

République Française

ville de

**Conseil Municipal** Séance publique 10/10/22

Délibération n° 2022/39

INFORMATION. Rapport pour information SACOVIV

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49

Nombre de présents : 32

Date de la convocation : 04/10/22 Compte rendu affiché : 14/10/22

Transmis en préfecture : 13/10/22 Numéro de télétransmission unique : 069-216902593-20221010-40458A-DE-

1-1

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : Nicolas PORRET

Elu(e)s:

Présent(e)s: Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme

Saliha PRUDHOMME-LATOUR, Mme Véronique FORESTIER, M. Lanouar SGHAIER, M. Djilannie BEN MABROUK, M. Bayrem BRAIKI, Mme Souad OUASMI, M. Nicolas PORRET, Mme Patricia OUVRARD, M. Hamdiatou NDIAYE, M. Nacer KHAMLA, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Aurélien SCANDOLARA, Mme Joëlle CONSTANTIN, M. Pierre MATEO, Mme Sandrine PICOT, M. Jeff ARIAGNO, Mme Nathalie DEHAN, Mme Amel KHAMMASSI, Mme Christelle CHARREL, Mme Sophia BRIKH, M. Karim SEGHIER, M. Murat YAZAR, M. Benoît COULIOU, M. Maurice IACOVELLA, Mme Marie-Danielle BRUYERE, M.

Christophe GIRARD, M. Albert NIGRA, M. Lionel PILLET.

Absent(e)s: M. Yannick BUSTOS, M. Lotfi BEN KHELIFA, M. Yalcin AYVALI, Mme Fazia OUATAH,

Mme Estelle JELLAD, M. Damien MONCHAU, Mme Camille CHAMPAVERE, Mme

Fatma HAMIDOUCHE, M. Farid BEN MOUSSA.

Excusé(e)s:

Dépôt de pouvoir : Mme Samira MESBAHI à M. Jeff ARIAGNO, Mme Véronique CALLUT à Mme

Yolande PEYTAVIN, Mme Monia BENAISSA à Mme Souad OUASMI, M. Said ALLAOUI à M. Pierre-Alain MILLET, M. Idir BOUMERTIT à M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Aude LONG à M. Benoît COULIOU, M. Mustapha GHOUILA à M. Maurice

IACOVELLA, Monsieur Frédéric PASSOT à M. Lionel PILLET.







République Française

Rapport n° 39 INFORMATION. Rapport pour information SACOVIV

Secrétariat Général

Mesdames, Messieurs,

Vous trouverez ci-joint, pour votre information le rapport de gestion de l'exercice 2021 de la Société Anonyme de Construction de la Ville de Vénissieux –SACOVIV.

Le Conseil municipal, Le rapport de Madame Le Maire, entendu, après en avoir délibéré,

Prend acte

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

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire La Première Adjointe Yolande PEYTAVIN





# RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2021 des administrateurs élus de la Ville de Vénissieux membres du conseil d'administration



#### SOMMAIRE

#### I. L'ORGANISATION DE LA SACOVIV

- 1. La gouvernance et les instances
- 2. L'organisation interne

#### II. LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

- 1. La crise sanitaire
- 2. L'adhésion à Habitat Réuni
- 3. L'emménagement au Miroir
- 4. Les relogements du Couloud

#### III. LE PATRIMOINE

- 1. Les réhabilitations
- 2. Les travaux d'amélioration et les remplacements de composants
- 3. L'entretien : entretien courant et gros entretien non programmé

#### V. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

- 1. La demande de logement
- 2. Les mouvements
- 3. Les attributions
- 4. La vacance

#### V. LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

- 1. Les loyers
- 2. Les charges locatives
- 3. Les impayés au 31/12/2021
- 4. Les aides
- 5. Les moyens de paiement

#### VI. LA RELATION LOCATAIRE

- 1. L'accueil des locataires
- 2. Les réclamations
- 3. L'accueil des demandeurs

#### VII LES RESSOURCES HUMAINES

- 1. Les effectifs
- 2. Les mouvements de personnel
- 3. L'absentéisme

#### **VIII LES FINANCES**

- 1. L'analyse de l'exploitation par l'autofinancement net
- 2. Informations sur le délai de paiement fournisseurs et clients

#### IX LES PERSPECTIVES

- 1. Les enjeux stratégiques
- 2. Les opérations de développement
- 3. Le plan stratégique de patrimoine
- 4. Les projets internes



Rapport de Gestion de l'exercice 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

#### I. L'ORGANISATION DE LA SACOVIV

#### 1. La gouvernance et les instances

- 1-1 La gouvernance de la SACOVIV a subi deux évolutions en 2021.
- La Caisse d'Epargne Rhône Alpes a désigné un nouveau représentant en remplacement de monsieur Jonathan Monnet. Il s'agit de madame Caroline TATOLI.
- La Société Coopérative de Coordination HABITAT REUNI a désigné monsieur Vincent ARMETTA directeur de Poste Habitat Rhône Alpes pour représenter HABITAT REUNI au sein du conseil d'administration de la SACOVIV.

Monsieur Vincent ARMETTA prend la place d'administrateur laissée vacante par la société Bosch.

#### 1-2 Bilan d'activité des instances

• Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice.

Les principales décisions du CA ont concerné :

- < L'arrêté des comptes 2020
- < l'agrément du poste d'administrateur à la Société Coopérative de Coordination Habitat Réuni
- < l'agrément de cession des titres entre Habitat Réuni et deux actionnaires
- < l'échange de terrains entre la Ville et la Sacoviv (résidence le Couloud) et entre Clinipsy et la Sacoviv (site de la Solidage)
- < l'achat de la parcelle BL128 sur l'ilot « E.Zola/A.Croizat/V.Hugo/P.Bert »
- < l'actualisation des règles d'achat
- < le bilan des consultations et appels d'offres 2020
- < l'accord pour un poste d'administrateur au Conseil d'Administration de Poste Habitat Rhône Alpes
- < le budget 2022
- < l'augmentation des loyers 2022 suivant l'IRL (soit 0,42% des loyers)
- < l'engagement de l'élaboration de la CUS suite à l'adhésion à Habitat Réuni
- La Commission d'Appel d'Offres s'est réunie trois fois au cours de l'exercice pour :
- < l'attribution du marché de rénovation du réseau secondaire de chaleur de Max Barel,
- < le renouvellement du marché d'assurance du parc immobilier
- < la rénovation de l'éclairage extérieur sur 3 sites (M.Barel, A.Croizat et J.Duclos)

Les autres marchés ont été attribués par la Commission Interne conformément aux règles d'achat.

Les appels d'offres et consultations pour travaux, fournitures ou services organisés en 2021 ont été les suivants :

| Marchés de maitrise d'œuvre  Construction d'une résidence accueil | Attributaire<br>Architime | montant marché<br>39 424€ Tr.ferme |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|                                                                   |                           | 105576€ Tr.Cond                    |
| Réhabilitation EHPAD la Solidage                                  | Gepral                    | 112 727€                           |
| Marchés de fournitures et services                                |                           |                                    |
| Fourniture d'électricité 114 points                               | EDF                       | 95 271 €                           |
| Assurance multirisque parc immobilier                             | DIOT                      | 112 677 €                          |
| Commissaire aux comptes (6 ans)                                   | RSM                       | 105 000 €                          |



#### Marchés de travaux

Rénovation réseau secondaire de chaleur M.Barel MOOS 613 341 € Rénovation éclairage extérieur 3 sites SERPOLLET 456 122 €

## • La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie 12 fois sur la durée de l'exercice.

Elle a examiné 412 candidatures positionnées sur 137 logements disponibles à la location. En moyenne 11 logements sont présentés par commission et 137 logements ont fait l'objet d'un bail signé en 2021.

La CALEOL a prononcé 342 attributions et 19 non attributions et 32 propositions ont été refusées avant passage en CALEOL. (voir le détail de l'activité de la CALEOL au paragraphe IV gestion locative et sociale)

#### 2. L'organisation interne

La SACOVIV a modifié à la marge l'organisation générale des services en 2021. En effet les états de lieux de sorties et les travaux à la relocation ont été confiés aux responsables de secteur et les états des lieux d'entrée à un chargé de proximité. Ces missions relèvent désormais du pôle Proximité et Maintenance.

#### II. LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2021 a été marqué par les évènements suivants :

#### 1 La crise sanitaire

La crise sanitaire a encore marqué l'activité de la société, bien que les périodes de confinement aient été plus courtes et moins contraignantes.

Le télétravail a été installé toute l'année en trois périodes :

- Janvier et février 2021 : télétravail à raison de 2 jours par semaine
- A partir de juin 2021 : passage à une journée de télétravail
- Télétravail sur 2 jours à l'automne 2021

Une charte sur le télétravail a été signée pour l'année 2022 avec le CSE sur la base d'une journée de télétravail par semaine.

L'accueil du public au siège est resté fermé toute l'année, sauf sur rendez-vous.

Au-delà des problématiques sanitaires, des problèmes de conformité de l'accès aux nouveaux locaux du Miroir ont empêché la ré ouverture de l'accueil du public.

Les travaux de conformité ont été réalisés en avril 2022

#### 2 L'adhésion à Habitat Réuni

L'agrément d'adhésion de la SACOVIV à la SCC Habitat Réuni a été validé en conseil d'administration d'Habitat Réuni le 10 juin 2021. Les modalités administratives ont été réglées au cours de l'été.

La SACOVIV a commencé à s'engager dans les actions de mutualisation lancées par Habitat Réuni au niveau national : Diagnostics immobiliers, logiciel de gestion des diagnostics, Financements via le FIDES (Crédit Coopératif MT et Banque Postale CT)



Une convention de partenariat a été signée récemment avec la BDT (CDC) et une convention est en cours d'élaboration avec Action Logement.

La SACOVIV va également adhérer à la mutualisation de l'organisation des élections des représentants des locataires au conseil d'administration en 2022.

La SACOVIV devrait également décliner au niveau local le partenariat noué par Habitat Réuni avec Emmaüs et avec la Fédération Nationale Solidarité Femmes.

Le pôle territorial AURA d'Habitat Réuni est également actif et un partenariat a été noué avec Poste habitat Rhône Alpes sur des actions de co-développement en accession.

#### 3 L'emménagement au Miroir

Les collaborateurs de la SACOVIV ont emménagé au Miroir le 1<sup>er</sup> avril 2021.

La SACOVIV a cependant fait valoir auprès du juge les créances de la SAS Miroir à son égard, créances liées au retard pris dans la livraison des locaux.

Globalement l'organisation des espaces de travail est satisfaisante et nettement plus agréable qu'au Métropole.

#### 4 Les relogements au Couloud (NPNRU Minguettes-Clochettes)

Dans le cadre de la démolition de 30 logements sociaux et 30 garages de la résidence du Couloud à Vénissieux, situés : 19 et 21 rue des martyrs de la Résistance, validé par le Comité de Pilotage du NPNRU Minguettes Clochettes le 7 mars 2019 et par le Conseil d'Administration en date du 10 décembre 2019, l'opération de relogement des locataires est entrée en phase règlementaire le 7 Mai 2021 conformément aux dispositions de l'article L 353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Au 31/12/2021, sur les 29 locataires à reloger il en restait 4 pour des type 2 et en dehors de la Commune de Vénissieux.

Sur les 30 garages, il restait 18 locataires dont les congés seront délivrés en 2022.

Cette opération de démolition fait l'objet d'un financement Anru et de la Métropole.

Toutefois, une réévaluation des subventions a été demandée dans le cadre de la clause de revoyure compte tenu des surcoûts liés à la présence étendue d'amiante et au dévoiement nécessaire des réseaux (eau, électricité, chauffage)

#### 5 Cession d'un terrain au profit de LMH

Le 4 mai 2022, la SACOVIV a cédé un terrain situé à l'angle Croizat/Houël à Lyon Métropole Habitat pour la réalisation d'une opération mixte de logements sur laquelle la SACOVIV va racheter en VEFA une vingtaine de logements sociaux.

#### III. LE PATRIMOINE

#### 1 Les réhabilitations

Les chantiers de réhabilitation du Monery et du Couloud se sont poursuivis en 2021 malgré des retards liés à la crise sanitaire mais surtout aux problèmes d'approvisionnement. Le planning d'avancement est le suivant :

#### Au Monery

Les tours 23 et 25 sont terminées à 100% pour la quasi-totalité des travaux



Un seul logement est actuellement bloqué.

Les tours 22 et 24 sont finies à 100% pour les menuiseries et les radiateurs, à 80% pour les façades et les halls et à 75% pour les logements de la tour 22 (quelques situations bloquées)

La fin de chantier est prévue le 31 mai 2022

#### **Au Couloud**

Le bâtiment U (39 à 59 rue des martyrs) : Il reste la réalisation des halls et parties communes et la finition des travaux dans les logements.

Les travaux de quelques logements sont bloqués du fait des locataires

La toiture, les menuiseries extérieures et les radiateurs sont réalisés à 100%.

Le bâtiment (1 à 5 rue des martyrs) : il reste à réaliser 30% des travaux de façade et 50% des travaux dans les halls et parties communes

Le bâtiment (7 à 17 martyrs) : il reste la façade, les halls et parties communes, ainsi que quelques logements.

La fin complète du chantier des immeubles est prévue le 30 novembre 2022.

#### 2 Les travaux de gros entretien programmé, d'amélioration et de remplacement de composants

Les travaux d'amélioration, de remplacement de composants et de gros entretien ont concerné:

#### **Max Barel**

| Rénovation du réseau secondaire de chauffage (démarrage 2021)   | 700K€ (montant total) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aménagement des locaux pour la mini déchetterie :               | 20K€                  |
| A Croizat                                                       |                       |
| Résidentialisation du 56 au 64 Croizat :                        | 90K€                  |
| Accès parkings et point de collecte rue E Zola impairs 23 à 29) | 88K€                  |

#### J Duclos

Résidentialisation 25 Rosenberg (barrière, parking, collecte des ordures ménagères) 235K€

| Le Monery                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Remplacement des portes de placard technique sur les paliers | 18K€  |
| Réfection des cabines d'ascenseurs (tours 23 et 25)          | 44K€  |
| Changement des portes d'allée                                | 85K€  |
| Le Couloud                                                   |       |
| Sécurisation des accès aux caves                             | 110K€ |
| Le Kheops                                                    |       |
| Sécurisation des accès aux toitures terrasses                | 30K€  |
| Pyramidion                                                   |       |

#### Aménagement de 15 locaux professionnels en logements

La Paix Remplacement de l'ensemble des robinetteries 24,3K€

Étanchéité de la terrasse 180K€ (montant total)

Solidage

Remplacement des deux ascenseurs 122,6K€



105K€

#### 3 L'entretien : entretien courant et gros entretien non programmé

Les dépenses globales d'entretien (entretien courant, gros entretien et vandalisme) de l'exercice s'élèvent à 1 655 557 € soit un montant moyen de 803 € par logement. (3,5% audessus de la moyenne des SEM)

Ces dépenses sont en augmentation de 12% par rapport à l'exercice précédent..

L'examen des différentes lignes de dépenses fait ressortir les points suivants :

Entretien des logements occupés : 437 088 € (19.6 % des dépenses) pour une moyenne de 212€ par logement

Ce poste est en augmentation de 17% par rapport à l'exercice 2020 (330K€).

Les principaux travaux concernent la menuiserie (17.7%), et la plomberie (14.6%).

il faut ajouter le traitement des punaises de lit (15.1%) dont le nombre d'interventions a augmenté notamment sur les sites en réhabilitation (Monery et Couloud). Un diagnostic systématique du logement libéré est réalisé avant l'intervention des entreprises.

Les travaux d'adaptation des logements aux PMR représentent environ 60K€

#### Travaux à la relocation : 600 752 € (27% des dépenses)

Ce poste est en augmentation de 22 % par rapport à l'exercice 2020 (493K€) mais le montant moyen par logement reste équivalent.

En raison de la vétusté des logements libérés les travaux d'embellissement sont plus importants (+ 53 % par rapport à l'exercice 2020). Ce poste représente 31.5% des travaux réalisés en logements vacants.

#### Entretien des parties communes : 632 473 € (34.7% des dépenses)

Ce poste est également en augmentation de 18.2 % par rapport à l'exercice 2020 (535K€) On observe une baisse des travaux de toiture/façade, électricité et dératisation et une augmentation des travaux de plomberie, serrurerie et maçonnerie par rapport à 2020.

Entretien des espaces verts : 47 144€ (2,1% des dépenses)

Ce poste est en légère augmentation par rapport à l'exercice 2020.(40K€)

Vandalisme : 104 249€ (4.7% des dépenses)

Ce poste est en forte augmentation (35%) par rapport à l'exercice 2020 (77K€). Les principaux postes en augmentation sont les postes : serrurerie et électricité.

#### IV. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

#### 1 LA DEMANDE DE LOGEMENT

La pression de la demande est toujours élevée et représente :

7.30 sur le territoire du Rhône

8.26 sur la Métropole de Lyon

**6.62 sur la Commune de Vénissieux** avec 568 attributions pour 3761 demandes en 2021. La pression de la demande à Vénissieux a baissé par rapport à 2020 où elle était de 7,2

En qualité de guichet enregistreur, la SACOVIV a enregistré 372 nouvelles demandes de logement en 2021 chiffre en légère augmentation (10%) par rapport à l'année 2020



#### Les caractéristiques de la demande à Vénissieux

- L'ancienneté de la demande est quasi équivalente à celle de la Métropole de Lyon : 23 mois
- La demande est un peu plus âgée : 29% plus de 50 ans (contre 26% sur la Métropole)
- La demande est plus familiale : 55% de ménages avec enfants (contre 49% sur la Métropole)
- La typologie demandée est plus forte pour les grands logements 42% T4 et plus (contre 36% sur la Métropole)
- La précarité des ressources est plus importante : 29% de ménages sous le 1<sup>er</sup> quartile (contre 24% sur la Métropole)
- Le niveau des ressources par rapport au plafond PLUS est plus faible : 77% <à 60% du plafond (contre 72% Métropole)
- Le logement actuel est plus souvent un logement HLM : 48% (contre 40% sur la Métropole)

Les principaux motifs de la demande sont équivalents à ceux de la Métropole sauf sur la santé motif plus important à Vénissieux alors que les motifs professionnels et le prix du logement sont plus importants sur la Métropole.

#### 2 LA ROTATION

Le nombre de départs a augmenté par rapport aux exercices précédents : 137 sorties de logement pour 116 sorties en 2020 sachant que 14 locataires sont sortis du fait du relogement obligatoire de l'opération NPNRU

Avec la crise sanitaire, on a observé un décalage des départs de 2020 sur 2021.

Le taux de rotation s'établit à **5,98%** (123 sorties hors relogements RU sur un patrimoine de 2 055 logements) contre 5.56% en 2020.

Le nombre d'entrées augmente en 2021 : 137 entrées (125 hors relogements) au lieu de 111 en 2020.

Il faut noter que 12 entrées sur 137 relèvent du relogement des locataires des allées 19 et 21 martyrs au Pyramidion dont la transformation de 15 locaux professionnels en logements a été réalisée à cette occasion.

#### 3 LES ATTRIBUTIONS

La CALEOL s'est réunie 12 fois sur la durée de l'exercice

Elle a examiné plus de 412 candidatures positionnées sur 137 logements disponibles à la location. En moyenne 11 logements sont présentés par commission et 137 logements ont fait l'objet d'un bail signé en 2021.

#### 3-1 Les Réservations

Sur l'ensemble des 137 logements attribués en CALEOL et loués en 2021, les réservations par contingent se répartissent comme suit :

| Publics prioritaires au titre de l'ACIA | 2021 | %   |
|-----------------------------------------|------|-----|
| Réservations Préfecture                 | 22   | 16% |
| dont RAD préfecture                     | 9    |     |
| Réservation Ville                       | 9    | 7%  |
| dont RAD Ville                          | 4    | 3%  |
| Réservation Action Logement             | 2    | 1%  |



| dont RAD Action Logement      | 1   | 1%  |
|-------------------------------|-----|-----|
| Réservation Métropole de Lyon | 3   | 2%  |
| dont RAD Métropole            | 2   | 1%  |
| Contingent SACOVIV            | 101 | 74% |
| dont flux                     | 7   | 5%  |

(Légende : RAD = remis à disposition)

Les logements remis à disposition sur l'ensemble des contingents ont représenté 11.67% des logements attribués soit 2 points de plus qu'en 2020

La gestion en flux des réservations dont la mise en place a été décalée en 2022 fixera pour une année des objectifs de réservation de logement aux réservataires sur les logements libérés (déduction faite des logements dédiés aux mutations et au relogement) en fonction du stock existant de réservations de chaque réservataire, du taux de rotation et des objectifs de peuplement.

#### 3-2 Les attributions aux publics prioritaires

< Les publics prioritaires de l'ACIA (Accord Collectif Intercommunal d'Attribution) logés en 2021 sur le contingent SACOVIV représentent 32 ménages (soit 31,7 % des attributions avec bail signé).

La SACOVIV respecte largement l'objectif de 14 attributions fixé au titre de l'ACIA.

## < L'ensemble des attributions à des ménages prioritaires représente 45 ménages soit 32.8% des attributions

La SACOVIV maintient ainsi un taux supérieur à 30% d'accueil de publics prioritaires de toute catégorie.

La répartition des ménages prioritaires attributaires de l'ACIA est la suivante :

| Publics prioritaires au titre de l'ACIA 2021                                                                                 | Tous contingents | Dont Contingent<br>SACOVIV | Objectif<br>contingent<br>SACOVIV |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| ménages reconnus éligibles au droit au logement Opposable                                                                    | 12               | 3                          | 1                                 |
| ménages proposés par la MVS (Maison de la veille sociale)                                                                    | 7                | 6                          | 4                                 |
| sortants du dispositif Accelair                                                                                              | 4                | 3                          | 3                                 |
| publics fongibles (4 ACIA, ILHA 2, Flux 16)                                                                                  | 22               | 20                         | 6                                 |
| Total publics prioritaires                                                                                                   | 45               | 32                         | 14                                |
| En % des attributions                                                                                                        | 32.8%            | 31.7%                      |                                   |
| ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain (opération de démolition des allées 19 et 21 Martyrs de la Résistance | 7                | 7                          |                                   |

Les objectifs fixés pour l'accueil des publics prioritaires de l'ACIA à la SACOVIV en 2021 ont été remplis pour tous les publics : DALO, Accelair, MVS et public fongible.

#### 3-3 Les attributions des quartiles

1er objectif : hors QPV 25% des attributions doivent aller aux ménages du 1er quartile de ressources

A la SACOVIV, **28,33%** des ménages entrés en 2021 avaient un niveau de ressources du 1<sup>er</sup> quartile. (Sur la Métropole de Lyon le pourcentage est de 14,85%)



<u>2<sup>ème</sup> objectif</u> : en QPV 75% des attributions doivent être faites à des ménages des quartiles 2 à 4 de ressources

A la SACOVIV, **78,87%** des attributions en 2021 avaient un niveau de ressources des quartiles 2 à 4. (sur la Métropole de Lyon le pourcentage est de 77,9%)

Les objectifs au regard des quartiles ont été bien respectés par la SACOVIV en 2021.

#### 3-4 Les mutations

**31.4%** des attributions ont été faites par mutation hlm : 76.74% (33) interne à SACOVIV et 23.26% provenant d'autres bailleurs sociaux.

Ce résultat est conforme aux engagements de la politique d'attribution et aux exigences de la conférence intercommunale d'attribution.

Le stock des demandes de mutation des locataires du parc de la SACOVIV représente 357 demandes (contre 304 l'année précédente soit une augmentation de 17.43%). Ces demandes représentent 17% des locataires. Comparativement, à Vénissieux les demandeurs de mutation habitant le parc hlm représentent 35%.

Les typologies demandées par les locataires en mutation à Vénissieux portent plus fortement sur les grands types de logement (T4 et plus) : soit 44% contre 36% sur la Métropole

Ce chiffre est à mettre en corrélation avec une demande plus familiale que sur la Métropole.

Cependant la rotation des logements est plus forte sur les petits types de logement : **34% des logements reloués étaient des T1 et T2** en 2021.

Alors que les demandes de mutation sont majoritairement orientées vers les grands types : **Types 4 et 5 : 52,6%** Type 3 : 26,9%, Types 1 et 2 : 20,4%,

On constate également que la majorité des demandeurs de mutation souhaite rester à Vénissieux (51,8%) alors que 17,3% demandent Lyon.

#### 3-5 Les Caractéristiques des locataires attributaires

**Ancienneté** : 63% des attributaires ont une demande supérieure à 2 ans (32% à Vénissieux et la Métropole)

Commune de résidence : 67% des attributaires habitent à Vénissieux.

**Age** : les attributaires sont plus jeunes que les demandeurs : 38% de moins de 30 ans contre 21% des demandeurs

**Composition familiale**: mêmes proportions entre les attributaires et les demandeurs (forte proportion d'isolés (37%) et de familles (57%).

**Emploi** : des situations plus précaires par rapport à l'emploi : 28 % de cdi contre 36% parmi les demandeurs

**Ressources**: un niveau de ressources plus faible (44% < 1smic contre 33% des demandeurs) et (82% de revenus <60% du plafond Plus contre 77% des demandeurs)

**Logement actuel**: 34% de locataires Hlm (contre 48% des demandeurs) et fort taux d'hébergés (50% contre 30% des demandeurs) en particulier hébergés en structures temporaires.

**Typologie de logement** : forte attribution de petits types 49% (32% des demandeurs) et faible attribution des grands types 17% (38% des demandeurs)

**Motif**: les deux principaux motifs sont la taille du logement (44% contre 32% pour les demandeurs) et les motifs familiaux et personnels (30% contre 25% pour les demandeurs)



#### 4 LA VACANCE

#### 4-1 Taux de vacance

Le taux global moyen de vacance fin de mois sur l'ensemble de l'exercice s'établit à 3,26% soit en moyenne 67 logements vacants chaque fin de mois dont 35,7 logements bloqués pour différents motifs (réhabilitation, démolition, sinistre...).

Ce taux est en forte progression par rapport à 2020 (2,43%: 50 logements vacants dont 18 logements bloqués).

La différence de vacance porte surtout sur les logements bloqués dont le chiffre passe entre 2020 et 2021 de 18 logements à 31 logements.

Cela s'explique par un temps d'immobilisation long des logements en réhabilitation, l'immobilisation des logements pour le traitement des punaises de lit dont les délais de traitement sont très longs (3 semaines de traitement puis 20 jours pour confirmer l'éradication des insectes) et le blocage des logements destinés au relogement RU qui ont essuyé plusieurs refus de la part des locataires à reloger, retardant leur remise en location.

Le taux de vacance locative moyen fin de mois sur l'ensemble de l'exercice est stable : il s'établit à 1,52% contre 1,55% l'année précédente.

Ce taux prend en compte <u>la vacance commerciale et la vacance technique</u> (travaux à la relocation, diagnostics obligatoires et traitement des nuisibles) mais ne prend pas en compte les logements bloqués par les opérations de réhabilitation sur le Monery et le Couloud, les logements appelés à être démolis (19 et 21 au Couloud) et les logements bloqués pour le relogement des 29 locataires des allées 19 et 21 martyrs, ainsi que les logements bloqués pour d'autres motifs (sinistre, squat)

#### 4-2 La durée de la vacance

L'examen du **temps de vacance des logements reloués** hors logements créées au Pyramidion (soit 126 entrées) en 2021 fait apparaître les données suivantes :

- < La durée moyenne globale de vacance de tous les logements vacants s'établit à **120,85 jours** soit 30 jours de moins qu'en 2020 : 150,9 jours.
- < Si on exclut les logements bloqués par la réhabilitation (Monery, Couloud) ou la démolition (Couloud), le temps d'immobilisation des logements s'établit en moyenne à **91,1 jours** (soit 10 jours de moins qu'en 2020 : 101,7 jours)
- 73 % des logements sont vacants entre 1 et 3 mois (67% en 2020) et 20,6% des logements sont vacants entre 3 et 6 mois (25% en 2020)
- < Le temps moyen d'immobilisation des logements bloqués est de 187 jours (6 mois)

Au Couloud le temps moyen d'immobilisation est de 142 jours alors qu'il est de 250 jours au Monerv

Cet écart s'explique en grande partie par la présence de punaises de lit plus importante au Monery qu'au Couloud

#### 4-3 Le coût de la vacance

La perte **globale** de loyer liée à la vacance est estimée à **222 K**€ (257 K€ sur l'année 2020). La perte de loyers **liée à la vacance locative** s'établit à **165 K**€ (équivalente à 2020 : 166K€)

La baisse de la perte porte essentiellement sur les logements bloqués.



Rapport de Gestion de l'exercice 1 er janvier au 31 décembre 2021

#### V LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

#### 1. LES LOYERS

La SACOVIV a appliqué une augmentation de loyer de 0,66% au 1<sup>er</sup> janvier 2021. A patrimoine constant le montant des loyers **facturés** a augmenté de 81 272 € soit 0,9% Le montant des loyers facturés s'élève à 8 755 820 €uros pour un loyer moyen de 374 €uros.

#### Le Supplément de Lover de Solidarité :

Le nombre de locataires assujettis au SLS en 2021 est de 25 sur 430 locataires enquêtés (5.8%)

Le montant mensuel facturé du SLS est de 1 440€ soit un montant annuel de 17 280€ pour l'année 2021. (il était de 61 900€ lors de l'exercice précédent).

Sur 25 locataires assujettis:

60% (15 locataires) paient un SLS mensuel inférieur à 50 € et 88% (22 locataires) un SLS inférieur à 100€.

Aucun locataire n'est soumis à un SLS forfaitisé en 2021.

Aucun locataire n'a un SLS supérieur à 200 €uros

#### 2. LES CHARGES LOCATIVES

Malgré le passage en exercice sur l'année civile, la période de régularisation des charges n'a pas été modifiée et reste du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.

Les charges récupérables du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 30 septembre 2021 représentent 3 626 K€ pour 3 736 K€ d'acomptes versés. La régularisation des charges est donc globalement créditrice de 110 K€.

Les situations individuelles de régularisation peuvent être variables notamment sur l'eau dont les provisions sont difficiles à estimer car les consommations peuvent variées fortement d'une année sur l'autre pour plusieurs raisons : fuite non maitrisée, hébergement de famille, absence longue du logement, évolution de la famille.

Le poste entretien présente une régularisation négative du fait notamment des absences nombreuses et longues du personnel nécessitant des remplacements dont le surcoût n'a pas pu être anticipé dans les acomptes appelés.

#### 3. LE RECOUVREMENT ET LES IMPAYES AU 31 décembre 2021

#### 3-1 Recouvrement

Le taux de recouvrement 2021 s'établit à 100,5 % contre 99.08% en 2020.

Ce taux tient compte des créances locatives passées en non-valeur pour cause d'irrecouvrabilité ou de prescription pour un montant de 132 486 € (chiffre quasiment équivalent à l'exercice précédent 136 K€)

#### 3-2 Les Impayés

Au 31 décembre 2021 le montant total des dettes de loyer des locataires (présents et partis) s'élève à **897 130€** contre 1 058 563€ au 31 décembre 2020 soit une baisse de 15.25%.



Rapport de Gestion de l'exercice 1er janvier au 31 décembre 2021

Ce résultat est obtenu malgré la crise sanitaire et économique. En effet plusieurs facteurs sont venus compenser les difficultés liées à la crise :

- l'automatisation des relances en matière d'impayé
- La meilleure mobilisation des aides du FSL
- Une amélioration du taux de réponse à l'enquête SLS et l'absence de facturation de SLS forfaitisé
- Le montant des Admissions en Non-Valeur
- La relance des locataires partis dès l'arrêté de compte
- Une régularisation des charges globalement créditrice

Nous avons veillé à être présents tout au long de l'exercice auprès des locataires en situation d'impayés en facilitant la prise de rendez-vous et en maintenant une ligne téléphonique dédiée aux problèmes de règlement de loyers.

Les dettes entre les locataires présents et partis se répartissent comme suit :

- 55.13% de créances locatives des locataires présents (54.21% en 2020)
- 44.86% de créances locatives des locataires partis (45.79% en 2020)

#### La dette des locataires présents :

La dette globale des locataires présents s'élève à **494 656€** et concerne 639 locataires soit une dette moyenne de 774€ (en baisse de 100€ par rapport à 2020)

Le montant global des dettes a baissé de 13.79% (573 815€ en 2020) malgré la baisse de l'APL et de la RLS au cours de l'année 2021 et le report de la trêve hivernale au 1<sup>er</sup> juin 2021.

Les dettes de – de 3 mois sont en baisse (246K€ pour 261K€ en 2020) avec un nombre de locataires en baisse de 10% alors que les dettes de + de 3 mois sont en hausse (249K€ pour 233K€) mais avec un nombre de locataires en baisse de 21%

Les dettes de + de 12 mois s'élèvent à 60K€ et sont en baisse par rapport à l'exercice 2020 (73K€)

#### La dette des locataires partis

La dette des locataires partis s'élève à **402 474€** et concerne 425 ménages soit une dette moyenne de 947€.

Le montant des dettes partis a diminué de 17% (484 748€ en 2020) mais le nombre de locataires a augmenté (425 ménages contre 300 en 2020)

La dette des locataires partis au cours de l'année 2021 représente 66K€ (16% de la dette) pour 60 locataires soit une dette moyenne de 1 100€ (un peu supérieur à la dette moyenne des partis)

Le montant des dettes irrecouvrables passées en perte à l'issue de chaque exercice (132K€ en 2021 contre 136K€ en 2020) a été déduit de la dette des locataires partis.



Cette baisse de la dette des partis par rapport à l'exercice précédent résulte de plusieurs facteurs :

- < Le report de la trêve hivernale : moins de départs de locataires avec une grosse dette.</p>
  Seulement 2 dossiers de locataires partis en 2021 ont une créance supérieure à 5 000€ (dont 1 dossier en renouvellement urbain) contre 3 dossiers en 2020 avec une créance > à 20 000€.
- < Le montant des réparations locatives suite à l'état des lieux de sortie diminue : 40% de la créance au lieu de 49%
- < La régularisation des charges a été plutôt créditrice.
- < L'optimisation du recouvrement par une intervention immédiate par relances écrites et téléphoniques avant de recourir à l'huissier.

#### L'action contentieuse

L'action contentieuse démarre avec le commandement de payer pour se terminer dans le pire des cas par une expulsion.

En 2021, la SACOVIV a notifié 80 commandements de payer (contre 66 en 2020), sachant que cette action ouvre un délai de 2 mois au locataire afin de régulariser sa situation. Dans le cas contraire, le locataire est assigné en justice en paiement et résiliation de bail.

La SACOVIV a assigné en paiement du loyer et résiliation de bail 37 nouveaux locataires mais aucune procédure n'a conduit à l'expulsion locative compte tenu de la crise sanitaire et du report de la trêve hivernale.

Suite à l'assignation, il a été mis en place 28 plans judiciaires et régularisé 11 protocoles de cohésion sociale ; alors que 96 plans amiables ont été mis en place.

Quatre ménages ont quitté leur logement après le commandement de quitter les lieux et avant l'octroi du concours de force publique (6 l'année passée).

En 2021,11 ménages occupent un logement dont le bail a été résilié par le juge (12 l'année passée).

Six dossiers de surendettement ont été instruits auprès de la Banque de France (la moitié avec effacement de dette et l'autre moitié avec un plan) et 30 dossiers FLS ont été accordés.

Trois recours gracieux ont été instruits contre l'Etat par la SACOVIV compte tenu du non-octroi du concours de force publique

#### L'action sociale :

Un partenariat a été créé sur le logement d'abord avec le dispositif ETAGE auquel la SACOVIV participe à Vénissieux à hauteur de 6 situations : l'objectif visé est d'accompagner les ménages pour le maintien dans les lieux. Les ménages visés prioritairement sont ceux en procédure d'expulsion ou dans une situation pouvant amener une sortie du logement.

La SACOVIV a également engagé un partenariat avec l'association INTERMED pour le traitement de situations complexes sur le plan psychique et/ou sur le plan des comportements mettant en danger la personne et/ou son environnement. Au total 4 situations ont été confiées à



INTERMED en 2021 : ces situations présentaient notamment un problème chronique d'entretien du logement (incurie et dégradation)

#### 4. Les aides :

Suite à une enquête de l'UNAFO (02/2022) sur les APL, il a été constaté une baisse du montant mensuel moyen de 4% au niveau national depuis l'entrée en vigueur de la réforme de la contemporanéité des aides au logement au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ainsi qu'une diminution importante du pourcentage des allocataires dans le parc de logements conventionnés (passant de 58% à 50%).

A la SACOVIV, le pourcentage d'allocataires de l'APL (Aide Personnalisée au Logement) a diminué de 2 points : il est passé de 57,9% en 2020 (1 153 locataires au 31/12/2020) à 53,7% en 2021 (1 074 locataires au 31/12/2021)

Le montant de l'APL moyenne a baissé de 8,8% soit deux fois plus qu'au niveau national. Le taux de couverture de l'APL a également baissé passant de 39% en 2020 à 32% en 2021.

Comparativement d'un exercice à l'autre :

|                                   | 2020    | 2021    |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Nbre de bénéficiaires             | 1 153   | 1 074   |
| Montant de l'APL mensuelle versée | 282 214 | 239 563 |
| Montant moyen de l'APL            | 244.76  | 223,06  |
| % de locataires APL               | 57,96%  | 53,78%  |
| Taux de couverture                | 39%     | 32%     |

#### Les autres aides

#### FSL:

La Métropole a versé **23 818**€ au titre du FSL maintien pour **17 456** € en 2020 Cela a concerné 15 ménages pour un montant moyen d'environ 1 588€.

#### Fonds d'urgence :

3 locataires ont bénéficié du fonds d'urgence mis en place par la Métropole de Lyon pour un montant global de 6 306€

#### Effacement de dette par la Banque de France

3 locataires ont bénéficié d'un effacement de dette pour un montant global de 5 292€

#### 5. Les moyens de paiement

La répartition des encaissements par moyen de paiement est la suivante :

|              | 2020 2020   |       | 2021        | 2021  |
|--------------|-------------|-------|-------------|-------|
|              | € encaissés | %     | € encaissés | %     |
| Chèques      | 1 863 161   | 21,6% | 1 541 901   | 17,1% |
| Prélèvements | 5 284 151   | 61,3% | 5 587 768   | 61,8% |
| Virements    | 511 126     | 5,9%  | 557 351     | 6,2%  |



| Numéraire               | 437 285 | 5,1% | 425 275  | 4,7% |
|-------------------------|---------|------|----------|------|
| Carte bancaire guichet  | 160 277 | 1,8% | 107 211  | 1,2% |
| Carte bancaire en ligne | 365 750 | 4,2% | 8015 605 | 9%   |

Les prélèvements se stabilisent au-dessus de 60%

On observe une diminution du paiement par chèque (- 4,5%) au profit du paiement en ligne (+4,8%)

Et une légère diminution des paiements en numéraire : - 0,4%

#### VI - LA RELATION LOCATAIRE

#### 1. L'accueil des locataires

L'accueil de la SACOVIV a été fortement perturbé par la crise sanitaire.

A partir du 16 mars 2020, la SACOVIV a dû fermer l'accueil physique des locataires au siège puis en antennes.

Toutefois l'accueil physique s'est poursuivi tout au long de l'année 2021 **sur rendez-vous** au siège de la SACOVIV (signature des baux, recouvrement des loyers...)

L'accueil téléphonique a été maintenu en 2021 et la ligne dédiée pour le paiement des loyers a été conservée.

Des adresses mails génériques ont été mises en place pour la transmission des attestations d'assurances et des enquêtes SLS afin de faciliter leur dépôt auprès de la SACOVIV.

On observe que le nombre d'appels téléphoniques a fortement diminué en 2021 par rapport à 2020 avec 2 600 appels moyens sur l'exercice contre 4 000 sur la période entre mai et décembre 2020 (premier confinement)

La mise en place des rendez-vous personnalisés en 2021 a notamment permis de réduire le nombre des appels.

En revanche le taux d'appels répondus a été affecté par des problèmes techniques à l'entrée dans les nouveaux bureaux du Miroir. La situation a été rétablie en fin d'année 2021.

Le taux d'appel répondu est aujourd'hui supérieur à 75%.

#### 2. Les réclamations et sollicitations des locataires

L'enregistrement des réclamations ou demandes des locataires sur le logiciel de gestion dénombre **2 595 demandes ou réclamations** de tout type en 2021.

Ce chiffre est en hausse par rapport à l'exercice précédent (2 158).

On observe cependant que les problématiques de vie collective (voisinage, incivilités, squats) tracées dans notre logiciel restent peu nombreuses : en effet ces réclamations font généralement l'objet de courriers individuels ou collectifs, mais ceux—ci ne sont pas enregistrés dans le module de gestion des réclamations. Cela ne reflète donc que partiellement la situation.

On a pu observer une augmentation sensible des sollicitations relatives à ces problématiques, accentuées par le confinement.



On constate également que les réclamations de troubles de la vie collective sont concentrées essentiellement sur quelques allées : 9 Komarov, 25 Martyrs, 48 Charbonnier, 24 Beethoven, 26 à 30 Croizat

L'enquête de satisfaction montre une nouvelle dégradation du taux de satisfaction (35,5%) dans le traitement des demandes techniques des locataires. L'absence d'intervention ou de réponse et le manque de réactivité constituent les motifs principaux d'insatisfaction.

#### Analyse des réclamations par domaine

A/ <u>Les réclamations techniques en parties privatives</u> restent très majoritaires : 1819 soit 70% des réclamations.

Ce chiffre est en forte augmentation par rapport à 2020 (1235 réclamations)

Cette augmentation est notamment liée à l'augmentation des sollicitations liées à l'hygiène qui représentent 261 réclamations soit 14%.

Les réclamations techniques en parties privatives (hors hygiène) les plus nombreuses concernent : la plomberie (531 = 34%), l'interphonie et les badges (254 =16%), les occultations (224 =14%) (volets et stores), et la serrurerie et menuiserie (148 = 9%).

**B/** <u>Les réclamations techniques en parties communes</u> sont également très importantes : 757 soit 29%

Le chiffre est en augmentation (645 en 2020) même si son poids dans les réclamations reste le même.

L'hygiène là aussi représente 168 réclamations soit 22,2%

Les réclamations techniques en parties communes (hors hygiène) les plus nombreuses concernent : la serrurerie (117), l'électricité (115), la plomberie (66), la sécurité (52) les accès (56) et la vitrerie (55).

**C/ Les problématiques d'hygiène** en parties communes et en parties privatives représentent globalement 429 réclamations soit 16,5% des réclamations. Ce chiffre est en forte augmentation (en 2020 : 252 réclamations soit 10% des réclamations)

Ce sont surtout les réclamations en parties privatives qui augmentent : 261 réclamations (pour 135 en 2020) alors qu'en parties communes celles-ci représentent 168 réclamations (pour 117 en 2020).

**D/** Les problèmes de vie collective (voisinage, incivilités, squats) sont peu tracés : 14 demandes recensées soit 0,5% malgré les difficultés qu'elles représentent dans la vie quotidienne des locataires.

Les réclamations portant sur la vie collective concernent essentiellement des problèmes de **voisinage** et d'**incivilités** dans l'usage des parties communes et des espaces extérieurs en particulier les stationnements.

Le partenariat avec l'association de médiation (Amely) et la police engagé en 2020 pour accompagner la SACOVIV dans le traitement des problèmes de voisinage s'est poursuivi.

Les réclamations de voisinage les plus récurrentes ont été traitées avec Amely et/ou la Police : leur résolution est très difficile à obtenir car les problèmes ont tendance à se répéter après un temps d'accalmie.



Les problèmes de squats d'allées ou de parties communes et de deal se maintiennent au même niveau.

Seul le point du 56 Croizat a pu être résolu grâce à la résidentialisation des allées 56 à 64. Mais d'autres points de deal se sont créés notamment dans les allées 26 à 30 du boulevard Croizat et sur les espaces extérieurs de J Duclos.

#### 3.L'accueil des demandeurs de logement

L'accueil physique des demandeurs de logement a seulement repris au dernier trimestre 2021 à la SACOVIV limité à une demi-journée compte tenu de l'absence des deux autres bailleurs (Alliade et ICF)

L'accueil labellisé (physique et téléphonique) des demandeurs de niveau 2 a fait l'objet de 316 rendez-vous dont 67% ont été honorés et 33% annulés. Sur les 211 rendez-vous honorés, 33% concernaient des demandes de mutation.

Sur la métropole de Lyon et à partir des données de la plateforme logementsocial69.fr, le profil des demandeurs de logement ayant pris rendez-vous dans le cadre de l'accueil labellisé se répartit comme suit :

Statut: un fort taux de salariés (48%), mais aussi 35% autres, 12% chômage

Typologie demandée : un fort taux de grands types (44% de T4/T5)

**Logement actuel**: plus de locataires Hlm (49%) mais aussi des locataire du parc privé,(21%) **Ancienneté de la demande**: des demandes anciennes (38% > 2 ans) ou très récentes (26% < 6 mois)

#### VII RESSOURCES HUMAINES

#### 1. Les effectifs

Au 31 décembre 2021, la SACOVIV compte 41 collaborateurs : 40 en CDI et 1 en CDD. La SACOVIV compte deux salariés supplémentaires au poste d'employé d'immeuble (postes récupérables au titre des charges).

La répartition administratif/proximité s'établit ainsi :

- 23 personnels administratifs (dont 1 cdd)
- 18 personnels de proximité

#### Répartition des effectifs :

#### Par sexe

| Libellé | Nombre          |
|---------|-----------------|
| Femmes  | 16              |
| Hommes  | 25 (dont 1 cdd) |
| TOTAL   | 41 (dont 1 cdd) |

Majorité d'Hommes 61%



Rapport de Gestion de l'exercice 1er janvier au 31 décembre 2021

#### Par statut:

| Libellé | Employés | Agents de maitrise | Cadres | Mandataire<br>social |
|---------|----------|--------------------|--------|----------------------|
| Femme   | 10       | 4                  | 2      |                      |
| Homme   | 17       | 3                  | 4      | 1                    |
| TOTAL   | 27       | 7                  | 6      | 1                    |

Majorité d'employés 65,8%

#### Par service:

| Libellé | Pôle<br>Développement<br>Patrimoine | Pôle<br>Proximité<br>Maintenance | Pôle Finances<br>Ressources | Pôle locatif<br>social | Direction<br>Générale |
|---------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Femmes  | 0                                   | 3                                | 4                           | 8                      | 1                     |
| Hommes  | 3                                   | 20                               | 0                           | 0                      | 2                     |
| TOTAL   | 3                                   | 23                               | 4                           | 8                      | 3                     |

Un service dont l'effectif est important avec le personnel de proximité

#### 2. Les mouvements de personnel

#### > Les arrivées en cours d'exercice :

Le personnel s'est renouvelé fortement au cours de l'exercice puisque l'on compte 8 entrées en Cdi (20%) : soit suite à départ, soit suite à évolution interne, soit suite à création de poste (employé d'immeuble).

Tous les services ont connu au moins un renouvellement de salarié.

La SACOVIV a employé trois CDD en 2021 dont deux contrats courts et un alternant en gestion locative.

#### > Les départs en cours d'exercice :

La SACOVIV a constaté 6 départs (1 pour retraite, 2 pour inaptitude, 2 pour démission).

#### 3 L'absentéisme

Le taux d'absentéisme 2021 s'établit à **8,3** % (nombre de jours **ouvrés** d'arrêt maladie, accidents du travail et congés exceptionnels rapporté au nombre de jours théoriques de travail) Cela comprend :

Les arrêts maladie : 664 jours pour 22 salariés concernés et un temps moyen de 30 jours d'arrêt (en augmentation forte : 462 jours en 2020)

- < 7 salariés ont eu des arrêts de moins d'une semaine
- < 4 salariés ont eu des arrêts d'un mois
- < 3 salariés ont eu des arrêts variant entre un et quatre mois
- < 2 salariés ont été en arrêt toute l'année 2021

Les accidents du travail : 136 jours pour 4 salariés et un temps moyen d'arrêt de 33,75 jours (en très forte diminution : 965 jours en 2020) : 2 salariés en arrêt longue durée ont soldé leur arrêt de travail en 2021

Les congés exceptionnels : 20 jours pour 10 salariés et au maximum de 3 jours (chiffre stable)



#### VIII LES FINANCES

La situation financière de la SACOVIV sur l'exercice 2021 se traduit par les ratios suivants :

| Résultat net            | 842 744   |
|-------------------------|-----------|
| Autofinancement locatif | 1 028 443 |
| Autofinancement net     | 2 445 582 |

L'exercice comprend 97.3% d'opérations agréées (sociales) et 2.7 % d'opérations non agréées

Les données 2021 de la SACOVIV apportent les enseignements et commentaires suivants :

- < Les produits locatifs augmentent d'un exercice à l'autre, notamment par :
  - La transformation de 15 locaux tertiaires du Keops en logements non conventionnés (+27k€).
  - o L'augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de 0.66%.
  - L'augmentation des loyers de 11% à partir du mois d'octobre 2021 sur 2 tours du Monery suite à réhabilitation

La hausse des produits locatifs est limitée par l'augmentation de la réduction de loyer de solidarité (716 K€).

- < Les dépenses d'entretien connaissent une augmentation de 222 K€ par rapport à 2020.
- La Provision pour Gros Entretien augmente de 80 K€ suite à l'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien.

#### 1 L'analyse de l'exploitation par l'autofinancement

#### 1-1 L'autofinancement locatif

| Autofinancement locatif | 2020  | 2021  |
|-------------------------|-------|-------|
| Produits locatifs       | 9 403 | 9 336 |
| Dépenses locatives      | 8 242 | 8 308 |
| Autofinancement locatif | 1 161 | 1 028 |

#### Le détail des produits locatifs :

| Produits locatifs                 | 2020  | 2021  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Loyers                            | 8 738 | 8 847 |
| Produits de la gestion financière | 52    | 38    |
| Autres produits d'exploitation    | 216   | 155   |
| Excédent de récupération          | 397   | 295   |
| Produits locatifs                 | 9 403 | 9 336 |

Le niveau des produits est inférieur à l'exercice précédent en raison :

- de produits de gestion financière stables.
- de produits d'exploitation qui diminue notamment les certificats d'économie d'énergie en attente de l'avancement des réhabilitations



Rapport de Gestion de l'exercice 1er janvier au 31 décembre 2021

#### Le détail des dépenses locatives :

| Dépenses locatives                        | 2020  | 2021  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| Entretien courant                         | 734   | 916   |
| Gros entretien                            | 1 161 | 1 383 |
| Annuités                                  | 2 200 | 2 093 |
| Frais de personnel                        | 1 577 | 1 636 |
| Autres charges d'exploitation             | 1 413 | 1 208 |
| TFPB                                      | 937   | 1 061 |
| Coût des impayés                          | 214   | 7     |
| Autres impôts                             | 1     | 1     |
| Insuffisance des récupérations de charges |       |       |
| Dépenses locatives                        | 8 241 | 8 308 |

Les dépenses locatives augmentent légèrement (0,8%) sur l'exercice :

- Le gros entretien augmente notamment en raison des travaux programmés et des travaux de gros entretien des sites en réhabilitation qui ont été provisionnés
- La TFPB se stabilise
- Le montant des dépenses liées au GIE (informatique) passe de 187 K€ à 197 K€.. cette augmentation de 5.3% est liée aux évolutions réalisées sur les logiciels et au renforcement de l'équipe informatique sur le dernier trimestre 2020 comptant en année pleine en 2021.

### 1-2 L'autofinancement net

|                                | 2020  | 2021  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Autofinancement locatif        | 1 161 | 1 028 |
| Marge brute sur promotion      |       |       |
| Concession d'aménagement       |       |       |
| Production immobilisée         | 102   | 102   |
| Plus ou moins-value de cession | 85    | 990   |
| Impact PGE                     | 199   | 325   |
| Autofinancement net            | 1 548 | 2 445 |

L'autofinancement net 2021 s'améliore et représente 27.64 % des loyers. Cette amélioration s'explique essentiellement par :

- < Une plus-value de cession de 990 K€ en 2021 (vente de foncier à LMH)
- < Un impact PGE positif lié à une reprise de PGE en 2021

En 2021, la production immobilisée est uniquement constituée des frais de personnels liés aux opérations en cours.



#### 2/ Informations sur le délai de paiement fournisseurs et clients

Le solde des dettes fournisseurs par date d'échéance s'établit de la façon suivante :

|                    | Inférieur à 30 jours |         | De 31 à 60 jours |         | Supérieur à 60 jours |           |
|--------------------|----------------------|---------|------------------|---------|----------------------|-----------|
|                    | 2020                 | 2021    | 2020             | 2021    | 2020                 | 2021      |
| Montants<br>TTC    | 301 969              | 482 684 | 562 052          | 502 809 | 683 861              | 1 049 549 |
| Nombre de factures | 279                  | 315     | 302              | 177     | 270                  | 251       |

On constate une forte baisse des dettes fournisseurs entre 31 et 60 jours

#### Le solde des créances clients s'établit ainsi :

|                       | De 0 à 90<br>jours | De 91 à 180<br>jours | De 180 à 360<br>jours | Supérieur à 360<br>jours |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Montants              | 828 348            | 159 229              | 177 678               | 545 203                  |
| Nombre de<br>créances | 1 820              | 155                  | 131                   | 200                      |

On constate une très forte diminution du nombre de dettes inférieur à 90 jours.

#### IX LES PERSPECTIVES

L'exercice 2022 sera marqué par :

#### 1. Des enjeux stratégiques :

#### • La recherche de fonds propres et de ses modes de financement

La SACOVIV a besoin de calibrer ses besoins en fonds propres afin de pouvoir soutenir d'une part les réinvestissements sur son patrimoine et d'autre part ses projets de développement, notamment sur ses propres fonciers disponibles.

#### • La finalisation de la CUS convention d'utilité sociale

L'élaboration d'une nouvelle convention d'utilité sociale CUS adossée à la CUS « chapeau » d'Habitat Réuni sera présentée au Préfet.

Elle déclinera notamment le plan stratégique de patrimoine, le plan de développement, la politique d'attribution, la politique de traitement des situations d'occupation, la relation de service aux locataires, la gestion sociale.

La gestion locative va être fortement impactée par plusieurs projets externes :
 Le basculement du FCR sur le SNE, la gestion en flux des réservations et la cotation de la demande.



#### 2. L'engagement d'opérations de développement

Les projets de développement de la SACOVIV en 2022 vont concerner les opérations suivantes

#### ✓ Immeuble Rencontre rue de la Paix

La SACOVIV va transformer les deux logements/ateliers d'artiste en 6 logements La livraison devrait intervenir fin 2022

#### ✓ Lotissement du Monery : lots P4 et P5 et terrain de la rue Novy Jicin

La SACOVIV va engager dans un premier temps les consultations pour le lot P5 et le terrain de la rue Novy Jicin

Le partenariat avec Poste habitat Rhône Alpes devrait se concrétiser sur une partie de ces fonciers

- ✓ Le projet de résidence accueil (28 logements) destinée à l'ARHM rue Emile Zola devrait entrer dans une phase opérationnelle au 4è trimestre 2022. La livraison prévisionnelle est fixée en fin d'année 2023
- ✓ Le projet de recomposition de l'ilôt V.Hugo/ E.Zola/ A.Croizat que la SACOVIV pilote avec la Ville devrait pouvoir entrer dans une phase de concours au cours du 2ème semestre de l'année 2022 et une phase opérationnelle sur un premier programme en cœur d'ilot en 2023.
- ✓ Une opération de 35 logements locatifs sociaux en VEFA au Grand Parilly devrait être lancée en 2022.

#### 3. Le Plan Stratégique de Patrimoine

Les chantiers de réhabilitation vont se poursuivre selon le planning suivant :

#### 3-1 le site du Monery:

- < livraison des immeubles fin mai 2022
- <engagement des travaux de parkings et de points de collecte des ordures ménagères en fin d'année le long de la rue Beethoven qui devrait être dévoyée fin 2022
- < concertation sur les aménagements des espaces extérieurs au 4 ème trimestre 2022

#### 3-2 le site du Couloud

- < la fin du chantier de réhabilitation devrait intervenir fin novembre 2022
- < les relogements devraient être terminés fin juin 2022
- < la préparation de la démolition sera réalisée fin 2022/début 2023
- < les études pour l'aménagement des espaces extérieurs, des stationnements et des voiries avec concertation des habitants interviendra début 2023

#### 3-3 La Solidage

Le dossier de réhabilitation est en cours de montage avec l'UMGEGL.(exploitant) La consultation des entreprises interviendra au 2ème semestre pour un démarrage en fin d'année 2022.

#### 3-4 Ambroise Croizat

Les études de réhabilitation de la résidence Croizat vont démarrer en 2022 par une première phase de 170 logements situés entre la rue Emile Zola et la rue Paul Bert.



#### 4. Les projets internes

#### Les évolutions informatiques

- Signature électronique des baux et des contrats
- Mise en place d'un Workflow factures (validation électronique)
- Création d'un Extranet locataires

Par ailleurs il sera étudié l'hypothèse d'un changement d'ERP dans la perspective d'une sortie du GIE avec la SACVL.

#### La relation de service au locataire

- > L'organisation de la proximité va évoluer afin de mieux suivre le traitement des réclamations et améliorer notre réactivité au travers :
  - < l'élargissement des secteurs d'intervention du responsable d'immeuble : chaque responsable d'immeuble supervisera +ou- 400 logements
  - < la délégation de nouvelles missions aux responsables d'immeuble : contrôle des travaux en parties communes et commande de certains travaux urgents
- La participation des habitants et le soutien et l'impulsion de projets avec les habitants sont trop peu développés à la SACOVIV.
  - C'est pourquoi il a été décidé de mettre en place un poste de chargé de développement social et tranquillité résidentielle dont le rôle sera d'initier, soutenir et développer tout projet en concertation avec les locataires quelle que soit l'échelle de réalisation : allée, bâtiment, résidence et sur tous les sujets touchant à la gestion et au cadre de vie.
  - Ce poste supervisera également le traitement des problématiques de tranquillité résidentielle et favorisera la communication avec les locataires. Il interviendra principalement et prioritairement sur les QPV (quartiers politique de la ville)