

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2019**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 07/11/2019, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Bénédicte KREBS à Brigitte PIGEYRE, Cyrille CUENOT à Laurent PASTOR, Jean-Marc PIREAUX à Henri HOURIEZ, Claude BERENGUER à Virginie SUDRE, Pascale RICCITIELLO à Jean-Paul MOREL, Daniel TANNER à Martial VIAL, Pascal GUEFFIER à Norbert SANCHEZ CANO

Absents : Christophe LIAUD, Luis MUNOZ.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Virginie Sudre a été désigné(e).

DELIB 2019.11.18.2**OBJET : Approbation du rapport de gestion 2018 de la SEMCODA**

Monsieur Le Maire rappelle aux membres du conseil Municipal que la commune de Saint Quentin Fallavier possède 1477 actions de la Société d'Economie Mixte de Construction du département de l'Ain (SEMCODA) pour une valeur nominale de 44 euros chacune.

Au 31 décembre 2018, les capitaux publics des 212 communes et intercommunalités actionnaires et du Département de l'Ain représentent plus de 65% du capital de la SEMCODA.

Les 212 communes et intercommunalités actionnaires ne pouvant être représentées au Conseil d'Administration, une Assemblée Spéciale des Communes actionnaires a été mise en place et a désigné cinq représentants qui siègent au Conseil d'Administration de la SEMCODA.

Les 21 juin et 17 septembre 2019, les communes et intercommunalités actionnaires ont été réunies et le Président Directeur Général de la SEMCODA a présenté le rapport de gestion reprenant l'activité de la Société et ses résultats.

L'article 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que « les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Economie Mixte ».

Par courrier, en date du 11 octobre 2019, la SEMCODA nous a adressé une synthèse du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration sur l'exercice écoulé.

Il est proposé aux membres du conseil Municipal d'entériner le rapport présenté par la SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2018.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **PREND ACTE du rapport présenté par la SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2018.**

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 19/11/2019

Publication et transmission en sous préfecture le 19 novembre 2019/11/2019

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20191118-lmc15926-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.



RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL (ou COMMUNAUTAIRE) DU DELEGUE AUPRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES COMMUNES ACTIONNAIRES DE LA S.E.M.CO.D.A.

EXPOSE – PREAMBULE

La Commune de ST QUENTIN FALLAVIER possède 1477 actions de la société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA.) pour une valeur nominale de 44 €EUROS chacune.

Au 31 décembre 2018 les capitaux publics des 212 communes et intercommunalités actionnaires et du Département de l'AIN représentent plus de 65 % du capital de la SEMCODA.

Les 212 communes et intercommunalités actionnaires ne pouvant être représentées au Conseil d'Administration, une Assemblée Spéciale des Communes actionnaires a été mise en place et désigne cinq représentants qui siègent au Conseil d'Administration de SEMCODA.

L'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires à l'issue des élections de 2014 a désigné 5 représentants, et l'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires du 26 juin 2015 a remplacé Monsieur Christian JIMENEZ décédé par Monsieur Pierre BERTHET maire de Belley.

Le 21 juin et 17 septembre dernier, les communes et intercommunalités actionnaires ont été réunies et le Président Directeur Général de la SEMCODA a présenté le rapport de gestion reprenant l'activité de la Société et ses résultats.

L'article 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que « *les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Economie Mixte* ».

En tant que délégué à l'Assemblée Spéciale des Communes actionnaires, je vous présente donc, ci-après, un résumé du rapport qui nous a été présenté par la SEMCODA sur son activité et ses résultats pour l'année 2018.



I – Vie sociale

En 2018, six Conseils d'Administration ont été tenus avec des ordres du jour chargés.

Le rôle du Conseil d'Administration est de veiller à ce que l'activité de la société corresponde bien aux orientations définies par le Conseil et validées par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Le Conseil a été informé dans le détail du niveau d'activité de la SEMCODA, et un examen du budget a été commenté par Monsieur Bernard PERRET. A cette occasion, les principaux indicateurs de performances ont été examinés : taux d'impayés, taux de vacance, taux d'endettement, marge, etc...

Outre les obligations légales (approbation des comptes, du budget, etc...), le Conseil est consulté pour toutes les décisions significatives ou importantes.

Voici les principaux points traités par le Conseil d'Administration en 2018 :

- Examen du point détaillé des opérations et point sur le développement,
- Rapport sur le fonctionnement de la Commission d'Appels d'Offres,
- Rapport annuel des marchés,
- Rapport de la Chambre Régionale des Comptes,
- Rapport de gestion année 2018 et comptes 2018,
- Présentation du bilan social,
- Proposition augmentation des loyers,
- Rapport audit sur charte éthique,
- Proposition de mise en vente de nouveaux programmes locatifs et de vente en bloc,
- Dossier NOVADE (ex SEDA) : approbation des comptes, rapport de gestion, radiation
- Approbation du Plan d'entretien,
- Bilan de la Commission d'attribution des logements,
- Opérations abandonnées – créances irrécouvrables,
- Acquisitions diverses,
- Convention SEMCODA / ALPES HABITAT
- Point sur la programmation 2018 et sur les financements libres,
- Approbation d'un protocole d'accord sur le vote des locataires,
- Décision de dissolution sans liquidation de la société NOVADE.

II - Evènements marquants

En 2018, la direction de la société a été assurée par Monsieur Philippe TORMENTO jusqu'au 1er avril 2018, puis par un triumvirat de trois cadres de la société jusqu'à l'arrivée du nouveau Directeur Bernard PERRET le 24 septembre 2018.



Cette année a été ponctuée de réformes législatives et réglementaires ayant un impact direct sur les bailleurs sociaux : baisse des APL, augmentation du taux de TVA et de la cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

L'année 2018 a été marquée par la publication le 6 novembre 2018 son rapport d'observations définitives Chambre Régionale des Comptes concernant la gestion de SEMCODA pour les exercices 2013 à 2016.

Neuf recommandations ont été formulées :

1. *« Cesser de financer ses propres augmentations de capital par l'intermédiaire de commune, en leur acquérant des terrains à des prix surévalués »*
2. *« Soumettre au conseil d'administration une stratégie patrimoniale, financière et territoriale cohérente avec le plan départemental de l'habitat de l'Ain et les programmes locaux de l'Habitat »*
3. *« renforcer le pilotage de la société et ses outils, notamment logiciels, s'agissant des fonctions finances, achats, ressources humaines, construction, gestion locative, commercialisation, ainsi que le suivi des agences »*
4. *« Etablir des règles précises pour les différents avantages accordés aux salariés ainsi que pour le remboursement des frais de missions et en contrôler l'application »*
5. *« recenser annuellement les besoins d'achat à l'échelle de la société pour s'assurer du respect de la réglementation en matière de commande publique et mettre en place une politique d'achat »*
6. *« Instaurer un contrôle de gestion »*
7. *« Soumettre des bilans financiers prévisionnels des opérations à l'approbation d'un comité d'engagement »*
8. *« définir des critères financiers transparents pour engager les opérations, approuvés par le conseil d'administration et suivis par le contrôle de gestion »*
9. *« présenter chaque année au conseil d'administration un bilan financier des opérations achevées »*

Ce rapport a fait l'objet d'un débat en conseil d'administration et plusieurs actions avaient été initiées avant même le dépôt du rapport et se poursuivent, d'autres doivent être mises en œuvre.



III-Activité 2018

Au 31 Décembre 2018, SEMCODA est propriétaire de 34.784 logements dont 4.729 équivalents logements en foyers.

Ce patrimoine est réparti en 5089 pavillons (soit 14,63% du total) et 29695 logements collectifs y compris foyers, soit 85,37% du patrimoine total. Ce patrimoine est relativement jeune avec une moyenne d'âge de 20 ans et 10 mois. Avec une implantation sur 258 de ses communes et plus de 48% du patrimoine réalisé et géré, soit 16721 logements, le Département de l'Ain reste le Département d'ancrage de SEMCODA. Le Rhône y compris métropole arrive en seconde position avec 7433 logements, suivi de l'Isère avec 3724 logements, de la haute Savoie avec 3059 logements, de la Saône et Loire avec 2982 logements et de la Savoie avec 404 logements, notre implantation sur le Jura reste marginale.

Les mises en service représentant 1868 logements sur 2018 dont 762 logements acquis en état futur d'achèvement et dont 145 logements acquis dans le parc ancien en acquisition amélioration. Sur ces 1868 logements, 323 logements sont liés à la mise en service de 6 résidences seniors. Le rythme de mise en service reste soutenu. Depuis 2011, SEMCODA a ainsi mis en service 12.371 logements soit une moyenne de près de 1600 logements par an avec une accélération sur 2016 et 2017 avec une moyenne de 2.250 logements par an sur ces deux années.

L'année 2018 marque toutefois une inflexion dans le rythme de développement de SEMCODA avec un nombre de logements financés en Plus, Plai, Pls et PSLA ramené à 1043 logements dont 368 sur le département de l'Ain, 319 sur le Rhône, 215 sur l'Isère, 85 sur la Haute Savoie et 56 sur la Savoie.

La force de SEMCODA réside dans sa capacité à exercer 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, soit en PSLA avec 281 logements vendus en 2018, soit en accession libre avec 131 logements vendus en 2018.
- Dans le domaine du tertiaire via la marque Carré Pro avec la gestion d'un parc de plus de 70.000 m² comprenant notamment 46 espaces de santé, 90 conventions globales (Ehpad, résidences étudiants...), 33 gendarmeries, et 680 locaux tertiaires.
- Dans le domaine des résidences seniors via la marque Reséda avec l'exploitation en 2018 de 17 résidences seniors.



- Du syndic de copropriété via la marque Elipse avec la gestion de plus de 6500 lots dont 5000 appartenant à la SEMCODA, en hausse de 18% par rapport à 2017.
- Dans le domaine de l'aménagement en concession de Zac, en lotissement ou toutes opérations permettant de travailler sur le foncier.
- De l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en conseil direct auprès des collectivités avec l'exécution de mission d'assistance technique, administrative, financière en mandat.

IV- ETATS COMPTABLES ET FINANCIER 2018

Sur un plan financier, la lecture synthétique des bilans et comptes de résultat arrêtés au 31 Décembre 2018 permet d'apporter les commentaires suivants :

A l'actif du bilan :

- L'actif immobilisé net s'élève à 3.200.305.000 euros en augmentation de près de 10% par rapport à 2017, dont 3.096.194.000 euros au titre des immobilisations corporelles représentant la valeur nette de nos programmes immobiliers, y compris terrains et immobilisations en cours. L'actif immobilisé représente 82% du total de bilan.
- L'actif circulant s'élève à 695.444.000 €uros dont :
 - o 308.143.000 euros de stocks de logements et lots divers avec en produits finis, 142 logements en libre et 611 en PSLA, et en logements en cours, 532 logements en libre et 1052 PSLA,
 - o 8.376.000 euros de réserves foncières,
 - o 6.718.000 euros d'en cours de concession,
 - o Les comptes clients et comptes rattachés représentent 34.467.000 euros après provision d'une somme de 13.008.000 euros au titre des clients douteux, provision en hausse de 2 M€ par rapport à 2017,
 - o Les autres créances, vis-à-vis de l'état, opérations pour compte de tiers et autres débiteurs représentent 130.836.000 euros,
 - o Et enfin la trésorerie à l'actif du bilan s'élève à 204.679.000 euros, ce chiffre incluant les concours bancaires à court terme figurant au passif de notre bilan.

Au passif du bilan :

- La situation nette de la société au 31 Décembre 2018 est de 339.237.000 euros en retrait de 1.771.000 euros par rapport à l'exercice 2017 après augmentation du capital et après comptabilisation de la perte de 13.139.000 euros au titre de l'exercice 2018.



- Les capitaux propres, après comptabilisation des subventions nettes d'amortissement s'élèvent à 484.548.000 euros en hausse de plus de 2 M€.
- Le poste provision pour risques et charges s'élève à 38.971.000 euros comprenant notamment les provisions pour gros entretien et les provisions pour risque qui seront détaillées dans la présentation du compte de résultat.
- Globalement les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'élèvent à 3.063.496.000 euros dont 2.714.767.000 euros d'emprunts long terme et 326.135.000 €uros de concours bancaires court terme.
- Avec les dettes fournisseurs, les dettes fiscales et sociales, les dettes sur immobilisation, les opérations pour compte de tiers et les comptes de régularisation, le montant total du bilan SEMCODA s'élève à 3.895.749.000 euros.

Au niveau du compte de résultat, le gel des loyers pratiqué depuis 3 exercices couplé aux effets de la loi de finances 2018 ont fortement amputé les marges des bailleurs sociaux.

Le prévisionnel 2018 établi en début d'exercice démontrait la difficulté d'équilibrer les comptes. Au-delà de cet aspect conjoncturel, l'élément marquant pour SEMCODA a été la dépréciation d'éléments d'actif et les conséquences financières de l'abandon de nombreux programmes immobiliers jugés déséquilibrés.

Les conséquences de la prise en compte de l'ensemble de ces éléments, se traduisent par une perte de 13.140.000 euros au 31 décembre 2018.

Au regard des recommandations de la Chambre Régionale des Comptes et du constat des résultats enregistrés sur 2018, la direction de SEMCODA a engagé dès la fin de l'année 2018 plusieurs séries de mesures qui produiront des effets dès l'exercice 2019.

1^{ère} mesure : La mise en place d'une nouvelle gouvernance avec un Comité de Direction et d'un Comité d'Engagement. Ce dernier est composé de cadres référents et de deux administrateurs a pour rôle d'examiner et rendre un avis engageant sur toutes les opérations immobilières, quelles que soient leur taille, qui pourraient intéresser la SEMCODA. Le comité d'engagement, auquel siège Messieurs CORMORECHE et BERTRAND respectivement maire de Mionay et de St Geny, a en sa possession tous les éléments d'appréciation de la qualité des opérations (emplacement, étude financière, consommation de fonds propres, avis des agences...), pour rendre un avis objectif. Compte tenu des critères d'exigence internes et externes, les décisions sont obligatoirement très sélectives. Tout nouveau projet immobilier passe au filtre de ce comité d'engagement.



2^{ème} mesure : La mise en application d'une nouvelle organisation doit donner plus de forces à chacun des métiers. L'ADN de SEMCODA réside dans l'exercice de ses différents métiers permettant de répondre aux enjeux exprimés localement. Il a été ainsi créé plusieurs Unités Métiers : la Gestion locative, les Résidences senior, le tertiaire, le syndic de copropriété, l'aménagement, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, la promotion immobilière pour mesurer précisément les performances de chacun de ces métiers tant qualitatives, quantitatives que financières.

3^{ème} mesure : Le lancement de la formalisation d'une stratégie moyen et long terme à décliner sur les 3 à 5 prochaines années sur chacun des métiers avec pour objectif l'amélioration des performances et de la capacité d'autofinancement.

4^{ème} mesure : La décision de procéder à la valorisation de notre parc immobilier en valeur marché. Cette action vise à démontrer que la valeur du parc immobilier composé de 35 000 logements est la garantie de notre santé et solidité financière et est facteur de confiance. Les premiers éléments montrent une différence positive significative entre le montant figurant à l'actif du bilan et la valeur marché du parc.

5^{ème} mesure : La décision de vendre en bloc, comme la loi Elan le permet, plusieurs programmes immobiliers représentant 350 logements. Cette vente exceptionnelle permettra d'augmenter les fonds propres, la réitération des ventes est prévue en décembre 2019.

6^{ème} mesure : La décision de se séparer de biens jugés non stratégiques par SEMCODA. Réserves foncières, patrimoine tertiaire ou encore patrimoine immobilier en logements ne remplissant pas les conditions requises pour être retenus dans le patrimoine SEMCODA.

7^{ème} mesure : La décision d'optimiser la dette bancaire, tant au niveau des charges financières que de la durée de remboursement des emprunts.

8^{ème} mesure : L'absorption de la Société NOVADE qui était filiale à 100% de SEMCODA et dont les métiers étaient communs à 95% avec SEMCODA.

9^{ème} mesure : Le lancement d'un travail avec les actionnaires historiques visant à consolider les fonds propres. Ce travail devrait être mené sur 2019 pour une concrétisation sur 2020.

Deux mille dix-huit a été une année marquée par une gouvernance instable, des modifications législatives et réglementaires contraignantes et un rapport de la Chambre régionale des Comptes, mais aussi par la volonté de SEMCODA de rechercher un nouveau modèle économique pour continuer à s'inscrire comme le bailleur des territoires, pour œuvrer pour le développement de toutes les zones, rurales, périurbaines comme urbaines en nouant de nouveaux partenariats avec les communes et les intercommunalités. La présence de la SEMCODA sur les territoires va d'ailleurs se concrétiser par production de plus de 1500 logements en 2019.

