

**CONSEIL MUNICIPAL du mardi 20 juin 2023**  
**Annexe à la délibération n°2023-40**

**SYNTHESE DU RAPPORT DE GESTION SEMCODA - EXERCICE 2021**

Le rapport complet est à disposition auprès de la Directrice Générale des Services. Il est également déposé sur l'outil TEAMS

La SEMCODA (Société Mixte de construction du Département de l'Ain) regroupe plus de 200 communes et intercommunalité parmi ses actionnaires, dont Saint-Symphorien-d'Ozon.

La Ville détient 156 actions pour une valeur nominale de 44 € chacune représentant une participation au capital de la société d'un montant de 6 864 €.

Elle construit et gère des logements de qualité, locatifs et en accession à la propriété. Elle joue également un rôle d'aménageur du territoire.

**1-Evènements marquants intervenus au cours de l'exercice 2021**

- *Une augmentation du capital social :*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SEMCODA, réunie le 24 septembre 2020, a décidé d'augmenter le capital social de la société pour le porter de 46 256 100 € à 81 040 300 €, divisés en 1 841 825 actions. Les actions émises (790 550 actions) ont été acquises par :

- ✓ le Conseil Départemental de l'Ain à hauteur de 525 000 000 €
- ✓ ADESTIA (Groupe CDC Habitat) à hauteur de 32 500 000 €
- ✓ Action Logement Immobilier à hauteur de 21 555 000 €

- *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 : la Caisse de Garantie du Logement locatif Social s'engage à verser une subvention de 15 millions d'€ étalée jusqu'en 2025.

Un premier versement de 6 millions d'€ a eu lieu le 31 mai 2021 comme prévu suite à la réalisation de l'augmentation de capital.

- *Redressement de la trésorerie et réaménagement de la dette*

La trésorerie est redevenue positive fin 2021 (0,5 M €) après plusieurs années en négatif. Quant à la dette, conformément aux engagements pris en 2020, la SEMCODA a entrepris sa restructuration afin d'alléger significativement les échéances d'emprunts sur les années 2021-2025 afin de redresser sensiblement l'autofinancement net.

Ainsi au 31 décembre 2021, un volume d'emprunts de 533 M€ est réaménagé incluant la Caisse des dépôts et consignation (pour plus de 360 M €) et les banques privées (pour plus de 172 M €). Quelques avenants restaient à finaliser en 2022

- *Finalisation du cycle de cession d'actifs immobiliers*

Dans la poursuite de la restructuration engagée en 2019, des logements sont sortis du patrimoine de la SEMCODA : en 2021, 1 139 logements ont été cédés en bloc à plusieurs bailleurs sociaux. Ces ventes ont dégagé un produit de cession de 129 501 k€ et a permis de dégager une plus-value de cession de 14.061 k€ tous bailleurs confondus.

Au total, depuis 2019, la politique volontariste de vente d'actifs dans le but de reconstituer des fonds propres, a permis de dégager une plus-value comptable de 29 M€.

- *Poursuite de la politique d'amélioration de la gestion interne*

Fin 2021, un poste de responsable de l'audit et maîtrise des risques était en cours de recrutement. Le Conseil d'Administration a créé en 2021 un comité d'audit dont l'objet est d'assurer le suivi de la conception de l'information financière, l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il travaille en relation avec le Commissaire aux Comptes, et, à l'avenir, avec le responsable audit et maîtrise des risques. Ce comité s'est réuni pour la première fois en septembre 2021.

- *Suite des conséquences de la pandémie de Covid-19*

En 2021 les effets de la crise sanitaire se sont poursuivis mais de manière nettement moins significative qu'en 2020 sur le fonctionnement de l'entreprise. Pour pallier les impacts économiques générés par la crise sanitaire, la Société a encaissé des PGE (prêts garantis par l'État) auprès de plusieurs banques à hauteur de 39 540 k€ entre août et novembre 2020 : le remboursement de ces prêts a été échelonné sur 2 à 4 ans.

## **2-Activités 2021**

La SEMCODA, 1ère 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 650 collaborateurs, et a généré en 2021 un chiffre d'affaires de 354 M€.

Au 31 décembre 2021, la SEMCODA est propriétaire de 35 161 logements. Ce patrimoine est réparti en 4 905 pavillons (soit 12,05 % du patrimoine) et 30 256 logements collectifs (soit 87,95 % du patrimoine).

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 syndicat 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-Etats comptables et financier 2021**

Sur un plan financier, la lecture synthétique des bilans et comptes de résultat arrêtés au 31 décembre 2021 permet d'apporter les commentaires suivants :

### A l'actif du bilan :

- Le total du bilan atteint 3 634 980 k€ contre 3 920 276 k€ en 2020 en diminution de 285 297 k€. L'actif du bilan est composé à hauteur de 86,5 % des immobilisations.
- L'actif circulant net s'élève à 489 198 k€, en recul de 22 % par rapport à 2020.

### Au passif du bilan :

- La situation nette progresse de 108 504 k€ portant son montant à 527 681 k€ en 2021. C'est la conséquence de l'augmentation du capital et du résultat net de l'exercice.

Le résultat net de la SEMCODA s'établit à 27 829 k€ contre 50 551 k€ en 2020. Les cessions en bloc de 2020 expliquent en partie les moindres recettes en 2021. Hors vente en bloc et subvention de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, le résultat est en amélioration de 3 838 k€ passant de 3 930 k€ en 2020 à 7 768 k€ en 2021