

**DÉPARTEMENT
DU RHÔNE**

**Arrondissement
de Lyon**

Métropole de Lyon

République Française

COMMUNE DE SAINTE FOY-LÈS-LYON

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES**

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

en exercice : **35**

qui ont pris part à la
délibération **34**

Séance du 12 octobre 2023

Liste des délibérations publiée le 20 octobre 2023

Date de convocation du Conseil Municipal : 6 octobre 2023

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

Présidente : Mme Véronique SARSELLI

Secrétaire : Mme Emmanuelle VIEUX-ROCHAS

Secrétaire auxiliaire : M. Claude ROIRE,

Directeur général des services

OBJET

2

**Rapport d'activités
SEMCODA – 2022**

Membres présents : Mmes et MM. SARSELLI, BAZAILLE
AKNIN, MOUSSA, BARRELLON, GIORDANO, RODRIGUEZ,
GOUBET, NOVENT, BOIRON, MOMIN, CAUCHE, BARRIER,
DUMOND, GUERINOT, FUSARI, JACOLIN, FUGIER, ASTRE,
ESCOFFIER, DUPUIS, ROSAIN, PASSELEGUE, CHOMEL de
VARAGNES, MOREL-JOURNEL, VINCENS-BOUGUEREAU,
VIEUX-ROCHAS, LATHUILLIÈRE, REPLUMAZ, MIHOUBI, GUO,
GILLET, MAMASSIAN, SCHMIDT,

Membre absent excusé : M. de PARDIEU.

Monsieur MOMIN, Conseiller municipal délégué à l'urbanisme appliqué, rappelle 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.

1. Évènements marquants intervenus au cours de l'exercice 2022

- La stabilité du capital social :

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 2022, 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 34,64 % des parts. Action Logement immobilier et Adestia (groupe CDC) sont les deux plus gros actionnaires privés, détenant chacun 21,45 % du capital social.

- Suivi du protocole « Caisse de Garantie du Logement Locatif Social » :

Afin de contribuer au redressement financier de la Société, un protocole de rétablissement de l'équilibre de la Semcoda a été signé en 2020 et s'est poursuivi en 2022. Cet accord implique notamment qu'aucun dividende n'a été versé aux actionnaires durant cet exercice.

Et, comme convenu dans le protocole et après un 1^{er} versement intervenu en 2021, un deuxième versement, de 2,25 M€ (conditionné à des objectifs fixés dans le protocole de redressement) a été validé par le comité des aides de la CGLLS.

Il est à noter que le cycle de vente en bloc prévu dans ce protocole s'est achevé en 2021 : aucune n'a eu lieu sur l'exercice 2022.

- Poursuite du redressement de la trésorerie et finalisation du réaménagement de la dette

Le réaménagement de la dette de long terme a été finalisé avec les partenaires financiers de la Semcoda. La dette a été réduite de 38 M€ : cela signifie que le poids de la dette (annuités) par rapport aux loyers a diminué de 10 points entre 2019 (72%) et 2022 (62%).

La trésorerie nette des comptes bancaires courants a poursuivi son redressement (+ 63 M€ fin 2022, après s'être établie à +0,5 M€ fin 2021, - 218 M€ fin 2019 et - 127 M€ fin 2018).

- Obtention de financements de long terme

La Semcoda a obtenu des financements de long termes, nécessaires à son bon fonctionnement, auprès notamment de la CDC Banque des territoires, et de 9 établissements bancaires, dont 3 nouveaux partenaires.

- Poursuite de la réduction des pertes ou des risques concernant des opérations immobilières initiées jusqu'en 2018.

2. Activité 2022

La SEMCODA, 1^{ère} société d'économie mixte de la région Auvergne-Rhône-Alpes, est présente dans plus de 500 communes sur 7 départements. Dotée d'un capital social de 81 M€, elle gère plus de 35 000 logements, compte plus de 670 collaborateurs, et a généré en 2022 un chiffre d'affaires de 282 M€.

Au 31 décembre 2022, la SEMCODA est propriétaire de 35 719 logements. Sur l'exercice 2022, 829 logements ont été mis en gestion dont un foyer de 96 chambres.

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 2022

Sur un plan financier, la lecture synthétique des bilans et comptes de résultat arrêtés au 31 décembre 2022 permet d'apporter les commentaires suivants :

À l'actif du bilan :

- Le total du bilan atteint 3 551 M€ contre 3 635 M€ en 2021, en diminution de 84 M € (-2,3%). L'actif du bilan est composé à hauteur de 86% des immobilisations, le solde correspondant à l'actif circulant.

Au passif du bilan :

- La situation nette s'améliore du résultat net de l'année (+11 M€) portant son montant à 539 M€. En intégrant les subventions d'investissement nettes des transferts au compte de résultat, les capitaux propres de l'entreprise s'élèvent à 671 M€. Ce montant représente 26,6% des dettes bancaires, contre 25,3% en 2021 (16,8% en 2019).

L'autofinancement net poursuit son amélioration pour se situer à +1,073 M€, positif pour la 1^{ère} fois après de nombreuses années en territoire négatif.

La Semcoda a donc amélioré son résultat net (hors ventes en bloc et subvention CGLLS) et son autofinancement net par rapport à 2021.

Le conseil municipal est appelé à :

- PRENDRE ACTE du rapport d'activité transmis par la SEMCODA au titre de l'année 2022.

Le conseil municipal,

PREND ACTE du rapport d'activité transmis par la SEMCODA au titre de l'année 2022.

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