

Rapport de GESTION

2017



RAPPORT D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2017 ET PRESENTATION DES RESULTATS DE
L'EXERCICE

I. Le mot du Président.....	3
II. Rapport d'activités de la Société Régionale d'HLM de Lyon.....	5
A. Le patrimoine.....	5
B. Les activités de gestion.....	5
1. La gestion du patrimoine de l'OPAC de Saône et Loire	5
2. Habitat en Région	5
3. Les travaux de gros entretien	5
4. Les activités de la Régie de travaux	6
5. Accords collectifs	6
6. Les charges récupérables	6
7. Bilan contentieux et impayés	7
C. La vie sociale de l'entreprise.....	8
1. Le changement de siège social	8
2. Composition et travaux du Conseil d'administration	8
3. Renouvellement d'administrateurs	8
4. La commission d'attribution de logement	8
5. Le bureau - La commission d'appel d'offre	10
6. La commission de concertation locative et les accords collectifs	11
D. L'organisation du travail - le personnel et la gestion des emplois	11
1. Organisation de l'entreprise	11
2. Formation	11
3. Absentéisme	11
4. Evolution des 5 plus grandes rémunérations de l'entreprise	11
E. Perspectives 2018.....	12

III. Présentation des comptes de l'exercice 2017	13
A. Le résultat de l'exercice 2017.....	13
B. Le bilan.....	15
C. Information sur les délais de paiement	17
IV. Proposition d'affectation du résultat.....	18
V. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	18
A. Conventions réglementées	18
B. Liste des mandataires sociaux	19
C. Tableau des délégations accordées par l'AG en matière d'augmentation de capital	21
D. Choix opéré concernant l'exercice de la direction générale.....	21
VI. Annexe n°1 : rappel des principales règles et méthodes comptables	22
VII. Annexe n°2 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices	26

I. Le mot du Président

C'est en 2017 que notre ambitieux programme de réhabilitation de la Cité Mignot aura été lancé.

Nous avons voulu qu'il soit exemplaire en y intégrant des objectifs de recherche et d'innovation et apporter une réponse durable aux grands défis sociaux et écologiques de notre temps.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que la Commission européenne a primé notre opération au titre du programme Horizon 2020 de la ville moderne, sous l'égide de la Confluence.

Cette opération d'envergure décline les trois axes stratégiques qui dirigent nos actions :

L'ambition d'un développement durable de nos activités illustrée à Perrache par un haut niveau de performance énergétique après rénovation et un raccordement au réseau de chauffage urbain par biomasse avec un dispositif intelligent de surveillance des consommations énergétiques.

L'exigence d'accompagner nos résidents au changement, notamment dans un quartier qui connaît de profonds bouleversements sociologiques et urbanistiques avec un risque de fracture entre le quartier ancien de Sainte Blandine et la modernité du quartier de la Confluence.

La volonté d'ancrer nos actions dans les racines du logement social, cultivées par les Caisses d'Epargne depuis l'origine de leur création il y a 200 ans et intégrer dans le projet un important travail de mémoire.

Au service de ces ambitions, **le résultat courant** de la Société Régionale d'HLM de Lyon en 2017 s'élève à 310 K€ (hors fiscalité) soit une nouvelle progression par rapport 2016 où il s'établissait à 282 K €.

Cette progression résulte en 2017 d'une légère diminution du coût d'entretien du patrimoine en conséquence du rattrapage réalisée les années précédentes et d'une inversion de la tendance à la dégradation du niveau des impayés (27K€ net en 2017 soit moins de 1.2% des loyers appelés) nous confortant ainsi dans les choix d'organisation et de traitement social de l'impayé que nous avons effectués.

Le résultat exceptionnel s'établit à 169 K€ et provient du recouvrement contentieux d'une créance due à la Société après une longue procédure, témoignant de notre persévérance en la matière.

L'impact de la fiscalité et des redevances obligatoires s'établit sur l'exercice à 68 K€ alors qu'il était quasiment sans influence en 2016, du fait de l'absence de livraison.

Tout compte fait, le résultat net s'établit à 411 K€, faisant de 2017 une année féconde, d'autant plus que cet exercice génère une capacité d'autofinancement de plus de 1 110 K€ et un autofinancement net HLM de 565 K€, disponible pour les futurs investissements.

Une situation financière aussi saine nous permettra d'aborder avec une certaine sérénité, les défis annoncés dans un environnement en très profonde mutation.

Certains de ces défis sont connus comme le nouveau prélèvement dénommé la Réduction de Loyer de Solidarité, le nouveau taux de TVA des opérations de construction aujourd'hui relevé à 10% ou encore la hausse des cotisations à la CGLLS.

Mais tant la capacité de la Régionale à s'adapter et à toujours innover en matière sociale et financière ainsi que les mesures de compensation prévues par l'Etat nous permettent d'aborder ces mutations avec confiance en 2018.

Pascal DUCHAINE
Président du Conseil d'administration

II. Rapport d'activités de la Société Régionale d'HLM de Lyon

A. Le patrimoine

Le patrimoine n'a pas connu de variation en 2017.

B. Les activités de gestion

1. La gestion du patrimoine de l'OPAC de Saône et Loire

Depuis le 1er juillet 2016, la SA Régionale d'HLM de Lyon et l'OPAC Saône Loire ont signé un mandat de gestion qui porte sur 34 logements situés dans le Rhône.

Un rapport trimestriel de compte rendu de gestion est fourni à l'OPAC. L'ensemble des logements sont loués et des travaux conséquents ont été engagés sur un pavillon vacant depuis plus de 5 ans à Décines.

La rémunération de ce mandat de gestion est de 7% des loyers et charges récupérables encaissés, soit 15 K€ sur 2017.

2. Habitat en Région

La SA REGIONALE HLM est adhérente au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE dénommé GIE HRS.

Ce GIE a pour objet la « mise en œuvre de tous moyens propres à faciliter, développer, améliorer l'activité économique de ses membres et de bénéficier d'une plate-forme de compétences techniques partagées en termes de : finances, audit, contrôle de gestion, d'innovation sociale de recherche et développement et projets informatiques de communication, tout en conservant leur entière indépendance car il ne peut avoir pour objet que le prolongement de l'activité économique de ses membres. »

La société a fait appel au GIE notamment en participant aux clubs finance, ressources humaines et utilise les ressources du réseau dans le suivi de l'actualité juridique et fiscale et les nombreuses conséquences qui en découlent sur nos activités.

La SRHLM a également profité des synergies du GIE pour former un collaborateur aux techniques de traitement précontentieuse et pour le portage de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de l'éco réhabilitation de Perrache.

3. Les travaux de gros entretien

Le Groupe locatif de la Cité des Bains a bénéficié des efforts en matière de gros entretien pour pallier les fuites de chauffage sur les réseaux enterrés, le changement des pieds de vanne et la remise en état des brûleurs des chaudières.

La présence décelée d'amiante dans les joints vitres nécessite la mise en œuvre d'un plan de retrait retardant le changement des fenêtres.

4. Les activités de la Régie de travaux

Les modalités de répartition du coût de la régie restent inchangées : le coût de la régie est formé des coûts des salaires, du véhicule et des petites fournitures. Ce coût est ensuite ventilé sur la base des fiches horaire d'intervention qui sont renseignées quotidiennement. Le coût est enfin réparti en fonction du temps passé et affecté aux trois postes que sont les travaux non récupérables, les travaux récupérables (sur les résidences) et les frais administratifs (réunion...).

Depuis 2016 l'activité de la régie reste orientée dans les travaux de petit entretien non récupérable et dans la remise en état des logements vacants. En 2017, la régie a particulièrement été mobilisée dans le remplacement de l'ensemble des convecteurs par des radiateurs à accumulation en céramique (Montagny), ce qui constitue un meilleur confort mais aussi d'importantes économies d'énergies pour nos locataires. Ces travaux ont été réalisés sans augmentation de loyer.

La régie a enfin activement participé aux travaux de déménagement et à la remise aux normes des installations électriques dans les logements occupés.

5. Accords collectifs

Le conseil de concertation locative réunie le 18 octobre 2017 a approuvé le projet de travaux d'éco réhabilitation du programme de Perrache qui a ensuite fait l'objet d'un référendum locataire favorable.

6. Les charges récupérables

La répartition prévisionnelle des charges récupérables est la suivante (en €, hors immeubles gérés par des syndicats extérieurs) et démontre depuis deux années une bonne maîtrise des budgets prévisionnels :

GRUPE LOCATIF	MONTANT CHARGES REPARTIES	MONTANT PROVISIONS	MONTANT REGULARISER
BRON 1	6 336,08 €	10 708,08 €	- 4 372,00 €
BRON A	4 547,68 €	6 489,93 €	- 1 942,25 €
BRON B	4 782,05 €	7 004,54 €	- 2 222,49 €
BRON C	4 872,76 €	7 763,76 €	- 2 891,00 €
BRON D	4 791,15 €	8 545,32 €	- 3 754,17 €
LA VALBONNE 1+2	136 683,30 €	138 452,42 €	- 1 769,12 €
PERRACHE	71 414,07 €	73 203,07 €	- 1 789,00 €
BERTHELOT	51 634,86 €	51 330,91 €	303,95 €
MONTAGNY	25 140,56 €	34 224,88 €	- 9 084,32 €
SEQUOIA	17 902,22 €	21 919,04 €	- 4 016,82 €
LA VALBONNE III	7 074,01 €	8 705,40 €	- 1 631,39 €
VILLEURBANNE	27 727,20 €	31 691,93 €	- 3 964,73 €
JARDIN 3 NYMPHES	53 397,40 €	51 740,86 €	1 656,54 €
PARC BRET REYRIEUX	9 511,11 €	10 620,76 €	- 1 109,65 €

7. Bilan contentieux et impayés

Le coût des impayés de l'année 2017 s'établit à 27K€ soit à un niveau inférieur aux objectifs établis dans les budgets et la dette globale constatée au 31/12/2017 diminue d'environ 2% par rapport à 2016.

Ainsi la tendance à la dégradation de cet indicateur semble s'inverser en 2017 notamment par la capacité de la SRHLM à mobiliser d'autres moyens de paiements de la dette tels les Locapass et Fond social pour le logement qui ensemble représentent environ 1% du montant des quittances.

Pour 70% des sommes débitrices, ces impayés portent sur des locataires partis de leur logement, parfois pour des dettes importantes rendues inévitables par les plans de redressement civil qui gèlent la dette et la grande difficulté à procéder à une expulsion rapide.

Enfin, Les locataires nouvellement entrant dans les lieux (attribution de logement en 2017) ne sont pas caractérisés par un taux impayé anormalement élevé, alors que les nouvelles attributions sont effectuées au profit de candidats plus fragiles que le reste de la population logée dans le parc.

Une vigilance sera cependant exercée pour les candidats bénéficiant d'un Locapass et dont le dossier n'a pas pu être finalisé faute du candidat d'avoir produit les documents nécessaires.

En termes contentieux, 5 locataires ont fait l'objet d'une procédure d'expulsion en 2017, ce qui a abouti à leur départ sans intervention de la force publique. Le groupe locatif de La Valbonne reste le groupe le plus impacté avec une constante hausse en 2017 et le groupe locatif Jassans Riottier s'est stabilisé dans la mesure où 2 locataires en impayé chronique ont quitté leur logement.

C. La vie sociale de l'entreprise

1. Le changement de siège social

L'assemblée générale du 21 juin 2017 a procédé au changement de siège social de la société désormais domiciliée 35 rue Louis Blanc à Lyon 06.

2. Composition et travaux du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration est ainsi composé :

- Monsieur Pascal DUCHAINE,
- Madame Elizabeth DEVALMONT représentant ALLIADE HABITAT,
- Monsieur Gilles DEBARBOVILLE,
- Madame Valérie LANGLOYS,
- Madame Anne-Claude REYNAUD,
- Monsieur Jean Louis HELARY,
- Monsieur Christophe DESVIGNES représentant la Caisse d'Epargne Rhône Alpes,
- Monsieur Sofiane MEKAOUI,
- Madame Katia CANONGE représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, après le départ de Monsieur Jean Jacques BARTOLI,
- Le Général Renaud DUBOS,
- Monsieur Daniel TSITSONIS,
- Monsieur Michel GOUILLARD

Le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois au cours de l'année 2017.

3. Renouvellement d'administrateurs

Les mandats arrivant à échéance lors de l'AG d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 sont ceux du Général Renaud DUBOS et de Monsieur Sofiane MEKAOUI.

4. La commission d'attribution de logement

Au cours de l'année 2017, le règlement intérieur de la commission a été modifié et approuvé lors du Conseil d'administration du 22/03/2018 pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi Egalité/ Citoyenneté du 22 décembre 2016 visant à favoriser le vivre ensemble et lutter contre le phénomène de ségrégation territoriale.

En particulier, les critères de priorité des attributions ont été complétés pour y intégrer les personnes :

- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Menacées de mariage forcé,
- Dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par un tiers,
- Menacées d'expulsion sans relogement,
- Ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans les locaux manifestement sur occupés et ne présentant pas le caractère d'un logement décent.

Les objectifs quantitatifs ont également été redéfinis notamment $\frac{1}{4}$ des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires. Un autre $\frac{1}{4}$ des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destinée aux DALO ou à défaut aux personnes prioritaires.

Enfin, on notera la création de la notion de dossier unique partagé par tous les bailleurs de telle sorte que l'ensemble des documents nécessaires à l'attribution soit enregistré dans le fichier unique.

Composition de la CAL

Au 31/12/2017, la CAL est composée comme suit :

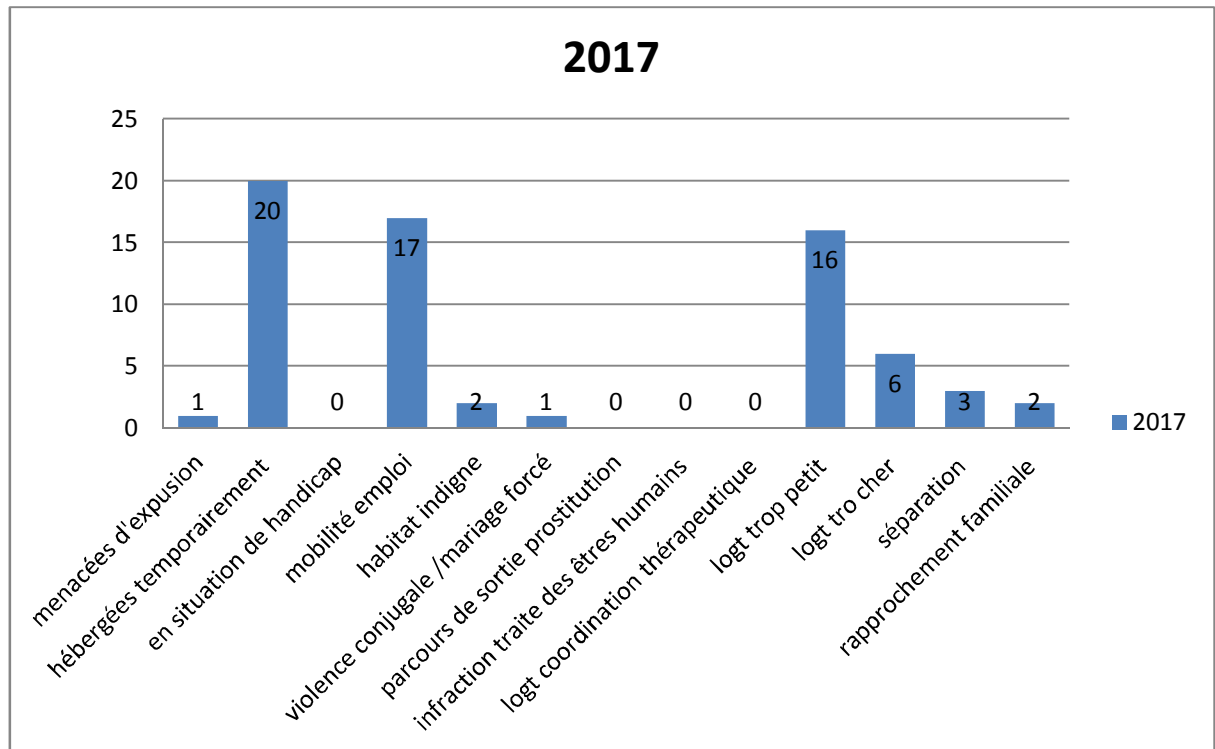
- . Madame LANGLOYS Valérie
- . Monsieur le Général DUBOS Renaud
- . Monsieur HELARY Jean-Louis
- . Monsieur TSITSONIS Daniel
- . Monsieur DESVIGNES Christophe
- . Monsieur DUCHAINE Pascal

Bilan chiffré 2017 :

La commission s'est réunie moins souvent cette année : 11 fois pour étudier 106 dossiers contre 14 fois en 2016 pour étudier 160 dossiers.

71 attributions ont donné lieu à une signature de bail, contre 92 en 2016, et 71 en 2015 qui était une année sans réception de logements également.

Bilan selon les critères loi Egalité-Citoyenneté :



5. Le bureau - La commission d'appel d'offre

Le Bureau valant commission d'appel d'offre est ainsi composé :

- Monsieur Pascal DUCHAINE, Président
- Monsieur Renaud DUBOS, Vice-président,
- Monsieur Michel GOUILLARD, Secrétaire,
- Monsieur Christophe DESVIGNES, Trésorier,
- Monsieur Sofiane MEKAOUI.

Le bureau s'est réuni 5 fois au cours de l'année 2017 pour préparer certaines décisions stratégiques du Conseil d'administration et autoriser des travaux dont le montant dépasse l'autorisation donnée au Directeur Général, au titre de la CAO (cf ci-après).

La commission d'appel d'offre dont la composition est identique à celle du bureau s'est réunie 3 fois et pour la première fois a traité un marché européen de conception réalisation, celui de l'éco rénovation du groupe de Perrache.

La CAO s'est également prononcée sur :

- Le choix du prestataire pour le changement des fenêtres du groupe de La Valbonne (Grofillex) ainsi que sur la nécessité de compléter la prestation après que les diagnostics techniques approfondis aient décelé de l'amiante.

- Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi du chantier Route de Vienne (D2P)
- L'appel à consultation pour le chauffage de La Valbonne (exploitation et AMO).

6. La commission de concertation locative et les accords collectifs

La Commission de Concertation Locative s'est réunie une fois au cours de l'année 2017.

D. L'organisation du travail - le personnel et la gestion des emplois

1. Organisation de l'entreprise

L'organisation de l'entreprise qui avait été modifiée en 2016 n'a pas connu de modification au cours de cette année.

2. Formation

Un effort important de formation a été organisée pour répondre aux obligations réglementaires en matière de traitement de l'amiante qui a permis de certifier un collaborateur dans le suivi des travaux et le personnel de la régie dans la prévention en matière de travail en milieu susceptible d'être amianté.

La société s'est également appuyée sur le réseau du GIE Habitat en Région pour mieux formaliser les procédures de recouvrement précontentieuses.

Une formation spécifique a également été organisée pour s'approprier le nouveau progiciel de gestion des actifs.

3. Absentéisme

Le taux d'absentéisme de l'année 2017 constate pour l'essentiel un collaborateur à temps plein absent toute l'année pour longue maladie, ce qui pour effet de le porter à 11% environ.

4. Evolution des 5 plus grandes rémunérations de l'entreprise

Les cinq plus grosses rémunérations 2017 (rémunération et avantages en nature) représentent 282 K€.

E. Perspectives 2018

Les perspectives pour l'année 2018 et au-delà le futur développement de la Société Régionale d'HLM de Lyon, restent intimement liées aux conséquences financières et organisationnelles de la Loi ELAN qui devrait être promulguée au mois de septembre.

Au-delà, la SRHLM sera fortement mobilisée par les opérations d'investissement en cours qui représentent plus de 11 millions d'euros comprenant 150 logements éco réhabilités, l'acquisition de 17 logements en VEFA et la construction de 12 logements PLS.

III. Présentation des comptes de l'exercice 2017

A. Le résultat de l'exercice 2017

en K€	31/12/2017	31/12/2016	Variations
Produits locatifs	2 380	2 359	21
Amortissement du patrimoine locatif	-739	-727	-12
Reprise de subventions d'investissement	48	46	2
Intérêts/emprunts du patrimoine	-293	-300	6
Entretien	-164	-182	19
Taxe foncière	-154	-137	-17
Coût des impayés	-27	-51	25
Aides et subventions	0	0	0
Autres (dont charges non récupérées)	-11	-14	3
MARGE LOCATIVE	1 041	994	47
<i>en % des produits locatifs</i>	<i>44%</i>	<i>42%</i>	
Coûts de structure nets	-747	-695	-53
<i>Charges de personnel dont taxe sur les salaires</i>	<i>-466</i>	<i>-433</i>	<i>-32</i>
<i>Autres produits et charges d'exploitation</i>	<i>-257</i>	<i>-261</i>	<i>4</i>
<i>Coûts liés au déménagement</i>	<i>-6</i>		<i>-6</i>
<i>Garantie CGLLS pour PHBB</i>	<i>-19</i>		<i>-19</i>
Mandat de gestion OPAC	15	4	11
Dotations aux amort.et prov. nettes de reprises	-7	-23	15
Résultat financier	9	1	8
RESULTAT COURANT	310	282	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	169	-6	175
RESULTAT AVANT COTISATIONS ET TAXES	479	275	203
Fiscalité et redevances obligatoires	-68	-4	-65
RESULTAT NET	411	272	139
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	1 116	1 024	92
- Remboursements d'emprunts locatifs	-551	-652	101
AUTOFINANCEMENT NET HLM	565	371	193

Le résultat net s'établit à 411 K€ au 31 décembre 2017 et se compose à 60% d'éléments courants et à 40% d'évènements exceptionnels.

La marge locative progresse de 4,7% en un an, principalement en raison :

- D'une hausse des produits locatifs permise par l'impact du programme Reyrieux sur une année pleine (rappel : programme livré en juin 2016).
- De la diminution du coût net des impayés. Malgré plusieurs comptes rendus de justice conduisant à des effacements de dettes, le niveau global de impayés se maintient.

Le résultat courant s'établit quant à lui à 310 K€.

Les coûts de structure nets ont augmenté de plus de 7% entre les deux exercices. Parmi les principales variations, l'on constate :

- La hausse des charges de personnel : versement d'indemnités de départ en retraite (impact 17 K€) et part régie « frais généraux » plus importante (27% contre 16% en 2016 - impact 13K€)
- Les frais engagés suite au déménagement de siège social,
- Le coût de la garantie CGLLS pour le prêt de haut de bilan bonifié (2% du montant emprunté),
- La hausse des honoraires sur le mandat de gestion (année pleine 2017 contrairement à 2016).

Le résultat exceptionnel est quant à lui largement positif du fait de l'obtention de fonds sur une créance qui était en procédure contentieuse depuis plusieurs exercices (175 K€).

Enfin la fiscalité impacte le résultat à hauteur de 68 K€ en 2017, elle comprend principalement les cotisations CGLLS (48 K€) mais également la charge de mutualisation (14 K€ en 2017 alors que la société avait bénéficié d'un produit de mutualisation de 42 K€ en 2016).

Au final l'autofinancement net représente 565 K€, soit 24% des produits locatifs.

B. Le bilan

ACTIF (en K€)	2017	2016	Variations	%
Immobilisations incorporelles	0	0	0	
Immobilisations corporelles	24 370	24 958	-588	-2,4%
<i>Dont Immobilisations en cours</i>	<i>206</i>	<i>129</i>	<i>77</i>	<i>59,7%</i>
Immobilisations financières	56	56	0	0,9%
Actif Immobilisé	24 426	25 014	-587	-2,3%
Créances locatives	248	244	4	1,8%
Autres créances (dont subventions à recevoir)	315	149	166	111,2%
Disponibilités	2 729	1 524	1 205	79,1%
Charges constatées d'avance	43	12	30	245,0%
Actif circulant	3 335	1 929	1 406	72,9%
Charges à répartir	0	0	0	
TOTAL ACTIF	27 761	26 943	819	3,0%

PASSIF (en K€)	2017	2016	Variations	%
Capital	1 300	1 300	0	0,0%
Primes d'émission et écart de réévaluation	169	169	0	0,0%
Réserves	3 716	3 444	272	7,9%
Report à nouveau	-3	87	-89	-103,1%
Résultat de l'exercice	411	272	139	51,0%
Subventions d'investissements	2 399	2 302	96	4,2%
Capitaux propres	7 991	7 574	418	5,5%
Provisions pour risques et charges	111	27	84	309,5%
Dettes financières (dont DG loc)	19 200	18 772	428	2,3%
<i>Dont DG des locataires</i>	<i>211</i>	<i>211</i>	<i>0</i>	<i>-0,1%</i>
Autres dettes sur locataires	89	104	-15	-14,4%
Dettes d'exploitation	282	291	-9	-3,1%
Dettes diverses	88	174	-86	-49,6%
TOTAL PASSIF	27 761	26 943	819	3,0%

La diminution de l'actif immobilisé s'explique principalement par l'impact des dotations aux amortissements.

Les investissements de l'année correspondent pour la plupart à des renouvellements de composants.

Les dépenses réalisées sur les opérations en cours représentent quant à elles plus de 200 K€, dont 115 K€ sur l'opération d'éco réhabilitation de Perrache.

La hausse de l'actif circulant porte sur les disponibilités, les subventions à recevoir sur les opérations de Parcieux et Miribel, et les créances de TVA.

Au passif, les principales variations portent sur :

- La comptabilisation d'une provision pour indemnités de départ en retraite (pour la 1^{ère} année – 86 K€)
- La hausse des dettes financières avec l'obtention des fonds de la première tranche du prêt de haut de bilan bonifié (918 K€)
- La diminution des dettes diverses. En 2016, la société avait une dette envers l'OPAC Saône Loire suite à la mise en place du mandat de gestion.

C. Information sur les délais de paiement

Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiées par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (L. 441-6-1 alinéa 1 du Code de commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017). Les renseignements concernant les délais de paiement à produire par les sociétés dans leur rapport de gestion ne concernaient jusqu'alors que leur fournisseurs. Les sociétés sont désormais tenues d'informer les délais de paiement qui auraient été convenues avec leurs clients. Cette nouvelle obligation s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, soit pour la SA Régionale HLM de Lyon à compter de l'exercice 2017.

Cette obligation peut être circonscrite dans la mesure où les articles L. 441-6 et suivants du Code de commerce n'envisagent, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant par conséquent les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés ci-après, dans l'attente d'une position de la Commission des études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes CNCC saisie sur le sujet.

Conformément à l'article D.441-4 du Code de Commerce, le tableau ci-dessous présente les informations légales relatives aux délais de paiement des fournisseurs.

Les montants comprennent les dettes relatives aux factures reçues à la clôture (les factures non parvenues sont donc exclues du solde).

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	129					14
Montant total des factures concernées TTC	112 098,24 €	1 056,50 €	86,40 €	0,00 €	8 385,36 €	9 528,26 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	9,69%	0,09%	0,01%	0,00%	0,73%	0,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues					3	
Montant total des factures exclues TTC					59 643,18 €	
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours fin de mois					

IV. Proposition d'affectation du résultat

La réglementation HLM et les Instructions comptables spécifiques aux sociétés HLM présentent les postes d'affectation du résultat par ordre de priorité.

Etant donné que la société n'a pas réalisé cessions de biens immobiliers, rien n'est à affecter en « plus-values nettes sur cessions ».

Un prélèvement minimum de 5% doit être fait chaque année sur les bénéfices et l'exercice, diminués éventuellement des pertes antérieures, afin de doter la réserve légale jusqu'à ce qu'elle atteigne le 1/10^{ème} du capital social. La réserve légale correspond bien à 1/10^{ème} du capital social au 31 décembre 2017.

Ainsi, nous vous proposons d'affecter le bénéfice 2017 d'un montant de 410 685,70 euros de la façon suivante :

- 2 708 euros en report à nouveau,
- 407 977.70 euros en autres réserves.

Les capitaux propres sont supérieurs à la moitié du capital social.

En application de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

V. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

A. Conventions réglementées

➤ Nouvelles conventions de l'exercice

Administrateur concerné : Caisse d'Epargne Rhône Alpes

Nature et objet :

Dans sa séance du 25 octobre 2017, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un contrat de bail auprès de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes.

Motif : Location d'un local professionnel suite au déménagement de siège social

Modalités :

- Durée : 9 ans (du 1^{er} août 2017 au 31 juillet 2027)

- Loyer annuel : 37 820 € HT
- Franchise de loyer en 2017

Sur l'exercice 2017, aucune charge relative à cette convention n'a été comptabilisée.

➤ Conventions antérieures ayant poursuivi leur effet sur l'exercice

Néant.

B. Liste des mandataires sociaux

Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la SA Régionale d'HLM de Lyon dans d'autres structures.

Monsieur Pascal DUCHAINE

Type de mandat	Raison sociale	Adresse
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	Société Dauphinoise pour l'Habitat SDH	34 avenue de Grugliasco BP 128 - 38431 Echirolles Cedex
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain - SEMCODA	50 rue du Pavillon - CS 91007 01000 Bourg en Bresse
ADMINISTRATEUR personne physique	Alliade Habitat	173 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	Halpades	6 avenue de Chambéry 74000 Annecy
Membre du Conseil d'Orientation et de Surveillance, personne qualifiée issue de CERA	Crédit Municipal de Lyon	221 rue DUGUESCLIN BP3028 – 69396 LYON Cedex 03

Madame Valérie LANGLOYS

Type de mandat	Raison sociale	Adresse
Représentant permanent de la CERA, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SOLIHA, solidaires pour l'habitat	87, avenue Maréchal de Saxe 69003 Lyon

Monsieur Christophe DESVIGNES

Type de mandat	Raison sociale	Adresse
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	SERL	4, bd Eugène Deruelle 69003 Lyon
Membre du Comité de Direction – Représentant permanent de la CERA	SERL ENERGIES	4, bd Eugène Deruelle 69003 Lyon
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	CRISTAL HABITAT	1 place du Forum, 73025 Chambéry Cedex
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	Grenoble Habitat	44 avenue Marcellin Berthelot, 38100 Grenoble
Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR	IRA	9 rue Anna Marly 69007 Lyon
Personne qualifiée issue de CERA - ADMINISTRATEUR	OPH 38	47 avenue Marie Reynoard BP 2549 – 38035 Grenoble Cedex 2
Personne qualifiée issue de CERA - ADMINISTRATEUR	Lyon métropole Habitat	194 rue Duguesclin – CS 43813- 69433 Lyon Cedex 03
Personne qualifiée issue de CERA - ADMINISTRATEUR	Haute Savoie Habitat	2 rue Marc le Roux ; CS 97006, 74055 Annecy Cedex
Personne qualifiée issue de CERA - ADMINISTRATEUR	OPH de l’Ain – Dynacité	390 Bld du 8 mai 1945 – 1013 Bourg en Bresse Cedex
1 ^{er} membre suppléant du collège des professionnels, représentant le comité des banques Rhône Alpes	Comité régional de l’habitat et de l’hébergement ARA	

Madame Katia CANONGE

Type de mandat	Raison sociale	Adresse
Administrateur	MNCAP	5 rue Dosne 75116 Paris
Administrateur	MNCAP AC	5 rue Dosne 75116 Paris
Administrateur	UMG CAP MUTUALITE	5 rue Dosne 75116 Paris
Administrateur	FNSCL	5 rue Dosne 75116 Paris

Madame Elizabeth DEVALMONT

Type de mandat	Raison sociale	Adresse
Présidente	Promélia	173 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon
Directrice de la prospective patrimoniale	Alliade Ressources et Organisation	173 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon
Administrateur	Amallia Développement immobilier	173 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon
Administrateur	PROCIVIS Rhône	169 Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon
Administrateur	COFAME	1-3 Avenue Georges Pompidou 69003 Lyon

C. Tableau des délégations accordées par l'AG en matière d'augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire du 11 janvier 2018 a conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser une augmentation de capital aux modalités ci-dessous :

- Augmentation de 600 020 euros
- Création de 157 900 actions nouvelles d'un montant nominal de 3.80€ chacune.
- Attribution du droit de souscription à :
 - La Caisse d'Épargne Rhône Alpes, à concurrence de 126 000 actions nouvelles
 - Alliade Habitat, à concurrence de 31 900 actions nouvelles
- Période de souscription : du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018.

D. Choix opéré concernant l'exercice de la direction générale

Nous rappelons que la direction de la SA Régionale d'HLM de Lyon est assurée par Didier Maciocia, Directeur Général depuis le 9 octobre 2013 au sens de l'article de la Loi N.R.E.

Le Président du Conseil d'Administration est Pascal Duchaine depuis le CA du 7 décembre 2016.

VI. Annexe n°1 : rappel des principales règles et méthodes comptables

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017, conformément aux principes comptables généralement admis et résultant de ces dispositions, ainsi qu'aux règles et dispositions spécifiques applicables aux sociétés anonymes d'HLM :

- Enregistrement au coût historique
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices
- Respect du principe de prudence

Et dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de L'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 4 juin 2015 le règlement n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation en 2015. Nous rappelons que la société Régionale d'HLM de Lyon a appliqué le règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016.

Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

Immobilisations incorporelles

Elles sont constituées de logiciels amortis sur 3 à 4 ans.

Immobilisations corporelles

- Terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achats majoré des frais d'acquisition (droits de mutation, frais annexes, etc...)

Dans le cas d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement et conformément à la norme, les terrains sont évalués à hauteur de 30% du prix total de l'acquisition.

- Immeubles de rapport

Les travaux de convergence des règles comptables françaises vers les normes IFRS (International Financial Reporting Standards) se sont concrétisés par l'entrée en vigueur de nouvelles règles comptables pour l'exercice 2005.

Il convient depuis d'identifier et de comptabiliser séparément les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Il s'agit de la ventilation par composants de la valeur d'origine.

Un avis du Conseil National de la Comptabilité (CNC) relatif à la comptabilisation par composants des immeubles détenus par les organismes de logement social a prévu une décomposition minimale de ceux-ci en cinq composants. Les durées d'utilisation les plus fréquentes sont indiquées entre parenthèses, avec une marge de plus ou moins 20%, sachant que des durées d'utilisation différentes peuvent être retenues dès lors qu'il s'agit de durées réelles et justifiées.

La décomposition retenue est la suivante :

- Structure et ouvrages assimilés (amortissement sur 50 ans)
- Menuiseries extérieures (amortissement sur 25 ans)
- Chauffage collectif ou individuel (amortissements respectifs sur 25 ans et 15 ans)
- Etanchéité (amortissement sur 15 ans)
- Ravalement avec amélioration (amortissement sur 15 ans)

En outre, trois composants supplémentaires sont retenus selon la situation et l'état de l'immeuble (ils sont alors déduits du composant structure et ouvrages assimilés) :

- Electricité (amortissement sur 25 ans)
- Plomberie et sanitaire (amortissement sur 25 ans)
- Ascenseurs (amortissement sur 15ans)

La méthode de ventilation par composants est appliquée depuis 2005 sur tous les actifs. Auparavant :

- Jusqu'en 2001 les immeubles de rapport étaient amortis selon le rythme progressif suivant :
 - Années 1 à 10 : 1,5%
 - Années 11 à 25 : 1,80%
 - Années 26 à 33 : 2%
 - Années 34 à 50 : 2,47%
- A partir de 2012, les immeubles de rapport étaient amortis en mode linéaire sur 45 ans.

- Les réhabilitations des immeubles étaient amorties en 25 et 30 ans.
- Autres immobilisations
 - Garages : amortis de manière linéaire sur 25 ans.
 - Bâtiment administratif : amorti au même rythme que les immeubles de rapport.
 - Agencements du bâtiment administratif : amortis sur 10 ans.
 - Matériel et mobilier de bureau : de 4 à 10 ans selon la durée de vie probable des biens amortis

Actif circulant

- Comptes locataires et créances rattachées

Le quittancement est effectué à terme échu sur l'ensemble du patrimoine.

Le quittancement est comptabilisé hors vacant.

La régularisation de charges sur les comptes au 31 décembre conduit à constater un produit non facturé ou une dette envers les locataires.

- Provision pour dépréciation des créances douteuses

Les ESH doivent déprécier les sommes dues par les locataires selon le commentaire du compte 4911 figurant au titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité relative à l'instruction comptable des organismes HLM et publié par avis ministériel du 4 novembre 2015.

Les créances sur locataires partis ou à plus d'un an doivent être dépréciées à 100% selon l'article R423-5 du CCH repris dans le commentaire du compte 4911.

Pour les locataires présents dont l'arriéré est inférieur à un an, les taux forfaitaires indicatifs ou obligatoires prévus dans les commentaires des anciennes instructions comptables sont supprimés pour les organismes à comptabilité privée.

L'assiette de calcul doit être le solde en masse de loyers systématiquement.

A défaut de statistiques internes exploitables, les organismes ont pu s'approprier les taux de dépréciation issus d'une étude lancée par les 3 fédérations des organismes de logement social.

Le calcul de la dépréciation sur les créances locataires au 31 décembre 2017 a été réalisé en ayant recours aux conclusions de cette étude tout comme en 2016.

Application du décret du 29 décembre 2014 : dépréciation à 100% des locataires partis et des locataires présents pour les créances à plus d'un an.

Pour les autres créances : 6% moins de 3 mois, 25% 3-6 mois, 45% 6-12 mois.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement faisant l'objet d'une décision d'attribution sont comptabilisées en subventions à recevoir dans la mesure où l'information est parvenue à la clôture de l'exercice.

Les subventions d'investissement servent à financer des immobilisations amortissables. Les subventions suivent les règles d'amortissement font l'objet d'une reprise au compte de résultat, de manière linéaire, sur la durée de vie de la structure de l'immeuble concerné.

Indemnités de départ à la retraite

L'exercice 2017 constitue le premier exercice de comptabilisation d'une provision pour indemnités de départ à la retraite.

Activité de la société en matière de recherche et développement

Néant

Prises de participations

Néant

Description et justification des changements de méthodes comptables et des méthodes d'évaluation d'un exercice sur l'autre

- Provision pour indemnités de départ à la retraite

Circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice à l'autre certains postes du bilan et du compte de résultat

- Provision pour indemnités de départ à la retraite

Evénements post clôture

Néant à ce jour.

VII. Annexe n°2 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices

en Euros

Exercice	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Nombre de mois de l'exercice	12	12	12	12	12
<u>Situation financière en fin d'exercice</u>					
Capital social	1 300 360	1 300 360	1 300 360	1 300 360	1 300 360
Nombre d'actions émises	342 200	342 200	342 200	342 200	342 200
Nombre d'obligation convertibles en actions	-	-	-	-	-
<u>Résultat global des opérations effectives</u>					
Chiffre d'affaires hors taxes (Produits locatifs et appels de prov)	2 931 902	2 889 748	2 771 705	2 496 693	2 355 793
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	1 162 612	1 066 401	862 728	873 877	299 245
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	1 162 612	1 066 401	862 728	873 877	299 245
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	410 686	271 970	121 662	234 842	- 393 913
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
Participation des salariés	-	-	-	-	-
<u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u>					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	3	3	3	3	1
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1	1	0	1	- 1
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<u>Personnel</u>					
Nombre de salariés (ETP moyen)	9	9	9	9	10
Montant de la masse salariale	401 574	395 499	399 378	391 108	338 816
Montant des sommes versés au titre des avantages sociaux	207 594	193 738	192 136	183 194	168 235