

Conseil Municipal
Séance publique 05/10/26

Délibération DEL26_10_05_36

LOGEMENT SOCIAL. Rapport annuel de gestion de la SACOVIV. Exercice 2025

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 44

Date de la convocation 29/09/2026

Président Monsieur Idir BOUMERTIT

Secrétaire Madame Anissa RAHMOUNI

Présent·e·s : Monsieur Idir BOUMERTIT, Madame Monia BENAÏSSA, Monsieur Jean-Paul CROUZET, Madame Marine CRISTINA, Monsieur Lotfi BEN KHELIFA, Madame Patricia OUVARD, Monsieur Lanouar SGHAÏER, Madame Nadia CHIKH, Monsieur Jean-François PINEL, Madame Rachida BENMERZEG, Monsieur Hamdiatou NDIAYE, Madame Anissa RAHMOUNI, Monsieur Farouk ABABSA, Madame Andréa AKE, Monsieur Kodja KOUADJO, Madame Amina MANSEUR, Monsieur Benoît COULIOU, Madame Farida ZERARI, Monsieur Yannis CELLIER, Monsieur Albert NIGRA, Madame Colette GAUNET, Madame Fatima KOLLI, Monsieur Abdelouhab TEMACINI, Monsieur Johan RIVAL de ROUVILLE, Madame Camille BORNE, Monsieur Lionel PARLANT, Monsieur Vincent BOULARES, Madame Mélissa MEDJKAL, Madame Jeanne CLERC, Monsieur Antonin NOUVIAN, Monsieur Nolan BELMONDO, Madame Véronique FORESTIER, Monsieur Nacer KHAMLA, Madame Michèle PICARD, Madame Samira MESBAHI, Madame Nathalie DEHAN, Monsieur Aurélien SCANDOLARA, Monsieur Yann ROUSTAN, Madame Marie-Danielle BRUYERE, Monsieur Pascal DUREAU, Monsieur Aurélien ARNOULD, Madame Sonia IBRAHIMI, Monsieur Ludovic ALMERAS, Madame Anne-Françoise RIAS

Absent·e·s / Excusé·e·s : Monsieur Quentin TAIEB

Dépôt de pouvoir Monsieur Salah FERKOUNE **donne pouvoir à** Monsieur Jean-Paul CROUZET, Madame Margaux SAVOYE **donne pouvoir à** Madame Monia BENAÏSSA, Monsieur Karim SEGHIER **donne pouvoir à** Madame Nathalie DEHAN, Monsieur Frédéric PASSOT **donne pouvoir à** Madame Anne-Françoise RIAS

Vous trouverez ci-annexé le rapport des représentants de la Ville au conseil d'administration de la SACOVIV relatif à la gestion de l'exercice 2025.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L1524-5 ;

Considérant que les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration des sociétés d'économie mixte locales (SEML) ;

Le Conseil municipal,
Le rapport de Madame BENAÏSSA, entendu

après en avoir délibéré,

A l'unanimité des suffrages exprimés,

DÉCIDE

- prendre acte du rapport annuel des représentants de la Ville au conseil d'administration de la SACOVIV au titre de l'exercice 2025

Le Maire,

La secrétaire,

Idir BOUMERTIT

Anissa RAHMOUNI



RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2025

SOMMAIRE

I.	GOVERNANCE ET ORGANISATION DE LA SACOVIV.....	4
A.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise.	4
B.	Rapport sur le fonctionnement des instances.....	4
1.	Le Conseil d'Administration.	4
2.	La Commission d'Appel d'Offres.	5
3.	La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements...6	
C.	Rapports sur le fonctionnement du GIE et de la SAC Habitat Réuni.	6
1.	GIE sur l'administration du système d'information.	6
2.	Bilan des actions engagées dans le cadre de la SAC Habitat Réuni.	7
II.	LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE	9
III.	LE PATRIMOINE	9
A.	Les réhabilitations	9
B.	Les résidentialisations	9
C.	Les travaux de gros entretien programmé, d'amélioration et de remplacement de composants...9	
D.	L'entretien : Entretien courant et Gros entretien.	10
IV.	LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE.	11
A.	La demande de logement.	11
B.	Les mouvements.	12
C.	Les attributions.	12
1.	Réservations.	12
2.	Attributions aux publics prioritaires.	13
3.	Attributions des quartiles.....	14
4.	Mutations.	15
5.	Caractéristiques des locataires attributaires.	16
D.	La vacance.	17
1.	Taux de vacance.	17
2.	La durée de la vacance.	17
3.	Le coût de la vacance.	17
V.	LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES.	18
A.	Loyers.	18
1.	Loyers des logements.	18
2.	Loyers totaux.	19
B.	Charges locatives.	20
C.	Recouvrement et impayés au 31 décembre 2025.	20
1.	Recouvrement.	20
2.	Impayés.	20
D.	Les aides.	26

E.	Moyens de paiement.	27
VI.	LA RELATION LOCATAIRE.	27
A.	L'accueil des locataires.	27
B.	Les réclamations et sollicitations des locataires.	28
1.	Analyse des réclamations par domaine.	29
2.	Analyse des réclamations par résidence.	30
VII.	RESSOURCES HUMAINES.	31
A.	Les effectifs.	31
B.	Les mouvements de personnel.	32
C.	L'absentéisme.	32
VIII.	LES FINANCES.	33
A.	L'analyse du résultat d'exploitation.	33
B.	L'analyse du résultat financier et exceptionnel, du résultat de l'exercice.	34
C.	L'autofinancement net.	35
IX.	LES PERSPECTIVES 2026	36
A.	La validation du plan d'action stratégique horizon 2030.	36
B.	L'engagement des opérations de développement.	36
C.	Les objectifs du Plan de Patrimoine.	36
D.	Les projets internes.	37

I. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DE LA SACOVIV

A. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions des articles L.225-37 et L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons les informations liées au fonctionnement des organes d'administration ou de direction.

- 1-1. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé : voir document en Annexe.
- 1-2. Liste des conventions visées à l'article L.225-37-4-2° du Code de commerce.
Aucune convention visée à l'article L.225-37-4-2° du code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.
- 1-3. Délégations en cours de validité en 2022 données par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration (articles L.225-129-1 et L.225.129-2 du code de commerce). Aucune délégation n'est en cours de validité.
- 1-4. Modalités d'exercice de la Direction Générale.
Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4-4° du code de commerce, le Conseil d'Administration a, par décision du 22 juillet 2020, décidé d'opter à nouveau pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général et reconduit Monsieur Pierre- Alain MILLET à la présidence du Conseil d'Administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit 6 ans. Le Conseil d'Administration en date du 7 décembre 2023 a nommé Madame Roxane MICHEL en qualité de directrice générale pour une durée de 6 ans.
- 1-5. Changement d'administrateur.
En 2025, aucun changement d'administrateur n'est advenu.

B. Rapport sur le fonctionnement des instances

1. Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois au cours d'exercice.

Les principales décisions du Conseil d'Administration ont concerné :

- L'atterrissage 2024 et le budget 2025
- Les mesures internes à mettre en œuvre en raison d'un autofinancement net 2023 négatif selon l'article R-423-70 du CCH
- La procédure de dévolution des marchés
- Le projet de résidence adaptée seniors
- Les informations sur la labellisation Quali'HLM®
- L'information signature de sortie GIE SMI
- L'arrêté des comptes 2024
- Le rapport définitif de l'ANCOLS
- La feuille de route de la SACOVIV 2024-2026 selon les orientations stratégiques
- L'information sur les travaux de sécurité de la résidence la Solidage

- L'information sur les opérations budgétées 2024 en Gros Entretien : programme et renouvellement des composants
- L'information sur les clôtures d'opération - année 2024
- Le droit de réponse au rapport définitif ANCOLS
- Le projet de la réhabilitation de la résidence la BORELLE
- La politique d'attribution des logements non conventionnés
- L'Opération NewTime, 18 logements en PLS
- La servitude SACOVIV/LMH en vue du projet NEW TIME
- La cession des parcelles BO 157 et BO 152
- L'atterrissage prévisionnel 2025, le budget 2026 et le VISIAL base 2024
- L'augmentation de 1,04% des loyers au 1^{er} janvier 2026
- Les délégations de pouvoirs et de signatures
- L'information sur l'enquête de satisfaction 2025
- L'information sur l'organisation des services de la SACOVIV suite à audit organisationnel
- La prime sur objectifs de la Directrice Générale 2024 et 2025
- Le montage final de la demande de financement des travaux de la Solidage
- La modification sur le montage du financement des travaux de réhabilitation la BORELLE
- La constatation de pertes sur créances irrécouvrables (admission en non-valeur)
- L'échange foncier SACOVIV / Métropole de Lyon (rue Beethoven), 2^{ème} étape
- La note de cadrage stratégique sur la mutualisation avec le TOIT FOREZIEN
- Le calendrier prévisionnel des instances : **Conseils d'Administration (CA)** et **Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** pour l'année 2026
- L'information sur la fin de mandat de RSM France (Commissaire aux Comptes)

2. La Commission d'Appel d'Offres

Les consultations pour travaux, fournitures ou services organisés en 2025 ont été les suivantes :

Marchés de fournitures et services :

- Accord cadre : marché de travaux sur bons de commande sur bordereau de prix ;

Marchés de travaux :

- Marché de Maitrise d'œuvre pour construction d'une résidence sociale adaptée seniors à Vénissieux Coût 300.702€ ;
- Aménagement des espaces extérieurs du U bâtiment 128 – Le Couloud Coût 805.086,89€ ;
- Marché de Maitrise d'œuvre Réhabilitation LA BORELLE Coût 229.500 €.

La CAO s'est réunie au 4 fois pour les marchés de travaux et de services suivants :

- Marché de service : bons de commande sur bordereau de prix – 10 avril 2025
- Marché de travaux : **Maitrise d'œuvre** pour construction d'une résidence sociale adaptée seniors à Vénissieux – 10 avril 2025
- Marché de travaux : Résidence Le Couloud – Aménagements des espaces extérieurs du U bâtiment 128 – 19 juin 2025

3. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) s'est réunie 13 fois sur la durée de l'exercice.

Elle a examiné 405 candidatures positionnées sur 172 logements disponibles à la location.

En moyenne 13,23 logements sont présentés par commission. 133 logements ont fait l'objet d'un bail signé en 2025.

La CALEOL a prononcé 316 attributions et 72 non attributions et 21 propositions ont été refusées par les candidats avant passage en CALEOL dont 4 ajournées (voir le détail de l'activité de la CALEOL au paragraphe IV gestion locative et sociale).

C. Rapports sur le fonctionnement du GIE et de la SAC Habitat Réuni

1. GIE sur l'administration du système d'information

Les dépenses consacrées au système d'information géré par le GIE avec la SACVL s'établissent globalement à 963.457 € (pour 860.000 € en 2024).

Pour la SACOVIV, le coût annuel s'établit à 250.498 € (pour 224.000 K€ en 2024 et un budget prévisionnel 2025 de 396 K€) selon la répartition au lot géré.

La signature d'un pacte d'actionnaire le 30 décembre 2024 pour déterminer les obligations respectives des membres en cas de sortie anticipée du GIE a porté la clé de répartition à 26% pour La SACOVIV et à 74% pour la SACVL. Un avoir a été passé en avril 2025 de 52 835€ en faveur de La SACOVIV mais qui sera affecté sur les comptes 2025.

Les dépenses 2025 sont inférieures au budget voté (1.185.631 €).

Dans le bilan 2025 et dans le rapport financier il a été comptabilisé une dépense de 378 K€ tenant compte des appels de fonds effectués dans la mesure où le bilan du GIE n'a été rendu que le 20 mai 2026 avec une dépense finale de 250 K€.

Le point sur les projets réalisés en 2025 :

Le groupement a assuré la réalisation des projets suivants :

- Pour les deux sociétés :
- Séparation des Hyperviseurs et des sauvegardes sur un réseau indépendant non connecté à internet
- Réécriture de l'application EasySign en version 3
- Remplacement des deux Firewall Sophos
- Refonte des outils de suivi des états de vacance
- Refonte des procédures contentieuses dans IKOS
- Développement d'un outil de suivi des délais de règlements
- Développement d'un outil de suivi des FNP sur contrat
- Finalisation de la gestion en flux des réservataires
- Mise en place des habilitations dans Ikos et formation des nouveaux entrants

- Arrêt de l'impression des avis d'échéances
- Installation de la version 4.2.2 d'Ikos
- Mise en route de WIM de Loré Finances (GMBI et taxes foncières)
- Traitement des fichiers GMBI.

- Plus localement à la SACOVIV :

- Contrôle ANCOLS : Production des tableaux ANCOLS
- Mise en place de la signature des baux électronique
- Mise en place des marchés à bon de commande.

2. Bilan des actions engagées dans le cadre de la SAC Habitat Réuni

Les principales réalisations de la SAC Habitat Réuni en 2025 ont concerné :

✓ **Stratégie bioclimatique d'adaptation et de décarbonation du patrimoine :**

Agir pour atténuer l'impact de l'activité sur le réchauffement climatique ; agir pour adapter le parc et réduire sa vulnérabilité au dérèglement bioclimatique ; répondre aux besoins des territoires et des habitants.

✓ **Conforter l'utilité sociale du groupe**

- Conception, financement et déploiement d'un projet « culture de service » reposant sur 2 volets :
 - d'une part l'installation et l'animation d'une communauté métier des référents qualité du groupe. L'objectif est d'améliorer les process pour optimiser le service de base apporté par chaque bailleur à ses habitants. Un référentiel groupe sera co-construit par les membres de cette communauté ;
 - d'autre part la formation des dirigeants et des managers du groupe à la culture client avec l'objectif d'inscrire cette dimension dans les projets d'entreprises des membres du groupe.
- Ce projet, et son animation par Habitat réuni font l'objet d'un cofinancement à 50% par la CGLLS.

✓ **Poursuivre les mutualisations :**

Maîtriser les coûts de gestion, faciliter l'accès aux expertises, développer la montée en compétence des équipes, développer nos moyens d'agir pour répondre aux besoins des territoires

✓ **Mutualisations financières :**

- Mise en place d'un process d'avances en comptes courant entre associés et réalisation d'une 2nde avance de 10M€ au bénéfice d'un membre,
- Sécuriser les trajectoires de financement grâce à l'animation du partenariat avec la Banque des territoires et à la mise en concurrence d'acteurs bancaires via le FIDES,
- Animation du comité financier pour définir les outils financiers et les outils de contrôle interne nécessaires à mettre en place pour accompagner les transformations des associés en lien avec les évolutions du modèle d'affaires.

- Rencontres DG/DAF par associé : évaluer l'impact de l'évolution du modèle d'affaire sur la trajectoire économique à moyen terme, et les besoins d'accompagnement éventuels sur la base de visuel actualisés.
- Contrôle de gestion : Développement d'un socle de contrôle interne pour maîtriser les risques.
- Publication des comptes combinés et des comptes sociaux

✓ **Vie coopérative :**

- Organisation et animation des instances (2 COSD, 1 AG, 4 CA)
- Organisation du conseil de concertation locale
- Organisation d'un séminaire d'encadrement
- Organisation d'une rencontre annuelle à l'occasion du congrès HLM.

Les principales réalisations de la SACOVIV dans le cadre du déploiement des actions du Groupe à l'échelon national ou des actions initiées au niveau territorial ont été les suivantes :

- ✓ Poursuite de la convention de partenariat avec Emmaus Lyon et Altimea ;
- ✓ Poursuite de la mutualisation sur l'échelle territoriale avec des partages de compétence métiers (mise à disposition de collaborateurs avec des refacturations entre associés, sélection du label qualité Quali HLM commun) ;
- ✓ Animation sur le pôle territorial de la qualité de service autour de la labellisation QUALI HLM ;
- ✓ Délégation progressive de la maîtrise d'ouvrage de la SACOVIV au Toit Forézien et cadrage d'une synergie de mutualisation renforcée en trois étapes sur 2026 et 2027.

II. LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2025 a été marqué par les événements suivants :

- Poursuite de la feuille de route stratégique 2024-2026 avec la déclinaison d'action ;
- Publication du rapport définitif de l'ANCOLS en septembre 2025 ;
- La livraison et la mise en gestion des 6 logements RENCONTRE ;
- L'audit et le lancement de la démarche en vue de la labellisation QUALI HLM ;
- Mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine avec une livraison début 2026 ;
- La mise en place d'un audit organisationnel des services afin de conduire des changements dans les pôles de services déjà débuté sur l'année 2025 pour une meilleure structuration des services ;
- La dématérialisation des baux ;
- La poursuite de la recherche de l'optimisation des coûts de gestion de l'entreprise.

III. LE PATRIMOINE

A. Les réhabilitations et livraison neuve

➤ **Réhabilitation :**

Continuité des travaux sur la 2^{ème} et 3^{ème} tranche de La Solidage
 Poursuite des études de la maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation sur La Borelle.
 Etudes pour la résidence CROIZAT avec une redéfinition des travaux à exécuter.

➤ **Neuf :**

Poursuite de la construction des 35 logements Quartus Grand Parilly
 Livraison et commercialisation des 6 logements Rencontre.
 Poursuite de l'opération en co promotion avec PHARA Novy Jicin avec l'octroi du permis de construire.
 Lancement du Projet de résidence adaptée seniors à l'îlot Zola.

B. Les résidentialisations

➤ **La Solidage :**

Résidentialisation pour mise en sécurité de l'immeuble ;

➤ **Le Couloud :**

Résidentialisation sur l'ensemble de la résidence au niveau du U ;

➤ **Le Monery :**

Poursuite de l'aménagement des espaces extérieurs suite au dévoiement de la rue Beethoven ;

➤ **Max Barel :**

Lancement de la réflexion de la résidentialisation de l'ensemble de la résidence en lien avec le collectif de locataires.

C. 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 :

• **Le Monery :**

Travaux sur les espaces extérieurs et collecte des OM sur les quatre tours ;
 Jointoiement des escaliers tours 25 et 23 ;
 Remplacement des luminaires des cages d'escaliers (suite mauvais matériels REHAB) ;
 Mise en peinture des cages d'escaliers tours 25 et 23 (chantier "jeunes").

- **ACII :**

Désembouage réseau chauffage ;
 Remplacement contrôle accès HEXA.

- **Ambroise Croizat :**

Mise en sécurité électrique des logements à la rotation (environ 17 logements par an) ;
 Réparation des conteneurs bétons OM secteurs 33JF/66 Bd AC ;
 Continuité de la résidentialisation au niveau des allées 30/32 et de la gestion de la collecte ;
 Travaux VRD suite travaux du Sytral pour le Tramway ;
 Remplacement des chauffes bains non réparables à la rotation.

- **Max Barel :**

Poursuite des réfections des toitures terrasses ;
 Réfection des dômes des 4^{ème} étages de chaque allée ;
 Boiseries des jardinières intérieures du 4 au 22 Max Barel ;
 Réfection des résines des perrons des 41 allées ;
 Chantier jeunes sur 5 allées ;
 Réfection des joints de dilations situés sur les balcons des 449 logts à la demande.

- **Kéops :**

Suivi des nez de dalles et poutres (balcons et autres) ;
 Remise en état de 5 logts et allée 9 Komarov (suite à squat par deal) ;
 Changements des portes de distribution et des portes de placards des logements à la rotation.

- **Jacques Duclos :**

Mise en sécurité électrique des logements à la rotation.

- **La Pastorale et La Paix :**

Remplacement de la porte basculante automatique.

- **Le Couloud :**

Suppression des "nids de poule" sur voirie.

D. L'entretien : Entretien courant et Gros entretien

Les dépenses d'entretien courant s'élèvent à 1 148 K€ (pour 1 253 K€ en 2024).
 Les dépenses de gros entretien s'élèvent à 628 K€ (pour 773 K€ en 2024).

A titre d'information, les principaux postes de dépenses se répartissent comme suit :

- Entretien des logements occupés : 298 056 € (dont 36 913 € en GE) ;

- Travaux à la relocation : 511 814 € en baisse par rapport à l'exercice 2024 (540 K€) ;
- Entretien des parties communes : 476 821 € (dont 324 773 € en GE) ;
- Vandalisme : 127 116 €.

IV. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

A. La demande de logement

La pression de la demande reste toujours élevée et représente 10,8 en 2025 (92 356 demandes pour 8 588 baux signés) contre 10,50 sur la Métropole de Lyon en 2024. La demande est en hausse de 4 % sur la Métropole de Lyon par rapport à 2024 et les attributions en baissent de 7 %. Le délai moyen d'attribution est de 26 mois.

Le stock des demandes reste important sur Vénissieux avec 4681 demandes pour 604 attributions en 2025 et une pression autour de 8 demandes pour 1 attribution.

En qualité de guichet enregistreur, la SACOVIV a enregistré 169 nouvelles demandes de logement en 2025, chiffre en baisse (237) par rapport à l'année 2024 et 82 renouvellements et mises à jour de dossiers.

Les caractéristiques de la demande à Vénissieux au 31/12/2025 sont les suivantes :

- La pression de la demande (7,8 %) est en baisse par rapport à 2024 (8,4 %) ;
- L'ancienneté de la demande : 35 % des demandes sont inférieures à un an, 24 % inférieures à 2 ans et 41 % ont plus de 2 ans ;
- La demande :
 - o des isolés représente 42 % de la demande
 - o des couples 10 %, des familles monoparentales 24 % et des couples avec enfants 24 %
- Le niveau des ressources est faible : 73 % < à moins de 60 % aux plafonds PLUS ;
- Les principaux motifs de la demande restent :
 - o la taille du logement (33 %)
 - o motifs familiaux ou personnels (22 %)
 - o motifs professionnels (11 %) et le prix du logement (11 %)
 - o l'indécence ou l'indignité du logement (9 %)
- Le logement actuel est plus souvent un logement HLM 43 % qu'un logement privé 18 % ;
- Les ménages hébergés (parents ou particuliers) représentent 23 % des demandeurs.

B. Les mouvements

Le nombre de départs en 2025 est de 133 (contre 116 en 2024).

Le taux de rotation s'établit à 6,43 % (133 sorties sur un patrimoine de 2 066 logements) contre 5,65 % en 2024.

Le nombre d'entrées est en hausse par rapport aux 2 années précédentes : 133 entrées contre 113 en 2024 et 125 en 2023.

C. Les attributions

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements s'est réunie 13 fois sur la durée de l'exercice. Elle a examiné 405 candidatures positionnées sur 172 logements disponibles à la location. En moyenne 13,23 logements sont présentés par commission et 133 logements ont fait l'objet d'un bail.

1. La gestion en flux des réservations de logements sociaux

La loi ELAN (art. 114) remplace la gestion en stock des droits de réservations des logements locatifs sociaux par une gestion en flux. Les réservations de logement ne portent plus sur des logements identifiés physiquement mais sont décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur en application d'une convention de réservation, le bailleur choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine. Elle fixe pour une année des objectifs de réservation de logement à chaque réservataire sur les logements libérés en fonction du stock existant de réservations, du taux de rotation, des objectifs de peuplement, déduction faite des logements dédiés aux mutations et au relogement.

La gestion des réservations se fait à l'échelle du bailleur et dans ce contexte il a été conclu une convention de réservation par réservataire. La gestion en flux des réservations a été effective au 1^{er} janvier 2024.

Le taux d'atteinte de l'objectif gestion en flux c'est le rapport entre le nombre de logements orientés par réservataires/au nombre de logements libérés dans l'assiette en flux (85 pour le chiffre retenu au titre de l'année 2025 sur le flux orientable par la SACOVIV).

Le nombre de logement libéré est un logement libéré et traité dans l'assiette en flux. Il ne s'agit pas de l'ensemble des dédites de la période concernée. Ces logements sont orientés à un réservataire ou « captés » en direct par le bailleur ou repris par le bailleur suite à une remise à disposition d'un réservataire.

Pour 2025, le taux d'atteinte de l'objectif de la gestion en flux se décompose comme suit :

- 23,52 % pour l'Etat pour un objectif de 29 %
- 9,41 % pour la Commune pour un objectif 6,62 %
- 4,7 % pour la Métropole de Lyon pour un objectif 1,53 %
- 18,18 % pour Action Logement Service pour un objectif de 27 %. L'objectif 2025 était de 35 placements au profit ALS pour 25 offres orientées par la SACOVIV au profit ALS. 37 offres ont été orientées par la SACOVIV pour 24 placements au total. Pour ALS, la base de calcul pour l'atteinte de l'objectif se base sur le nombre de logement orientable sur le total de placement effectué (soit 133).

Le bilan de la gestion en flux à l'échelle métropolitaine n'ayant pas encore été effectué (pas avant juillet 2026), il n'y a pas de statistiques comparatives possibles à l'échelle de la Métropole.

Sur les 133 logements loués (Hors logement non conventionné), 40 baux (21 ALS, 13 Etat, 3 Commune et 3 Métropole) ont été signés avec des candidats réservataires soit 30 % des attributions.

2. Attributions aux publics prioritaires

Les publics prioritaires de l'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution (ACIA) logés en 2025 sur le contingent SACOVIV représentent 20 ménages soit 15 % des attributions (baux signés). La SACOVIV avait un objectif de 11 attributions au titre de l'ACIA (sans sortants du dispositif Accelair).

La répartition des ménages prioritaires attributaires est la suivante :

Publics prioritaires au titre de l'ACIA 2025	Tous contingents	Dont Contingent SACOVIV	Objectif SACOVIV
Ménages reconnus éligibles au Droit Au logement Opposable (DALO) et hors DALO mutation	3	2	1
Ménages proposés par la MVS (Maison de la veille sociale)	5	4	5
Sortants du dispositif Accelair	1	1	4
Publics fongibles (Obj de 3 sans logement propre et de 2 mal logés)	25	13	5
Total publics prioritaires	34	20	15
En % des attributions	25,5 %	15 %	

3. Attributions et mixité sociale

Rappel des objectifs de la CIA :

1^{er} objectif : hors QPV 25% des attributions doivent aller aux ménages du 1^{er} quartile de ressources. A la SACOVIV, 15,62 % des ménages entrés en 2025 avaient un niveau de ressources du 1^{er} quartile (20 % en 2024 et 22,1 % en 2023).

2^{ème} objectif : en QPV 75 % des propositions doivent être faites à des ménages dont les ressources se situent dans les quartiles 2 à 4. A la SACOVIV, 83,25 % des attributions en 2025 avaient un niveau de ressources des quartiles 2 à 4 (78,7 % en 2024 et 70,5 % en 2023).

L'objectif au regard du quartile 1 n'a pas été atteint en 2025 (écart de 2,25 logements pour un objectif de 4. 17 logements disponibles en hors QPV sur 2025 dont 6 libres et 2 étaient en Q1).

La SACOVIV dispose d'une offre de logement en PLAI faible (37 logements) et essentiellement concentrée sur un parc en QPV.

3^{ème} objectif : 25 % aux publics prioritaires de la CIA.

4. Gestion en flux et objectif RU dans l'existant

Relogement RU dans l'existant :

Dans le cadre de la gestion en flux, de nouvelles règles ont été mises en place au 1^{er} janvier 2024 afin que l'ensemble des bailleurs orientent des logements dans l'existant aux publics issus du relogement urbain.

Chaque bailleur s'est vu fixer un objectif de logement dans l'existant à mettre à disposition des relogements RU sur la base de données établies par ABC HLM. Pour 2025, l'objectif de la SACOVIV était de 4 logements (2 mis à disposition et 2 relogements).

Sur les 7 logements mis à disposition, 2 relogements RU ont été réalisés.

Les caractéristiques des logements orientés ont été les suivantes :

- 1 type 5 au 4^{ème} étage de 93m²
- 1 type 2 au 4^{ème} étage de 43m².

Les secteurs proposés se sont situés sur les résidences Le Couloud et le Kéops Pyramidion. Aucun logement ne disposait d'ascenseur.

5. Mutations

En 2025, 27,3 % des attributions (28,6 % en 2024) ont été faites par mutation d'un autre logement hlm : 15,1 % de mutation interne à la SACOVIV et 12,1 % de mutation inter bailleur.

Ce résultat est légèrement inférieur aux engagements notés dans notre Convention d'utilité sociale qui est de 30 %. En 2023, le résultat était largement supérieur et de l'ordre de 38,4 % des attributions. Il est lié, entre autres, à la politique de mutation en interne qui renforce les règles relatives aux conditions de mutation (visite mutation, diagnostics nuisibles avant mutation...).

Le stock des demandes de mutation des locataires du parc de la SACOVIV représente 592 demandes contre 399 l'année précédente soit une hausse de 48 %.

Caractéristiques des demandeurs de mutation interne satisfaits :

Ancienneté de la demande :

- 15,1 % des demandes de mutation internes satisfaites avaient un délai < à 1 an ;
- 18,1 % entre 1 an et 2 ans ;
- 66,6 % > à 2 ans (dont 12,1% ont + de 5 ans d'ancienneté).

Typologies attribuées :

- 51,5 % en grands logements (Type 4 et 5), du fait de l'évolution de la composition familiale des familles et ce qui a permis le traitement de situations de sur occupation (13 mutations internes en sur occupation) ;
- 21,2 % en petits logements (Type 1 et 2) contre 10 % en 2024, du fait qu'il y a peu de rotation sur ces typologies ;
- 27,2 % de Type 3 (30 % en N-1).

Localisation des mutations :

- 27,2 % des logements attribués sont situés à Max Barel, 21,2 % sur Ambroise Croizat, 15,1 % sur Kéops Pyramidion et 9 % Monery. Seulement 15,1 % des logements disposaient d'un ascenseur et 90,9 % étaient situés en QPV.

Les motifs de mutation :

- 12,1 % pour logement trop cher, 6 % respectivement pour logement indécemment grand et logement trop grand ;
- 60,6 % pour logement trop petit (30 % en 2024).

Ces résultats répondent aux axes prioritaires de la politique d'attribution qui visent à soutenir les parcours résidentiels des locataires du parc social en s'engageant à répondre prioritairement aux situations suivantes :

- ✓ Les situations de sur occupation ;
- ✓ Les situations d'handicap ou de problème de santé ;
- ✓ Les situations pour une meilleure adéquation entre le loyer du logement et les ressources du ménage ;
- ✓ Les personnes âgées désireuses d'un logement adapté à l'évolution de leur situation ;
- ✓ Les demandes de mutation les plus anciennes.

En 2025, 8 demandes d'amélioration de l'accessibilité des logements des locataires en situation de handicap ou à mobilité réduite ont été enregistrées.

5 ont été validées en commission d'adaptation et les 3 locataires dont la demande a été refusée ont été orientés sur des mutations internes à formaliser.

6. Caractéristiques des locataires attributaires

Age : 24,1 % ont moins de 30 ans, 64, 1 % entre 30 et 60 ans et 11, 6 % ont + de 60ans ;

Composition familiale : 40 % des logements ont été attribués à des personnes seules (contre 27 % en 2024) sachant que les personnes isolées représentent 42 % des demandes sur la commune de Vénissieux. 60 % des logements ont été attribués à des familles ou isolés avec enfants (63 % en 2024) dont 3,3 % à des familles avec 4 enfants ou + (5 % en 2024) ;

Emploi : des situations moins précaires par rapport à l'emploi : 55 % en emploi (69 % en 2024) ;

Le niveau de ressources reste faible : 72 % < aux plafonds PLAI ;

Typologie de logement : 26,6 % de petits (T1 et T2) logements (23,1 % en 2024).

28,3 % de grands types de logements (T4 et T5 et T6).

Les 3 Motifs de demandes majoritaires sont :

- la taille du logement (37,7 % contre 33 % pour les demandeurs) ;
- les motifs familiaux et personnels (19,2 % contre 33 % pour les demandeurs) regroupant les départs de personnes à charge, divorce ou séparation, rapprochement familial, violences conjugales ou intra familiales, éloigné des services ;
- les motifs liés au logement actuel trop cher (7,7 %) ainsi que les motifs liés à la qualité du logement occupé (4,6 %).

Résidences : 15 % sur la résidence Ambroise Croizat, 21,6 % Max Barel et 10,8 % sur le Monery.

D. La vacance

1. Taux de vacance

Le taux global moyen de vacance fin de mois sur l'ensemble de l'exercice s'établit à 1,84%.

2. La durée de la vacance

Compte tenu de mouvements au sein de l'équipe, les logements n'ont pas été correctement codifiés sur un semestre rendant une analyse de la durée de vacance peu fiable. Ainsi, il ne sera pas analysé dans le présent rapport la durée de vacance des logements.

3. Le coût de la vacance

La perte globale de loyers liée à la vacance est estimée à 229 K€ (291 K€ en 2024).

Le détail des pertes de loyer liées à la vacance est le suivant :

Résidence	Pertes en € sur vacance 2023	Pertes en € sur vacance 2024	Pertes en € sur vacance 2025
Le Monery	50 970	32 270	40 662
Max Barel	31 706	43 159	55 203
Keops/Pyramidion	37 941	55 146	27 105
A. Croizat	27 756	36 390	26 901
Le Couloud	119 816	72 910	17 106
J.Duclos	8 587	19 763	23 347
La Borelle	11 390	2 061	7 097
Harmonia/Comedie	5 834	9 603	1 483

Les Jets d'eau	1 376	777	1 209
La Paix	2 291	689	4 010
A Croizat II	1 199	1 149	828
La Pastorale			
Adagio	306	156	2 648
Jules Ferry	2 156		1 469
Rencontre		17 494	27 105
Total général	301 327	291 569	229 517

On observe une augmentation sur le Monery suite à des difficultés de commercialisation ainsi que sur Rencontre sur des entrées dans les logements plus tardifs. La baisse sur le Couloud étant liée à la sortie des logements comptablement suite à la démolition des 30 logements dans le cadre de l'ANRU, sur le Kéops sur la remise en commercialisation de 7 logements bloqués pour points de deal et sur Harmonia et Comédie dans le cadre de la remise en gestion du grand T5 réservé en logement tiroir durant les travaux de réfection des sols des logements sinistrés.

V. LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

A. Loyers

1. Loyers des logements

La SACOVIV a appliqué une augmentation de loyer de 1,3% au 1^{er} janvier 2025. A patrimoine constant le montant des loyers facturés a augmenté de 384 K€.

Résidences	2023	2024	2025
Max Barel	2 114	2 215	2 291
Le Couloud	955	1 061	1 109
Le Monery	1 357	1 445	1 494
Jacques Duclos	690	708	737
Les Pérelles	10	9	9
La Paix	158	165	169
Les Jets d'eau	124	139	125
Jules Ferry	120	133	136
La Pastorale	113	119	123
Ambroise Croizat	1 697	1 742	1 816
Ambroise Croizat 2	195	202	210
Kheops Pyramidion	1 077	1 109	1 176
Harmonia et Comédie	245	248	264
Adagio	270	277	284

Rencontre			7
La Borelle	412	437	443
TOTAL	9 537	10 009	10 393

Le montant des loyers ci-dessus énoncés comprend 645 K€ de RLS (pour 763K€ en 2024).

Les données sur les loyers sur 2023 et 2024 ont été légèrement réajustés par rapport au rapport d'activité 2024 suite à quelques extractions différentes.

Le nombre de locataires assujettis au SLS en 2025 est de 7 sur 67 locataires enquêtés. Le montant total annuel de SLS facturé est de 9 K€.

Depuis le passage à 95% du patrimoine en QPV à la SACOVIV en 2024 contre 56% auparavant, le nombre de locataires assujettis au SLS a fortement diminué puisque ne sont enquêtés que les locataires hors QPV.

2. Loyers totaux

Les loyers totaux représentent un chiffre d'affaire de 10.558.267 (hors RLS) décomposé comme suit :

- Logements et annexes : 9.599.397 €
- Logements non conventionnés : 59.351 €
- Professionnels : 102.628 €
- Foyer et activité sociale : 428.277 €
- Garages : 316.330 €
- Jardins : 16.620 €
- SLS : 909 €
- Autres loyers : 34.756 €

B. Charges locatives

Les charges récupérables pour 2025 représentent 4 490 K€ pour 4 201 K€ pour la globalité des charges récupérées

C. Recouvrement et impayés au 31 décembre 2025

1. Recouvrement

Le taux de recouvrement 2025 s'établit à 110 % contre 94,8 % en 2024.

Ce taux tient compte des créances locatives passées en non-valeur pour cause d'irrecouvrabilité pour un montant de 251 K€ (206 K€ en 2024, 55,5 K€ en 2023).

2. Impayés

Le montant total des dettes de loyer des locataires (présents et partis) s'élève à 976 K€.

La répartition de la dette entre les locataires présents et partis présente une certaine stabilité avec toutefois une inversion entre les locataires présents et partis par rapport aux années précédentes :

- 41,3 % de créances locatives des locataires présents (pour 48,4 % en 2024 et 53,2 % en 2023)
- 58,7 % de créances locatives des locataires partis (pour 51,5 % en 2024 et 46,8 % en 2023).

a) La dette des locataires présents

La dette globale des locataires présents s'élève à 403 K€ contre 549 K€ en 2024 et concerne 468 locataires (pour 559 en 2024). Sur 2025, la dette concerne les loyers logement (ne sont donc pas comptabilisés les tertiaires et les stationnements).

Soit un montant moyen de dette par locataire de 861 € (982 € en 2024).

Les dettes des locataires présents de – de 3 mois s'élèvent à 239 K€ (pour 281 K€ en 2024) et concernent 458 locataires, soit une dette moyenne de 522 € (pour 503 € en 2024).

Les dettes des locataires présents de + de 3 mois s'élèvent à 149 K€ (244 K€ en 2024) et concernent 151 locataires soit une dette moyenne de 987 €.

Les dettes des locataires présents de + de 12 mois s'élèvent à 14 K€ (contre 25 K€ en 2024) et concerne 20 locataires soit une dette moyenne de 700 €.

Le montant total des impayés par résidence reste élevé sur les secteurs du Monery (17,8 % de la créance totale), de Max Barel (26,4 % de la créance totale).

b) La dette des locataires partis

La dette est constituée de l'ensemble des comptes locataires débiteurs au moment de leur sortie.

La dette des locataires partis s'élève globalement à 573 K€ en 2025 (sans la déduction des ANV de 251 K€) contre 590 K€ (sans déduction de 206 174€ ANV) et concerne 242 ménages contre 246 ménages l'année précédente.

Soit une dette moyenne de 2 367 € contre 2 373 € l'année précédente, ANV non déduite.

Le montant des pertes irrécouvrables passées à l'issue de chaque exercice (251 K€ contre 206 K€ en 2024) a été déduit de la dette des locataires partis.

16 départs de locataires dans le cadre d'une procédure d'expulsion sont venus transférer la dette des présents sur les partis.

Pour les créances inférieures à 1 000 €, la SACOVIV a confié le traitement de ces créances à un huissier de justice dès lors que toutes les démarches amiables ont été infructueuses.

c) Action contentieuse

Durant cet exercice et dans le cadre de la procédure en paiement et résiliation de bail à l'encontre des locataires présents en situation d'impayés, les actions contentieuses se répartissent comme suit :

- ✓ 84 locataires ont fait l'objet d'un commandement de payer (58 en 2024 et 61 en 2023) ;

- ✓ 69 nouveaux locataires ont été assignés en résiliation de bail et impayés de loyers (42 en 2024) ;
- ✓ 16 dossiers de surendettement ont été instruits auprès de la Banque de France (9 en 2024 et 9 en 2023) ;
- ✓ Mise en place de 42 plans judiciaires (17 en 2024) ;
- ✓ 26 commandements de quitter les lieux et de demandes de concours de force publique ont été sollicités ;
- ✓ 6 ménages ont quitté leur logement après le commandement de quitter les lieux et avant l'octroi du concours de force publique (5 en 2024 et 10 en 2023).

Le tableau ci-après récapitule les différentes actions entreprises :

Actions	Nombre de locataires
COMMANDEMENT DE PAYER	85
ASSIGNATION	69
JUGEMENT	43
PLAN D'APUREMENT	142
dont plans amiables	106
dont plans judiciaires	42
COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX	26
DOSSIERS DE SURENDETTEMENT	16
dont PLAN BDF	1
RECOURS GRACIEUX	0
DEPARTS VOLONTAIRES	6
EXPULSION	16
FSL ACCORDES	54

d) Action sociale

Une convention multi partenariale a été régularisée avec INTERMED depuis 2023 (10 bailleurs dont la SACOVIV) relative à la mise en œuvre d'une mission de médiation et coordination santé en direction de locataires en situation de vulnérabilité, souffrant d'isolement et en rupture de soins.

Ce partenariat s'inscrit dans le cadre de l'action N°15 du plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en difficultés 2023-2027 (PLAID) « Accompagner la précarité sociale liée à la santé mentale dans le logement » pour lequel INTERMED bénéficie d'une subvention de la Métropole de Lyon au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

L'association s'engage à mobiliser les ressources humaines, matérielles et logistiques nécessaires à :

- Favoriser l'accès aux soins, aux droits et au lien social de locataires repérés par les bailleurs sociaux relevant de problématiques de santé psychique et/ou physiques complexes sous plusieurs formes comme de l'appui conseil aux équipes, ou des interventions directes par la méthodologie de « l'aller vers » afin d'obtenir une approche globale de la situation et avoir recours aux acteurs du droits commun (1 saisine sur 3 ont été faites par la SACOVIV au titre de l'année 2025).
- Renforcer les compétences de professionnels du logement social confrontés aux situations les plus complexes en termes de santé psychique, de troubles du comportement notamment par des temps de sensibilisation.

Avec l'association Emmaüs Lyon, un partenariat a été formalisé le 1^{er} février 2023 par la signature de la convention inspirée par celui établi entre Emmaüs France et Habitat Réuni. Le souhait de la SACOVIV est de conforter nos actions et les développer sur le territoire.

Les différents projets sont relatifs à :

- L'insertion par le logement et/ou l'emploi des « compagnons » d'Emmaüs :
Pour ce faire la SACOVIV s'est engagée à réserver, chaque année, pendant la durée de la convention, 2 logements par an pour les sorties de structure du Mouvement Emmaüs Lyon couplé à un accompagnement de 3 mois à compter de l'entrée dans les lieux du candidat. En 2025, 1 compagnon a pu signer un bail avec la SACOVIV.
Pour les compagnons relevant d'un projet lié à l'emploi, les offres d'emploi proposées par la SACOVIV seront diffusées auprès de la communauté d'Emmaüs.
- La récupération de meubles et autres objets à la sortie des locataires pouvant être revalorisé par Emmaüs
- L'accompagnement des locataires en difficultés financières par SOS Familles :
Orientation par la CESF des ménages en difficultés de paiement de loyer ou de charges locatives vers la structure d'Emmaüs.
- Une orientation des locataires vers la Banque Solidaire de l'Équipement (BSE), salle de vente : Permettre une orientation vers le dispositif BSE pour une première installation dans le logement social selon les critères d'éligibilités.
- Une communication sur l'ensemble des actions menées par Emmaüs Connect Lyon :
Dans la lutte contre la précarité numérique et afin d'accompagner les personnes en situation d'exclusion numérique, plusieurs actions sont proposées telles que la vente de connexion à tarif solidaire, la vente d'équipements numériques reconditionnés et des accompagnements à l'usage du numérique sous forme de parcours collectifs ou individuels.

Dans le cadre de l'Instance Santé Psychique et Logement (ISPEL) sur le secteur Vénissieux St Fons, il est examiné en commission tous les mois des situations complexes de nature psychosociale qui nécessite une évaluation interdisciplinaire, une mise en commun des différents éléments connus par les différents acteurs afin de permettre une vision globale de la situation et donc une réponse la plus complète possible.

2 dossiers qui font l'objet d'un suivi en veille pour la SACOVIV.

Convention FNSF (Fédération Nationale Solidarité Femmes) :

Dans le cadre d'un partenariat à l'échelle d'habitat Réuni, la SACOVIV s'est inscrite dans une démarche de mise à disposition de logements en faveur des femmes victimes de violence (signature pour 3 ans au 20/09/2023).

Gestion locative avec diagnostic social :

Face au constat d'une précarité croissante de la demande et afin de détecter les fragilités économiques et sociales des locataires, la CESF est présente lors des commissions d'attribution afin de favoriser une lecture sociale des candidatures et de porter des préconisations (accompagnement social, fsl, bail glissant...). D'autre part, la CESF établit systématiquement un diagnostic social pour les situations fragiles et présentées en CALEOL.

La Conseillère sociale dans le cadre de l'accompagnement des familles en difficultés a poursuivi ses démarches d'aller vers avec des visites à domicile.

Par ailleurs, la Conseillère sociale a pu travailler en 2025 sur les démarches et actions suivantes :

- Partenariat actif avec la Métropole pour l'animation information logement : 1 vendredi/mois, plusieurs professionnels de la CAF, de la MDM, du CCAS, des bailleurs et des résidences sociales donne des informations aux demandeurs de logement social : presque 50 personnes ont été présents ;
- Suivi prévu de 50 personnes dans le cadre du FSL accès en 2025 (changement des conditions d'éligibilité au FSL fin 2025) ;
- Mise en place d'un partenariat avec M. SAFAH du CCAS arrivé en septembre 2025 dans le cadre du projet **Bien Vieillir**. Il nous transmet les problématiques et besoins des personnes âgées de plus de 60 ans résidant à Croizat et Max BAREL (suivi via Excel). Il remonte des informations issues de ses visites à domicile (VAD) et des permanences organisées au sein de nos résidences.
- Participation aux rencontres visant le développement de la vie sociale sur les territoires Duclos, Barel, Monery et Croizat. Plusieurs enjeux ont été identifiés en 2025 pour 2026 :
 - o **Enjeu 1** : Assurer un équilibre dans les actions proposées sur l'ensemble du territoire et développer une animation sociale proactive, « aller-vers » les habitants
 - o **Enjeu 2** : Favoriser l'implication des personnes âgées sur tous les îlots de vie et promouvoir une dynamique intergénérationnelle
 - o **Enjeu 3** : Mobiliser les jeunes adultes (16-20 ans) sur tous les îlots
 - o **Enjeu 4** : Rendre visibles pour l'ensemble des habitants les activités existantes et valoriser les savoir-faire de tous les acteurs de la vie sociale.

Afin de répondre aux besoins spécifiques d'un public présentant des difficultés évolutives liées à une pathologie ou à un handicap, des adaptations logements sont envisagées.

En 2025, 8 demandes d'amélioration de l'accessibilité des logements des locataires en situation de handicap ou à mobilité réduite ont été enregistrées.

5 ont été validées en commission d'adaptation et les 3 locataires dont la demande a été refusée ont été orientés sur des mutations internes à formaliser.

Poursuite des 2 nouvelles instances en interne à la SACOVIV :

Une instance intitulée commission sociale dont l'objectif est d'examiner les situations d'impayés les plus urgentes ou les plus complexes avec un effort sur la recherche de solutions (visite à domicile, diagnostic social, convocation en présence de la CESF ou de la chargée de contentieux, passage au contentieux...). Cette commission favorise le partage des responsabilités sur les décisions complexes. Tous les dossiers supérieurs à 1000 € de créances sont systématiquement présentés en commission sociale par le chargé de précontentieux. Elle se réunit 1 fois par mois.

Une instance dénommée situations à risques « SAR ». L'objectif de cette réunion est d'examiner des situations complexes (incurie, non entretien du logement, nuisibles, squat, sous location interdite ...) nécessitant un regard transversal et un partage des responsabilités sur les décisions prises (conciliation, traitement des nuisibles, visite à domicile, convocation...). Elle se réunit une fois tous les 2 mois et l'ordre du jour est établi par la CESF en lien avec les services.

D. Les aides

L'APL a été revalorisée de 1,04 % au 1^{er} octobre 2025.
 Elle avait été revalorisée de 3,26 % au 1^{er} juillet 2024.

Pour la SACOVIV, l'APL (Aide Personnalisée au Logement) concerne 1 066 locataires au 31/12/2025 (contre 1 062 locataires au 31/12/2024) ce qui représente 63 % des locataires.

On constate une hausse de l'APL mensuelle moyenne de 20 €.

Comparativement d'un exercice à l'autre :

	2023	2024	2025
Nbre de bénéficiaires	1 063	1 062	1 066
APL mensuelle	255 718 €	269 171 €	290 623 €
APL moyenne	241 €	253 €	272,63 €
% de locataires APL	53 %	62 %	63 %

La Solvabilité des ménages reste donc fortement portée par l'APL pour une part constante de nos locataires.

Le montant moyen d'APL mensuelle s'établit à 272,63 € par mois : en hausse de 20 €.

Sur 133 entrées, 50 locataires ont bénéficié d'un FSL accès les exonérant du paiement d'un dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux, ce qui représente 37,5 % des attributions.

E. Moyens de paiement

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

	2023	2023	2024	2024	2025	2025
	€uros	%	€uros	%	€uros	%
Chèques	1 188 476	13,26%	997 344	8,63%	699431.69	6.10%
Prélèvements	5 279 905	58,91%	6 701 797	58,04%	6537035.40	57.03%
Virements	916 708	10,22%	1 831 007	15,85%	2026044.79	17.67%
Numéraire	337 360	3,76%	318 062	2,75%	134044.13	1.169%
CB guichet	260 198	2,90%	335 988	2,91%	159018.53	1.39%
CB en ligne	980 464	10,94%	1 363 912	11,82%	1907245.20	16.64%

La part de règlement en prélèvement reste stable bien que nous observions une récurrence dans les rejets.

La part des règlements en CB en ligne et en virements augmente liée au fait que les règlements CB au guichet ne sont plus privilégiés.

VI. LA RELATION LOCATAIRE

A. L'accueil des locataires

L'accueil au siège de la SACOVIV s'effectue 3 matinées par semaine et l'accueil en antenne s'effectue les après-midis de 14H à 15H en fonction des sites.

L'accueil personnalisé sur rendez-vous (signature de baux, accompagnement social, impayés de loyer...) et l'accueil téléphonique s'effectue tous les jours de 9H à 12H et de 14H à 17H.

Des permanences « tranquillité » sont effectuées sur les sites et au siège concernant les conflits de voisinage, le cadre de vie, les problèmes de squat...

L'accueil téléphonique :

Le nombre d'appels recensé est de 13 206 appels sur l'année 2025 (22 786 appels sur l'année 2024) soit une moyenne de 1600 appels par mois et 80 appels par jour.

Le pourcentage d'appel répondu est de 65,1% en 2025 contre 62,4% en 2024 et 69,1% en 2023.

L'accueil physique :

Le nombre d'accueils est de 4 173 locataires sur 12 mois (159 jours ouvrés) soit une moyenne de 26 locataires par matinée d'accueil.

Les principaux motifs d'accueil se répartissent comme suit :

- Demande de logement : 22 % contre 25 %
- Mutation de logement : 8 % contre 7 %
- Réclamations techniques : 12 % contre 13 %
- Impayés : 18 % contre 19 %.

Afin de pouvoir désengorger l'accueil téléphonique et physique, la SACOVIV a mis en place l'extranet locataire et une campagne de sensibilisation et de dématérialisation des avis d'échéance a été lancée sur le dernier trimestre 2024.

Au 31/12/2024, 20 % des locataires avaient un espace locataire (334 locataires).

Sur l'année 2025, le nombre de création représente 1203 des locataires. Au 31/12/2025, ce sont 1327 locataires qui disposent d'un extranet soit 66 %.

B. Les réclamations et sollicitations des locataires

L'enregistrement des réclamations ou demandes des locataires dénombre 3 411 demandes (2 933 en 2024) demandes ou réclamations de tout type.

Ce chiffre est supérieur à 2024.

dans le module de gestion des réclamations. Cela ne reflète donc que partiellement la situation.

1. Analyse des réclamations par domaine

Les 3 411 affaires se décomposent de la façon suivante :

- 2 183 pour les parties privatives (logements) dont 122 affaires rejetées et 130 affaires liées aux états des lieux de sorties.
- 1 228 pour les parties communes (dont 193 pour des problèmes sociaux avec 38 en parties privatives avec des rappels au bail et 23 pour des urgences, majoritairement des enlèvements d'encombrants) dont 163 affaires rejetées ou annulées.

▪ Les réclamations techniques en parties privatives :

Elles restent très majoritaires : 2 183 soit 64 % des réclamations.

Ce chiffre est stable par rapport à 2024 (1 924 réclamations).

L'hygiène représente 417 réclamations soit 19,1 % (pour 381 en 2024).

Les réclamations techniques les plus nombreuses concernent :

- La plomberie (637 soit 29,11 %), en hausse par rapport à 2024 ;

- L'électricité et courant faible (229 soit 10,49 %), stable par rapport à 2024 ;
- La menuiserie serrurerie, compris les occultations (383 soit 17,55 %) dont 184 demandes pour des volets roulants ;
- Les badges et clés (189 soit 8,66 %) ;
- Peinture (94) et les sols (14) soit 4,95 % des demandes ;
- L'hygiène et désinsectisations (417 soit 19,11 %).

▪ **Les réclamations techniques en parties communes :**

Elles sont également très importantes : 1 228 soit 36,01 % des réclamations.

Le chiffre est en hausse par rapport à 2024 (869 réclamations).

L'hygiène représente 226 réclamations soit 18,41 % (dont majoritairement des demandes d'enlèvement des encombrants).

Les réclamations techniques hors hygiène les plus nombreuses concernent l'électricité/courant faible (61), la serrurerie/ vitrerie (119), la menuiserie (120).

Les réclamations pour problématiques d'hygiène en parties communes et en parties privatives représentent 643 réclamations soit 18,85 % des réclamations (20,65 % en 2024).

Les problèmes de désinsectisation (blattes et punaises de lits) sont majoritaires et leur traitement reste compliqué du fait du refus de certains locataires ou d'abandon des procédures très lourdes.

- **Les réclamations pour problèmes sociaux** sont en hausse : 193 demandes (124 demandes en 2024) et ce malgré les difficultés qu'elles représentent dans la vie quotidienne des locataires.

Les réclamations portent essentiellement sur des problèmes de voisinage, d'incivilités dans l'usage des parties communes, de stationnements, de squatts et de trafic.

2. Analyse des réclamations par résidence

Résidences	Affaires Parties communes	Affaires logements	Affaires sociales	
Adagio	17	57	3	
Ambroise Croizat II	47	49	4 et 1 urgence	
Kéops / Pyramidion	141	296	15 et 1 urgence	
Harmonia et Comédie	41	77	6 et 1 urgence	
Jacques Duclos	102	192	20 et 3 urgence	
La Borelle	34	108	4 et 1 urgence	
La Paix	35	20	6	
La Pastorale	8	24		

Le Jules Ferry	34	24	4	
Les Jets d'Eau	21	18	1	
Max Barel	237	530	16 et 15 urgence	
Ambroise Croizat	220	363	36 et 5 urgence	
Le Couloud	124	182	12 et 2 urgence	
Le Monery	165	243	28 et 9 urgence	

- ✓ **En parties privatives** les résidences présentant le plus de réclamations sont : A.Croizat, M.Barel, Keops, Monery, Le Couloud et J.Duclos.
- ✓ **En parties communes** les résidences présentant le plus de réclamations sont : A.Croizat, M.Barel, Monery, Keops, J.Duclos.

VII. RESSOURCES HUMAINES

A. Les effectifs

Au 31 décembre 2025, la SACOVIV compte 43 collaborateurs : 1 Mandataire, 39 CDI et 3 CDD.
 Le personnel administratif représente 22 salariés et le personnel de proximité 21 salariés (dont 3 CDD).

Répartition des effectifs :

Par sexe : la répartition H/F est stable.

Libellé	Nombre	Pourcentage
Femmes	20	46,51 %
Hommes	23	53,48 %
TOTAL	43	100 %

Libellé	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Mandataire social
Femme	10	6	3	1
Homme	21	1	1	
TOTAL	31	7	4	1

Par service :

Libellé	Pôle Développement Patrimoine	Pôle Proximité Maintenance	Pôle Finances Ressources	Pôle locatif social	Direction Générale
Femmes	1	6	4	8	1
Hommes	0	22	0	0	1
TOTAL	1	28	4	8	2

B. Les mouvements de personnel

Les arrivées en cours d'exercice :

La SACOVIV a comptabilisé 11 arrivées dont 4 en CDI (Responsable Pôle Finances et Ressources, Comptable Général, Conseillère Sociale, Responsable d'immeuble et 7 en CDD de remplacement ou de surcroît.

Les départs en cours d'exercice :

La SACOVIV a enregistré 9 départs : 2 au Pôle Finances et Ressources, 3 au pôle maintenance/proximité, 3 au Pôle Locatif et Social, 1 au Pôle Développement et Patrimoine (dont un départ en retraite).

C. L'absentéisme

Le taux d'absentéisme 2025 s'établit à 3,48 % : en hausse de 2,9 % par rapport à 2024 (3,26 %) et en baisse par rapport à 2023 (6,16 %).

Le calcul du taux s'entend du nombre de jours ouvrés d'arrêt maladie, accidents du travail et congés exceptionnels rapporté au nombre de jours ouvrés théoriques de travail de tous les salariés (base de 210j sur les 226j en 2025 mais rapporté à 35H).

Il comprend :

- 355 jours d'arrêt maladie (en forte hausse : 240 jours en 2024 et 376 jours en 2023) ;
- 35 jours d'accidents du travail (en baisse : 138 jours en 2024 et 295 jours en 2023) ;
- 50 jours de congés exceptionnels (34 jours en 2024 et 112 jours en 2023).

Les arrêts maladie ont concerné 26 salariés (pour 36 arrêts) pour un temps moyen d'arrêt de 9,86 jours (12 jours en 2024).

Les accidents du travail ont concerné 3 salariés (pour 3 arrêts) pour un temps moyen d'arrêt de 11,66 jours.

Les congés exceptionnels ont concerné 16 salariés (pour 50 congés).

VIII. LES FINANCES

La situation financière de la SACOVIV sur l'exercice 2025 se traduit par les ratios suivants :

Résultat net	309 101.01
Autofinancement courant	1 978 154.57
Autofinancement net	1 533 955.91

L'exercice comprend 99 % d'opérations agréées.

Les données 2025 de la SACOVIV apportent les enseignements et commentaires suivants :

- Les produits locatifs augmentent d'un exercice à l'autre, notamment par l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025 de 1,3 % ;
- La hausse des produits locatifs est limitée par le poids de la RLS (645 K€ en 2025) ;
- La Provision pour Gros Entretien a diminué de 289 K€ suite à l'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien.

A. L'analyse du résultat d'exploitation

	2023	2024	2025	Evolution		En % des Loyers	
				EN k€	en %	2024	2025
Opération de revente	0	0	0	0			
Immeuble achevé	0	0	0	0			
Loyers nets	9 405	10 065	10 842	777	7,72%	100,0%	100,0%
Produits autres	241	100	170	70	70,3%	1,0%	1,6%
Charges récupérables non récupérées du fait de la vacance	19	-415	-58	357	-85,9%	-4,1%	-0,5%
Subvention virée en produits	662	732	603	-129	-17,6%	7,3%	5,6%
Dotation amortissements	-3 519	-3 684	-3 794	-110	3,0%	-36,6%	-35,0%
Charges d'intérêt	-1 579	-1 795	-1 698	97	-5,4%	-17,8%	-15,7%
MARGE BRUTE TOTALE	5 229	5 003	6 065	129	2,6%	49,7%	55,9%
Entretien courant	-796	-1 253	-1 148	105	-8,4%	-12,5%	-10,6%
Gros entretien	-1 308	-773	-628	145	-18,8%	-7,7%	-5,8%
Entretien courant + Gros entretien	-2 105	-2 026	-1 776	250	-12,3%	-20,1%	-16,4%
T.F.P.B.	-1 177	-1 205	-1 073	132	-10,9%	-12,0%	-9,9%
Autres conso de l'exercice	-1 754	-1 702	-1 676	26	-1,6%	-16,9%	-15,5%
VALEUR AJOUTEE	193	69	1 540	1 471	2132,5%	0,7%	14,2%
Charges de personnel	-1 858	-1 725	-1 766	-42	2,4%	-17,1%	-16,3%
EXCEDEN BRUT D'EXPLOITATION	-1 665	-1 655	-225	344	-2,1%	-2,1%	-2,1%
Dotation autres amortissements	-16	-19	-19	0	0,2%	-0,2%	-0,2%
Dotation provision gros entretien	-475	-820	-531	289	-35,2%	-8,1%	-4,9%
Perte sur créances irrécouvrables	-64	-219	-251	-32	14,7%	-2,2%	-2,3%
Charges diverses de gestion courantes	0	-1	0	1	-100,0%	0,0%	0,0%
Autres dotations	-437	-364	-381	-17	4,6%	-3,6%	-3,5%
Reprise provision gros entretien	598	217	1 129	912	420,0%	2,2%	10,4%
Transferts de charges d'exploitation	4	4	0	-4	-100,0%	0,0%	0,0%
Produits de gestion courante	253	270	166	-104	-38,3%	2,7%	1,5%
Autres reprises	200	389	680	291	74,9%	3,9%	6,3%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 603	-2 198	568	2 766	-125,9%	-21,8%	5,2%

Les Produits d'exploitation :

Il est constaté une hausse principalement :

- Des loyers nets de 777 K€ (+7,72 %), passant de 10 065 K€ en 2024 à 10 842 K€ en 2025, portés par la revalorisation des loyers au 1er janvier 2025 de 1.3 % avec la RLS non déduite de 645 K€ ;

- Des autres produits ;

Il est constaté une baisse principalement :

- Des produits de gestion courante de 104 K€ (-38,3 %), passant de 270 K€ en 2024 à 166 K€ en 2025
- De la Quote-part de subventions virées au compte de résultat de 129 K€ (-17,6 %), passant de 732 K€ en 2024 à 603 K€ en 2025

Les Charges d'exploitation :

Il est constaté une hausse principalement :

- Des pertes sur créances irrécouvrables (+32 K€) passant de 219 K€ en 2024 à 251 K€ en 2025

Il est constaté une baisse principalement :

- De l'entretien courant et du gros entretien (-250 K€) ;
- Des charges de personnel (hausse de 41 K€ mais qui comprend le versement de 94 K€ d'intéressement sur l'exercice ce qui fait une baisse au total) ;
- Des charges locatives récupérables ;
- Des charges d'intérêts compte tenu de l'évolution des taux (+97 K€) ;
- Reprise de provision pour gros entretien (-289 K€) ;
- De la TFPB (-132 K€) ;

Ainsi, le résultat d'exploitation négatif depuis 2021 évolue de – 278 K€ en 2022 à - 1 603 K€ en 2023 à -2 198K€ en 2024 pour revenir à un résultat positif en 2025 à 568 K€.

B. L'analyse du résultat financier et exceptionnel, du résultat de l'exercice

	2023	2024	2025	Evolution		En % des Loyers	
				EN K€	en %	2024	2025
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 603	-2 198	568	2 766	-125,9%	-21,8%	5,2%
Autres produits financiers	134	197	196	66	1,8%	2,0%	1,8%
Autres charges financières	0	-16	0	0	0,0%	-0,2%	0,0%
RESULTAT COURANT	-1 469	-2 017	765	1 103	7,1%	-7,1%	7,1%
Produits exceptionnels	582	1 746	-230	-1 976	113,1%	17,3%	-2,1%
Reprises / prov. exceptionnelles	390	833	0	-833	100,0%	8,3%	0,0%
Charges exceptionnelles	-987	-1 245	-226	1 019	-81,9%	-2,1%	-2,1%
Dotations exceptionnelles	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%

RESULTAT EXCEPTIONNEL	-15	1 334	-455	-1 789	- 134,1%	13,3%	-4,2%
Impôt sur les bénéfices et assimilés	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
RESULTAT	-1 485	-683	309	992	- 145,3%	-6,8%	2,9%

Les produits financiers sont très stables entre 2024 et 2025, s'établissant à 196 K€ en 2025 contre 197 K€ en 2024 (-1 K€, soit -0,5 %). Les charges financières, nulles en 2023 et 2025, s'étaient élevées à 16 K€ en 2024. Le résultat courant bascule en positif à 765 K€ en 2025 contre -2 017 K€ en 2024, une amélioration de 1 103 K€.

Les Produits exceptionnels :

Il est constaté une baisse :

- Les produits exceptionnels chutent de 1 976 K€ (-113,1 %) en raison d'un changement de méthode pour les provisions de TFPB, et de la non-reconduction des reprises de provisions exceptionnelles (0 K€ en 2025 contre 833 K€ en 2024). Au 31/12/2025, un montant de 1,5 M€ de dégrèvements est en attente de traitement par l'administration fiscale.

Les Charges exceptionnelles :

Il est constaté une baisse :

- Les charges exceptionnelles diminuent de 1 019 K€ (-81,9 %), passant de 1 245 K€ en 2024 à 226 K€ en 2025. La principale charge exceptionnelle était la démolition du Couloud ; celle-ci étant achevée, les charges ont considérablement baissé en 2025.

Le résultat exceptionnel s'établit à -455 K€ en 2025 contre +1 334 K€ en 2024.

C. L'autofinancement net

	2023	2024	2025	Evolution		En % des Loyers	
				EN K€	en %	2024	2025
RESULTAT	-1 485	-683	309	992	- 145,3%	-6,8%	2,9%
Dotation amortissements, dépréciations et provisions	4 448	4 887	4 725	-162	-3,3%	48,6%	43,6%
Reprise amortissements, dépréciations et provisions	-1 188	-1 439	-1 809	-370	25,7%	-14,3%	- 16,7%
Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis	0	350	12	-338	-96,5%	3,5%	0,1%
Produits des cessions d'éléments d'actif	0	-241	-1	240	-99,5%	-2,4%	0,0%
Quote-part des subventions virées au résultat	-662	-732	-603	129	-17,6%	-7,3%	-5,6%

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	1 113	2 142	2 633	491	22,9%	21,3%	24,3%
Remboursement d'emprunts locatifs	-1 398	-1 060	-1 099	-39	3,7%	-10,5%	-10,1%
Variation intérêts compensateurs	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Dotation amortissements des intérêts compensateurs à répartir	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
AUTOFINANCEMENT NET HLM	-285	1 082	1 534	452	41,8%	10,8%	14,1%
Autres produits exceptionnels	-582	-1 505	231	1 736	115,3%	-15,0%	2,1%
Autres charges exceptionnelles	987	890	214	-676	-76,0%	8,8%	2,0%
Impôt sur les bénéfices et assimilés	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	120	468	1 978	1 510	322,7%	4,6%	18,2%

La capacité d'autofinancement (PCG) s'améliore pour passer de 2 142 K€ en 2024 à 2 633 K€ en 2025, soit une progression de 491 K€ (+22,9 %). Elle représente désormais 24,3 % des loyers nets contre 21,3 % en 2024.

Les annuités de remboursement d'emprunts locatifs ont légèrement augmenté de 3,7 %, passant de 1 060 K€ en 2024 à 1 099 K€ en 2025.

L'autofinancement net HLM s'améliore significativement, passant de 1 082 K€ (10,8 % des loyers) en 2024 à 1 534 K€ (14,1 % des loyers) en 2025, soit une progression de 452 K€ (+41,8 %). L'autofinancement courant HLM atteint quant à lui 1 978 K€ en 2025 (18,2 % des loyers), contre 468 K€ en 2024, témoignant d'une capacité de financement structurellement renforcée.

IX. LES PERSPECTIVES 2026

L'exercice 2026 sera marqué par :

A. La validation du plan d'action stratégique horizon 2030

Dans la poursuite de la feuille de route stratégique 2024-2026 et en tenant compte des changements organisationnels menés, c'est un plan d'action stratégique à horizon 2030 qui sera proposé à la gouvernance afin de le décliner ensuite aux équipes pour une mise en œuvre opérationnelle et porteuse d'un cap à relever collectivement au sein de La SACOVIV.

B. L'engagement des opérations de développement

- ✓ **Opération VEFA LMH Croizat/Houel** : promesse de vente signée et démarrage du chantier
- ✓ **Opération rue Novy Jicin** : décision sur la reprise ou non du permis de visite suite à un changement sur le portage de l'opération avec Poste Habitat Rhône Alpes ou cession du terrain à un promoteur ;

- ✓ **Opération VEFA/Bouygues Immobilier** : signature de la promesse de vente de 13 logements en PLS ;
- ✓ **Poursuite du programme de locatifs sociaux destinés aux seniors en cœur d'ilot Zola** en maîtrise d'ouvrage directe SACOVIV.
Poursuite des travaux avec un permis de construire octroyé en 2026 pour un démarrage des travaux fin de l'année 2026 ;
- ✓ **Opération de 35 logements locatifs sociaux en VEFA au Grand Parilly** par Quartus : livraison sur octobre 2026.

C. Les objectifs du Plan de Patrimoine

➤ **Le Monery**

Poursuite des travaux sur les aménagements des espaces extérieurs (dernière tranche) ;

➤ **Le Couloud**

Finalisation des travaux pour l'aménagement des espaces extérieurs en juin 2026 ;

➤ **La Solidage** : finalisation des travaux ;

➤ **Ambroise Croizat**

Lancement de la consultation pour la réhabilitation de la résidence Croizat 1ère phase (170 logements).

➤ **La Borelle**

Dépôt du permis pour la réhabilitation de la résidence.

D. Les projets internes

- **Poursuite des travaux pour assurer une certification qualité à la SACOVIV**
- **La réorganisation des services pour mieux s'adapter aux besoins des locataires et disposer d'une plus forte proximité**
- **Co-construction de la feuille de route stratégique CAP 2030**
- **L'écriture de tous les process métiers**
- **Réélection des représentants des locataires et du personnel**
- **Les évolutions informatiques** avec le passage à microsoft office 365 et la mise en place de l'intelligence artificielle pour les collaborateurs concernés

- **Poursuivre les travaux sur la mutualisation avec les associés de la SAC Habitat Réuni et consolider les axes opératifs avec le Toit Forézien.**