

SYNTHESE DU RAPPORT DE GESTION SEMCODA – EXERCICE 2022

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 202 actionnaires publics, dont 194 communes dont Saint-Symphorien-d'Ozon et 8 groupements de communes, et 34 actionnaires privés.

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 €.

La SEMCODA, bailleur social dans son cœur de métier, a diversifié ses activités au fil des années afin de répondre aux différents besoins des collectivités pour favoriser la mixité et la diversité de ses programmes de construction, mais également répondre aux attentes de ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel diversifié (devenir accédant, développer une activité professionnelle, intégrer une structure de mutualisation des besoins, médicalisée ou non, etc.)

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 importants intervenus au cours de l'exercice 2022

- Suivi du protocole CGLLS :

Afin de contribuer au redressement financier de la société, un protocole de rétablissement de l'équilibre de la SEMCODA a été signé le 22 juillet 2020 par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement locatif Social), l'Etat, les 3 actionnaires du pacte d'actionnaire et la société.

Ce protocole reprend tous les engagements des signataires y compris ceux de la Société, afin de redresser le potentiel financier et l'autofinancement net sur la période 2019 – 2025. Dans ce cadre la CGLLS s'engage à verser une subvention de K€ 15 000 étalée jusqu'en 2025, sous condition du respect des engagements des parties.

Un premier versement de 6 000 k€ a eu lieu le 31 mai 2021 comme prévu suite à la réalisation de l'augmentation de capital.

Le deuxième versement de 2 250 k€, concernant l'exercice 2022, et conditionné lui aussi à des objectifs fixés dans le protocole de redressement, a été validé par le comité des aides de la CGLLS le 9 février 2023. Le versement des fonds a eu lieu le 31 mars 2023.

- Obtention de financements à long terme

La société possédait de nombreux actifs locatifs long terme, achevés ou en cours, sans avoir obtenu les financements long terme adaptés. Ces actifs étaient financés par les lignes court terme des banques.

Une fois réalisée l'augmentation de capital en avril 2021, la société a recherché les financements long terme nécessaires. CDC Banque des Territoires a recommencé à octroyer des contrats de prêts locatifs sociaux à compter de juillet 2021 pour les opérations éligibles. La société a contracté, par ailleurs, un volume de 95,2 M€ auprès de 9 établissements bancaires, dont 3 nouveaux partenaires incluant un financement de 50 M€ sur 30 ans sans garantie. Toutefois, seuls 578 K€ avaient pu être encaissés avant le 31 décembre 2021. Le solde a bien été encaissé sur début 2022 pour un montant de 81 016 K€ (2 offres n'ont finalement pas été retenues pour des problématiques de maintien des taux).

- Redressement de la trésorerie

La trésorerie à l'actif nette des concours bancaires courants au passif (lignes court terme), redevenue positive fin 2021 (+0,5 M€) après plusieurs années en territoire négatif (-127 M€ fin 2020, -280 M€ fin 2019) poursuit son redressement pour s'établir fin 2022 à + 63 M€.

- Réaménagement de la dette :

Conformément au protocole CGLLS de rétablissement de l'équilibre signé le 22 juillet 2020, la SEMCODA s'est engagée à mettre en œuvre la restructuration de sa dette.

Au 31 décembre 2021, un volume d'emprunts de 533 267 k€ a été réaménagé en incluant CDC Banques des Territoires (pour 360 744 K€) et les banques privées (172 523 K€). Le réaménagement s'est finalisé sur l'exercice 2022 avec un volume d'emprunts complémentaires réaménagés de 150 424 K€.

- Changements de méthode :

La société a procédé à deux changements de méthode sur l'exercice 2022 et qui concernant :

➤ Comptabilisation de la provision gros entretien :

Il a été décidé, à compter de l'exercice 2022, d'arrêter de comptabiliser une provision gros entretien sur les programmes gérés par des syndicats de copropriété dès lors que les travaux à réaliser n'étaient pas votés en AG (car non connus et non maîtrisés par la SEMCODA).

Ce changement de méthode a conduit la SEMCODA à reprendre les provisions constituées depuis plusieurs années sur les programmes concernés. Cette reprise de provision impacte les comptes de 2022 de 4 441 K€.

➤ Seuil de signification pris en compte en cas de renouvellement ou de remplacement partiel de composants :

Jusqu'au 31 décembre 2021, le seuil de signification pris en compte était calculé sur la base de 1% du prix de revient amortissable d'origine du bien concerné (défalcqué des ventes éventuelles) mais non actualisé. En dessous de ce seuil, les travaux étaient comptabilisés en charges et non immobilisés quand bien même ils représentaient un avantage économique pour le bien concerné. A compter du 1^{er} janvier 2022, ce seuil a été fixé forfaitairement à 3 000 €.

Ce changement de méthode impacte les comptes 2022 (réduction des charges de renouvellement de composants inférieurs au seuil) de 1 029 k€, correspondant au différentiel de coûts constatés en charges, hors impact de la charge d'amortissement.

- *Pandémie COVID*

Pour pallier les impacts économiques générés par la crise sanitaire, la société a encaissé de PGE (prêts garantis par l'Etat) 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 avec un an de différé d'amortissement.

En 2021, les effets de la crise sanitaire liée de la pandémie de Covid-19, s'étaient poursuivis mais de manière nettement moins significative que sur l'exercice 2020.

Les effets de la crise sanitaire sur l'exercice 2022 sont sans incidence significative sur les comptes.

- *Conflit en Ukraine :*

Compte-tenu de son activité, la société ne présente pas d'exposition directe au conflit ukrainien. Ainsi ce dernier n'a pas d'impact significative sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2022. La société n'anticipe pas d'impact significatif sur l'exercice à venir malgré un contexte général d'incertitude économique.

2-Évènements importants de la société survenus entre la date de clôture et la date d'établissement du rapport de gestion

La hausse du taux du Livret A de 2,00 % à 3,00 % au 1er février 2023 impactera les comptes 2023 de la société. Cette hausse était toutefois intégrée dans le budget 2023.

La société a par ailleurs réalisé le changement de son logiciel de comptabilité le 24 mars 2023, pour évoluer vers un outil plus performant et permettant notamment une comptabilité analytique conforme aux besoins de l'entreprise et à la demande de la CGLLS.

3-Situation de la société durant l'exercice écoulé

Il convient de souligner au titre de l'année 2022 :

- ✓ la finalisation du réaménagement de la dette long terme avec nos partenaires CDC Banque des Territoires, Action Logement Services et les banques privées.
- ✓ la poursuite de la réduction de la dette financière (-38 M€) avec un poids de la dette (annuités) par rapport aux loyers diminué de 10 points entre 2019 (72,7 %) et 2022 (62,8 %).
- ✓ une trésorerie nette des concours bancaires courants qui a poursuivi son redressement (+63 M€ fin 2022 contre -217 M€ fin 2019).
- ✓ aucune vente en bloc réalisée en 2022, le cycle de cession prévu au protocole CGLLS étant terminé fin 2021.
- ✓ la poursuite de la réduction des pertes ou des risques concernant des opérations immobilières initiées jusqu'en 2018

2-Activités 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 282M€.

Le nombre de logements achevés sur l'exercice s'élève à 369 :

- ✓ 274 en production propre (dont 2 résidences seniors représentant 104 logements et l'extension d'un foyer à Péronnas de 96 lits-logements),
- ✓ 35 en AEFA et acquisition sans travaux,
- ✓ 60 au titre des logements PSLA remontés en immobilisations

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.

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20230919-DELIB2023-50-DE
Date de télétransmission : 21/09/2023
Date de réception préfecture : 21/09/2023

3-Etats comptables et financier 2021

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

A l'actif du bilan :

- Le total du bilan atteint 3 551 824 k€ contre 3 634 980 k€ en 2021 en diminution de 83 798 k€ (-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 progresse de 11 276 k€ portant son montant à 538 957 k€ en 2022.

Le nombre de logements achevés sur l'exercice s'élève à 369 :

- 274 en production propre (dont 2 résidences seniors représentant 104 logements et l'extension d'un foyer à Péronnas de 96 lits-logements),
- - 35 en AEFA et acquisition sans travaux,
- - 60 au titre des logements PSLA remontés en immobilisations.

L'année 2022 est marquée par un contexte économique et géopolitique difficile qui a été à l'origine d'une forte hausse de l'inflation pour atteindre des seuils non connus depuis longtemps. En 2022 le taux du Livret A, qui était stable et bas depuis août 2015 (0,75% puis 0,50%), a connu deux hausses significatives et rapides : passage de 0,50% à 1% au 1er février 2022 puis de 1% à 2% au 1er août 2022.

Malgré ces difficultés impactant sensiblement le compte de résultat, SEMCODA a amélioré son autofinancement net par rapport à 2021 mais aussi par rapport au budget révisé et à l'estimé de fin d'année.

L'autofinancement net poursuit son amélioration pour se situer à +1 073 k€, positif pour la 1ère fois après de nombreuses années en territoire négatif (-25 678 k€ en 2019).