

- La situation nette s'améliore du résultat net de l'année (+1,2 M€) portant son montant à 540,2 M€. En intégrant les subventions d'investissement nettes des transferts au compte de résultat, les capitaux propres de l'entreprise s'élèvent à 667,6 M€. Ce montant représente 27,7% des dettes bancaires, contre 26,6% en 2021 (16,8% en 2019).

L'autofinancement net est cependant en recul, à - 758 k €, ce que la SEMCODA explique par la dégradation sensible de l'environnement économique, notamment la hausse des taux d'intérêt. Pour 2024, la SEMCODA table sur un autofinancement à nouveau positif, à + 6 473 k €.

Le conseil municipal est appelé à :

- PRENDRE ACTE du rapport d'activité transmis par la SEMCODA au titre de l'année 2023.

Le conseil municipal,

PREND ACTE du rapport d'activité transmis par la SEMCODA au titre de l'année 2023.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.



Pour copie conforme,
Le Maire,

Véronique SARSELLI

Publié en ligne le

