

RAPPORT DE GESTION

2018



35 rue Louis Blanc 69006 LYON – SIREN 957 502 289

RAPPORT D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2018 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
a. La gestion du patrimoine de l'OPAC de Saône et Loire	5
b. Habitat en Région	5
c. Les travaux de gros entretien	5
d. Les activités de la Régie de travaux	6
e. Election des représentants des locataires au Conseil d'administration	6
f. Les charges récupérables	7
g. Bilan contentieux et impayés	8
C. La vie sociale de l'entreprise.....	9
a. L'augmentation du capital	9
b. La nomination de Monsieur Pascal CHARRIERE Président de la Société	9
c. Composition et travaux du Conseil d'administration	9
d. Renouvellement d'administrateur en 2019	10
e. La commission d'attribution de logement (CAL)	10
f. Le bureau - La commission d'appel d'offre	11
g. La commission de concertation locative et les accords collectifs	12
D. L'organisation du travail - le personnel et la gestion des emplois.....	12
a. Organisation de l'entreprise	12
b. Formation	12
c. Absentéisme	12
d. Evolution des 5 plus grandes rémunérations de l'entreprise	12

E. Perspectives 2019	13
III. Présentation des comptes de l'exercice 2018.....	14
A. Le résultat de l'exercice 2018	14
B. Le bilan.....	16
C. Information sur les délais de paiement	17
IV. Proposition d'affectation du résultat.....	18
V. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	19
a. Conventions réglementées	19
b. Liste des mandataires sociaux	19
c. 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

J'ai pris mes fonctions en qualité de Président de la SRHLM DE Lyon à l'occasion du Conseil d'administration du mois de décembre 2018, en remplacement de Pascal DUCHAINE, appelé au sein de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes à d'autres fonctions.

Certes, il me revient en ma qualité de Président en exercice de vous présenter et vous commenter les comptes de l'exercice 2018 ainsi que le présent projet de rapport de gestion.

Pour autant Pascal DUCHAINE y a étroitement été associé et qu'il soit une nouvelle fois remercié pour le travail effectué et pour les bons résultats qui témoignent de la bonne tenue financière de la société et des choix stratégiques qui ont été réalisés.

Vous constaterez à l'analyse du présent rapport que **le résultat courant (avant fiscalité et cotisations) de la Société Régionale d'HLM de Lyon s'élève à 280 K€** soit une stabilité par rapport à 2017 où il s'établissait à 309 K € et nettement supérieur à notre objectif budgétaire fixé 99 K€.

Cet écart favorable est fondé sur des recettes de quittance (2 360K€) supérieures aux prévisions (2 175K€) car les prélèvements fiscaux effectués au titre des réductions de loyers de solidarité (RLS) ont été inférieures aux prévisions annoncées mais aussi par une bonne tenue du quittance même si la vacance technique a augmenté du fait des travaux d'investissement importants que nous réalisons.

Ce résultat courant témoigne également d'une maîtrise du coût de l'impayé (14K€) qui a été inférieur aux prévisions (50K€) ce qui constituait un de nos objectifs de l'exercice.

Notre vigilance doit cependant être soutenue, notamment en conséquence d'un fort accroissement des annulations de dettes locatives consécutives à des plans d'apurement de la Banque de France (9 locataires concernés pour 51 K€). A noter que ces créances étaient majoritairement dépréciées au 1^{er} janvier 2018 ce qui explique un impact quasiment nul en résultat.

A l'inverse, le coût d'entretien du patrimoine a été plus important (191K€) que nos prévisions budgétaires (150K€) car nous en avons augmenté la dotation au cours du 4^{ième} trimestre lorsque nous avons constaté l'augmentation des produits locatifs.

Enfin, les coûts de structures ont été plus élevés que prévu (780 K€ contre 740K€ prévu) en conséquence d'une augmentation des honoraires (huissier et avocats), d'une augmentation du coût des diagnostics obligatoires et de la prise en charge de la première année des frais de location du siège social, même si les charges de personnel sont restées stables.

Quant au résultat exceptionnel (310K€), il traduit dès 2018 les mesures stratégiques mises en œuvre pour compenser cette tendance haussière des prélèvements obligatoires, (RLS et cotisations CGLLS).

Ainsi, la vente du siège social qui a dégagé une plus-value d'environ 480K€ (prévision budgétaire à 390K€) nous a permis de renégocier trois prêts de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes pour en augmenter la durée de remboursement et en diminuer les charges annuelles d'intérêts, conduisant à constater au cours de l'exercice une charge comptable exceptionnelle de 149 K€ sans impact financier.

Cette plus-value exceptionnelle a ensuite permis d'amortir en 2018 la totalité des composants immobilisés en cours de remplacement sur la Cité Mignot à Perrache (fenêtres et chauffage soit 170K€).

En conséquence de ces choix, le résultat exceptionnel de la société s'établit finalement à 310 K€ contre une prévision de 390K€ et le résultat net s'élève à 350K€ au lieu de 370K€.

Ceci offre une marge satisfaisante qui a d'ailleurs été renforcée en cours d'exercice par une augmentation de capital de 479 K€ de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes.

Ces résultats sont obtenus dans un contexte de croissance importante de la société qui au 31/12/2018 est engagée dans 5 opérations d'investissements ; l'éco réhabilitation de la Cité Mignot naturellement et aussi la livraison de 2 logements à Parcieux, 15 logements à Miribel, 12 logements route de Vienne à Lyon et 16 logements à St Georges de Reneins.

Cet exercice confirme, s'il en était besoin la saine situation financière de la Société ainsi prête à s'adapter à un environnement en très profonde mutation.

Dans la continuité de la stratégie menée, la société poursuivra ses actions d'innovation dans le domaine social et financier et s'inscrira dans une démarche de communication et de faire savoir de ses fortes compétences au niveau de ses territoires d'implantation

En revanche, la mise en perspective de l'augmentation d'ores et déjà inscrite des prélèvements obligatoires avec les opérations d'investissement et de réinvestissement en cours nécessite que le futur développement se limite à des opérations équilibrées et peu consommatrice de fonds propres.

Pascal CHARRIERE
Président du Conseil d'administration

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

A. Le patrimoine

Au cours de l'année 2018, deux logements ont été livrés à Parcieux, 15 logements en cours d'achèvement à Miribel (livraison mars 2019) et une trentaine de logements en cours de construction (Saint Georges de Reneins et Route de Vienne).

B. Les activités de gestion

a. 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 pour une rémunération de 7% des loyers et charges récupérables encaissés, soit 16 K€ sur 2018. A noter que l'OPAC nous a informé mettre progressivement ce patrimoine en vente.

b. 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 ».

Son antenne Rhône-alpine est domiciliée au siège de la SRHLM.

En 2018, La société a particulièrement fait appel au GIE dans l'animation de la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale nécessaire à l'éco réhabilitation de la Cité Mignot et à l'accompagnement des locataires aux changements.

Dans le cadre de la réforme structurelle des Organisme de Logements Sociaux prévue par la Loi ELAN, il est envisagé de transformer ce GIE en Société de Coordination.

c. Les travaux de gros entretien

La SRHLM a poursuivi ses efforts pour réhabiliter le Groupe locatif de la Cité des Bains. Les fenêtres qui n'avaient pas été rénovées, ont été changées avec un surcoût important (148K€ au lieu de 92K€ prévu) lié à la présente d'amiante dans les joints de fenêtres.

Le renouvellement du marché d'exploitation et de maintenance des installations de production, de distribution de chaleur et équipements connexes a permis de procéder à la modification du mode de chauffages collectifs et de changer les deux chaudières (92K€).

A Perrache et au-delà de l'éco réhabilitation de la Cité Mignot qui a débuté au mois de septembre, 3 ascenseurs ont été modernisés (40K€), deux chantiers en site pollué ont permis de rénover deux colonnes contenant de l'amiante et 1 logement contenant du plomb, avec relogement des locataires en place.

d. 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...).

Elle est aujourd'hui basée à Perrache car les locaux qu'elle utilisait à Berthelot ont été reloués.

Cette régie est de plus en plus sollicitée dans la gestion des mouvements de locataires (état des lieux, remise en état des logements...etc.), dans le suivi et la participation à des travaux importants (rénovation des installations électriques des logements, suivi des travaux) de telle sorte que le suivi administratif des travaux prend une place importante dans le décompte des temps passés.

Ainsi, en 2018 le coût de la régie de l'ordre de s'est réparti à concurrence de 14% au titre des menus travaux récupérables auprès des locataires, 58% au titre des travaux réalisés pour le compte de la SRHLM et 28% dans le suivi administratif des travaux.

A titre d'exemple, la régie est intervenue pour l'ensemble des groupes pour l'entretien dans parties communes électricités et serrurerie, interphonie et les reprises électriques. A Perrache elle a aménagé ses nouveaux locaux et a réalisé la cuisine dans le dernier logement consacré à la colocation des apprentis. La régie a également procédé à la rénovation électrique de l'ensemble des logements Montagny (remplacement de l'ensemble des tableaux électriques).

e. Election des représentants des locataires au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 28 juin 2018 a approuvé le protocole électoral négocié avec les représentants des associations représentatives des locataires, la date de dépouillement a été fixée le 30/11/2018.

A l'issue des opérations électorales, le Conseil d'administration de la SRHLM de Lyon qui s'est réuni le 12 décembre 2018 a approuvé en application des articles R 422-2-1 et suivants du

Code de la Construction et de l'Habitation le procès-verbal par lequel les locataires de la société ont régulièrement élu leurs trois représentants au sein du Conseil d'administration. En conséquence sont nommés et reconnus en qualité d'administrateur de la société pour une durée de 4 ans Madame Martine MORAZIN, Monsieur Roland GARCIA et Monsieur Daniel TSITSONIS ayant été reconduit dans ses fonctions.

f. Les charges récupérables

La répartition prévisionnelle des charges récupérables est la suivante (en €, hors immeubles gérés par des syndicats extérieurs) :

Groupes locatifs	MONTANT CHARGES REPARTIES	MONTANT PROVISIONS	MONTANT REGULARISE
BRON 1	6 593,52	10 384,08	-3 790,56
BRON A	4 108,38	7 292,52	-3 184,14
BRON B	5 195,90	7 013,64	-1 817,74
BRON C	6 172,67	7 763,76	-1 591,09
BRON D	5 313,40	8 545,32	-3 231,92
LA VALBONNE 1+2	122 957,48	131 138,51	-8 181,03
PERRACHE	66 652,40	72 269,89	-5 617,49
BERTHELOT	42 044,17	50 819,14	-8 774,97
MONTAGNY	24 584,18	34 512,60	-9 928,42
SEQUOIA	8 209,91	21 034,19	-12 824,28
LA VALBONNE III	6 683,10	8 596,52	-1 913,42
VILLEURBANNE	21 349,35	33 884,42	-12 535,07
JARDIN 3 NYMPHES	51 967,73	53 156,90	-1 189,17
PARC BRET REYRIEUX	11 501,01	10 710,30	790,71

Ces régularisations de charges témoignent également des efforts qui ont été réalisés depuis 3 ans pour réduire la facture énergétique des groupes à fortes consommations (chauffage et eau chaude) en changeant les fenêtres et modernisant les chauffages collectifs.

Ces régularisations de charges seront soumises à la consultation des représentants des locataires et certains groupes locatifs, Bron et Montagny pourront faire l'objet de baisse de provisions.

g. Bilan contentieux et impayés

Le montant des impayés répartis par groupes locatifs est le suivant :

en euros

Libellé programme	Total impayé 31/12/2017	Total impayé 31/12/2018	Var 12/2018-12/2017
BRON 1		2 618,96	2 618,96
BRON A	6 269,77	6 704,00	434,23
BRON B		490,75	490,75
BRON C	675,96	389,09	-286,87
BRON D			0,00
SATHONAY CAMP	5 215,65	4 725,26	-490,39
LA VALBONNE 1 + 2	61 391,71	65 050,62	3 658,91
PERRACHE	15 567,75	22 793,81	7 226,06
BERTHELOT	30 065,82	25 145,37	-4 920,45
MONTAGNY	11 293,86	8 307,34	-2 986,52
SEQUOIA	1 699,93	1 293,09	-406,84
LA VALBONNE III	21 070,26	18 732,60	-2 337,66
VILLEURBANNE	15 807,29	6 399,91	-9 407,38
TRIANGLE DU GENIE	14 262,21	8 416,95	-5 845,26
CONTEMPLATION	20 955,74	14 900,38	-6 055,36
LE JARDIN D'HELIOS VENISS	2 621,57	3 443,06	821,49
ST LAURENT DE MURE			0,00
VERT O'RIZON - RILLIEUX	393,77	99,79	-293,98
REYRIEUX PARC DU BRET	2 601,12	3 151,03	549,91
COEUR PARCIEUX		447,92	447,92
MARINA DES BORDS DE SAONE	30 860,60	14 251,78	-16 608,82
PERRACHE - COLOCATION		441,12	441,12
TOTAL	240 753,01	207 802,83	-32 950,18

Le montant total des soldes dus par les locataires diminue en 2018 principalement en conséquence du passage en pertes de montant significatif de dettes (51K€) portant en général sur des locataires partis bénéficiant de plan de surendettement qui annule leur dette locative.

Ces sommes ayant été provisionnées en totalité, ces abandons de créances n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

Enfin, le groupe locatif de la Valbonne pèse significativement sur ce niveau d'impayé et le groupe locatif Marina est surreprésenté dans ces statistiques du fait de deux locataires forts débiteurs.

C. La vie sociale de l'entreprise

a. L'augmentation du capital

L'Assemblée Générale du 28 juin 2018 a décidé de l'augmentation du capital social qui est de **1 300 360 euros** divisés en **342 200 actions de 3,80 euros** chacune, entièrement libérées, à une somme de **478 800 euros** au seul profit de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes. Cette augmentation de capital a été transmise à Monsieur le Préfet du département du Rhône qui ne s'y est pas opposé.

Le capital social a été en conséquence porté à **1 779 160 euros** par la création de **126 000 actions** nouvelles de numéraire d'un montant nominal de **3,80 euros** chacune et les actions nouvelles ont été créées avec jouissance au 1^{er} janvier 2018.

b. La nomination de Monsieur Pascal CHARRIERE Président de la Société

Le Conseil d'administration du 12 décembre 2018 a pris acte de la démission de Monsieur Pascal DUCHAINE de son mandat de Président et de son mandat d'administrateur. Il a en conséquence désigné à l'unanimité de ses membres présents et représentés Monsieur Pascal CHARRIERE Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat.

c. Composition et travaux du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2018, le Conseil d'administration est ainsi composé :

- Monsieur Pascal CHARRIERE (en remplacement de Monsieur Pascal DUCHAINE)
- Monsieur Christophe DESVIGNES Vice-Président représentant la Caisse d'Épargne Rhône Alpes,
- Monsieur Michel GOUILLARD
- Monsieur Jean Louis HELARY
- Monsieur Gilles MAY-CARLE
- Madame Valérie LANGLOYS
- Monsieur Sofiane MEKAOUI
- Monsieur Daniel TSITSONIS (PERRACHE, Confédération Syndicale des Familles)
- Madame Martine MORAZIN (Bron, Confédération Syndicale des Familles)
- Monsieur Roland GARCIA (Bron, Confédération Syndicale des Familles)
- Madame Katia CANONGE représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- Madame Elizabeth DEVALMONT représentant ALLIADE HABITAT

- Le Cabinet MAZARS Commissaire aux Comptes

Le Conseil d'administration s'est réuni 04 fois au cours de l'année 2018.

d. Renouvellement d'administrateur en 2019

Les mandats arrivant à échéance lors de l'AG d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 201 sont ceux d'Alliade Habitat et de Monsieur Jean Louis HELARY.

Le mandat du Commissaire aux comptes Mazars arrive également à échéance à cette même date.

e. La commission d'attribution de logement (CAL)

Au cours de l'année 2018, le règlement intérieur de la commission a été modifié par le Conseil d'administration du 02/10/2018 pour prendre en compte les dernières modifications réglementaires et en particulier prévoir une analyse et un contrôle approfondis des pièces justificatives, confirmer l'entretien individualisé pour chaque candidat, intégrer un forfait énergie dans le calcul du taux d'effort.

Le règlement intérieur a également intégré les dispositions de la loi égalité et citoyenneté en élargissant les membres avec voix délibérative au Préfet ou son représentant et au Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ainsi que les réservataires non membres de droit, pour les logements sociaux relevant de leur contingent avec voix consultative.

La CAL est alors composée comme suit :

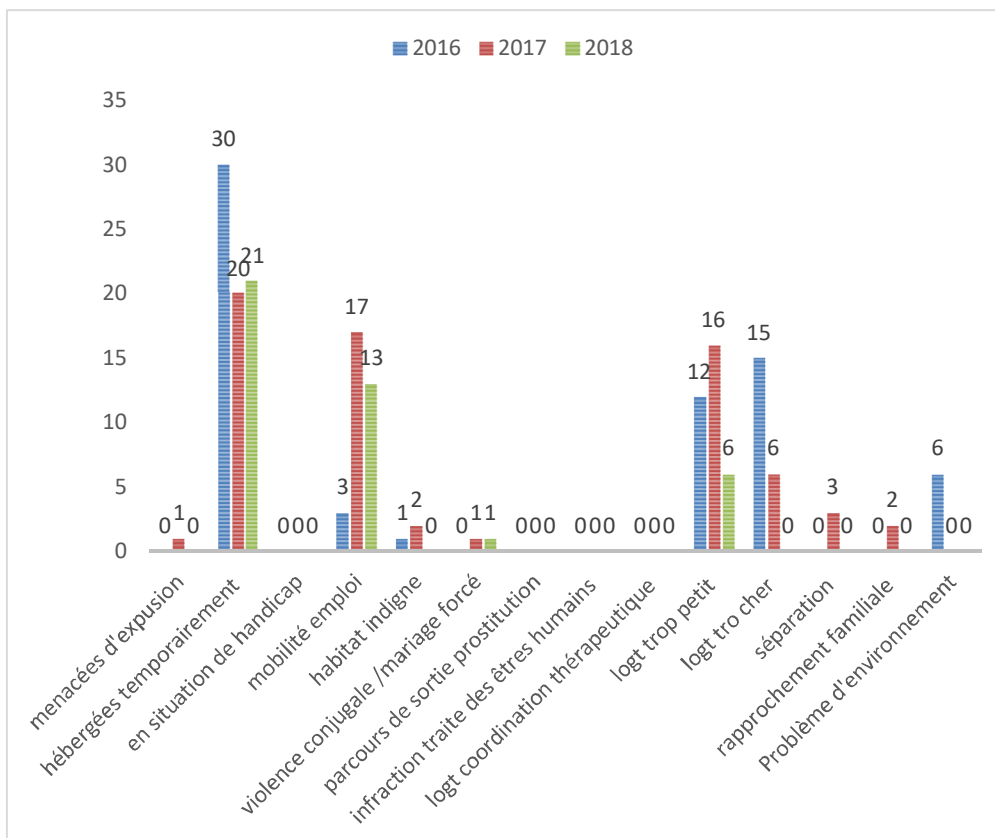
- Madame LANGLOYS Valérie
- Monsieur DESVIGNES Christophe
- Monsieur MEKAOUI Sofiane
- Monsieur MAY CARLE Gilles
- Monsieur HELARY Jean-Louis
- Monsieur TSITSONIS Daniel

La CAL c'est réunie 10 fois afin d'étudier 102 dossiers

89 candidats ont été retenus et 8 dossiers ont été refusés par la CAL principalement pour inadéquation des revenus et absence de justificatif.

Au final 64 attributions ont donné lieu à une signature de bail, contre 71 en 2017.

- 79% des attributions concernent des financements PLUS
- 67% des attributions concernent des candidats qui ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources
- 57% des candidats en CDI et 27% en CDD soit 84 % d'actifs
- 65% des attributions au titre des publics prioritaires définis par l'art L.441-1 (soit 42 sur 64). Il s'agit principalement de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logt de transition.



A noter :

- 26 mouvements sur Perrache (dont 15 pour les colocations)
- 10 mouvements sur l'ensemble de Sathonay-Camp (pour 100 logts en tout)
- 9 mutations internes dont 4 à Perrache dans le cadre de la réhabilitation les 5 autres concernent des locataires dont la situation familiale n'était plus en adéquation avec leur logement. (1 à Perrache et 4 au jardin des trois nymphes à Sathonay-Camp)
- Berthelot : signature d'un bail commercial local RDC

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

Le Bureau est ainsi composé au 31/12/2018 :

- Monsieur Pascal CHARRIERE, Président,
- Monsieur Michel GOUILLARD, Secrétaire,
- Monsieur Christophe DESVIGNES, Trésorier,
- Monsieur Sofiane MEKAOUI
- Monsieur Gilles MAY CARLE

Le bureau s'est formellement réuni une seule fois au cours de l'année 2018 pour préparer certaines décisions stratégiques à la suite de la Loi Elan et de la mise en œuvre du RLS.

Il a régulièrement été consulté pour chaque engagement dont le montant outrepassait le mandat du Directeur général ou pour se prononcer rapidement en opportunité sur des opérations d'investissement ensuite soumises au Conseil d'administration.

La commission d'appel d'offre dont la composition est identique à celle du bureau complété par Monsieur Tsitsonis s'est uniquement prononcée sur la fourniture et la pose de cuisine dans le groupe locatif de Miribel.

g. La commission de concertation locative et les accords collectifs

La Commission de Concertation Locative ne s'est pas réunie une fois en 2018 mais le renouvellement des administrateurs représentants les locataires a permis de relancer une nouvelle dynamique. Un accord de concertation locative a été signée avec les nouveaux élus fin de l'année 2018 et des premières réunions ont pu se dérouler dans un esprit collaboratif.

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

a. Organisation de l'entreprise

L'organisation de l'entreprise qui avait été modifiée en 2018 n'a pas connu de modification substantielle au cours de cette année. A noter cependant que suite à un départ d'une employée d'immeuble, il a été décidé de souscrire à un contrat d'entreprise.

b. Formation

En 2018, deux gardiens ont bénéficié d'une formation qui a été sanctionnée par une assermentation auprès du Procureur de la République, leur permettant de dresser des contraventions pour des actes d'incivilité (tri sélectif non respecté, encombrant, stationnement illégal.). Par ailleurs, deux collaborateurs ont pu bénéficier d'un coaching personnalisé.

c. Absentéisme

Comme en 2017, le taux d'absentéisme de l'année 2018 constate pour l'essentiel un collaborateur à temps plein absent toute l'année pour longue maladie, auquel s'ajoute une absence pour maladie d'un autre collaborateur pendant plus de deux mois, ce qui pour effet de le porter à plus de 12% environ. Le collaborateur en longue maladie a quitté la société dans le cadre d'un départ négocié.

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

Les cinq plus grosses rémunérations 2018 (rémunération et avantages en nature) représentent 267 K€.

E. Perspectives 2019

La SRHLM de Lyon poursuivra en 2019 la promotion d'actions innovantes et utiles pour nos territoires tout en restant fortement mobilisée dans le développement et la modernisation de son patrimoine. Pour autant, l'année 2019 sera nécessairement marquée par des choix structurels rendus obligatoires par les dispositifs de regroupement des Organismes de Logements Sociaux promus par le Ministère du Logement et défini par la loi ELAN.

III. Présentation des comptes de l'exercice 2018

A. Le résultat de l'exercice 2018

en K€	31/12/2018	31/12/2017	Variations
Produits locatifs	2 360	2 380	-20
Amortissement du patrimoine locatif	-746	-739	-8
Reprise de subventions d'investissement	48	48	0
Intérêts/emprunts du patrimoine	-278	-293	16
Entretien	-191	-164	-27
Taxe foncière	-154	-154	1
Coût des impayés	-14	-27	13
Autres (dont charges non récupérées)	-3	-11	8
MARGE LOCATIVE	1 023	1 041	-18
<i>en % des produits locatifs</i>	43%	44%	
Coûts de structure nets	-778	-747	-31
<i>Charges de personnel dont taxe sur les salaires</i>	-453	-466	13
<i>Autres produits et charges d'exploitation</i>	-325	-282	-43
Mandat de gestion OPAC	16	15	1
Dotations aux amort.et prov. nettes de reprises	2	-7	10
Résultat financier	16	9	7
RESULTAT COURANT HORS IRA ET TAXES	279	310	-31
FISCALITE ET REDEVANCES OBLIGATOIRES	-92	-68	-24
INDEMNITES DE REMBOURSEMENT ANTICIPE	-149		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	311	169	142
RESULTAT NET	349	411	87
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	677	1 116	-439
- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 & 2.22) sauf remboursements anticipés	-495	-551	56
AUTOFINANCEMENT NET HLM	182	565	-383
<i>en % des produits locatifs</i>	8%	24%	

Le résultat 2018 s'élève à 349 K€, et appelle les commentaires suivants :

La marge locative est restée relativement stable entre les deux exercices. Au travers celle-ci :

- Les produits locatifs ont diminué de 1% entre les deux exercices, en corrélation avec l'application du RLS qui s'élève à 35 K€ sur 2018. Pour mémoire, aucune augmentation de loyers n'a été réalisée en 2018 (et en 2017).

- Les charges d'entretien ont augmenté de 16%, notamment en raison d'opérations de remises en état d'appartements plus importantes que sur l'exercice précédent.
- Le coût net des impayés a quant à lui diminué par rapport à 2017. Les créances les plus risquées étaient déjà majoritairement dépréciées.

Les coûts de structure nets ont augmenté notamment du fait de la location du nouveau siège social (42 K€ en 2018).

Des indemnités de remboursement anticipé de 149 K€ ont été appliquées suite au refinancement de deux prêts en cours auprès de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes.

Le résultat exceptionnel significatif (311 K€) est composé de la plus-value sur vente de l'ancien siège social, et de la sortie de composants sur Perrache (fenêtres et chauffage).

Au final **l'autofinancement net** représente 182 K€, soit 8% des produits locatifs.

Contrairement à l'autofinancement net constaté en 2017 (565K€), celui de 2018 est faiblement impacté par le résultat exceptionnel de l'exercice car celui-ci se compose principalement de sorties d'actifs (exclues du calcul). De surcroit, les indemnités de remboursement anticipé pèsent sur son montant.

B. Le bilan

ACTIF (en K€)	2018	2017	Variations	%
Immobilisations incorporelles	4	0	4	
Immobilisations corporelles	26 570	24 370	2 200	9%
<i>Dont Immobilisations en cours</i>	<i>2 974</i>	<i>206</i>	<i>2 768</i>	<i>1347%</i>
Immobilisations financières	57	56	1	2%
Actif Immobilisé	26 632	24 426	2 205	9%
Créances locatives	254	248	6	2%
Autres créances (dont subventions à recevoir)	558	315	243	77%
Disponibilités	1 924	2 729	-805	-29%
Charges constatées d'avance	47	43	4	10%
Actif circulant	2 784	3 335	-551	-17%
TOTAL ACTIF	29 415	27 761	1 654	6%

PASSIF (en K€)	2018	2017	Variations	%
Capital	1 779	1 300	479	37%
Primes d'émission et écart de réévaluation	169	169	0	0%
Réserves	4 123	3 716	408	11%
Report à nouveau	0	-3	3	-100%
Résultat de l'exercice	349	411	-62	-15%
Subventions d'investissements	2 743	2 399	344	14%
Capitaux propres	9 163	7 991	1 172	15%
Provisions pour risques et charges	101	111	-9	-9%
Dettes financières (dont DG loc)	19 458	19 200	257	1%
<i>Dont DG des locataires</i>	<i>219</i>	<i>211</i>	<i>9</i>	<i>4%</i>
Autres dettes sur locataires	141	89	52	58%
Dettes d'exploitation	218	282	-65	-23%
Dettes diverses	334	88	246	281%
TOTAL PASSIF	29 415	27 761	1 654	6%

L'**actif immobilisé** a fortement augmenté entre les deux exercices du fait de l'avancement des opérations en cours, et notamment :

- Miribel : + 2 023 K€
- Perrache éco rénovation : + 478 K€
- Par cieux : + 278 K€

La hausse des **autres créances** porte principalement sur les subventions à recevoir dont 326 K€ de subvention européenne dans le cadre du projet Perrache.

La diminution des **disponibilités** va de pair avec la hausse des investissements.

Les **capitaux propres** ont augmenté de 15% entre les deux exercices suite à :

- L'augmentation de capital de 479 K€
- L'affectation du résultat 2017
- La hausse des subventions (450 K€ sur Perrache notamment)

Les dettes diverses ont été multipliées par 4 par rapport à 2017. Cette forte hausse s'explique principalement par l'augmentation des dettes sur fournisseurs d'immobilisations : + 227 K€, en lien avec les facturations des travaux en cours.

C. Information sur les délais de paiement

Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiés 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 leurs 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 depuis 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.

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 recues 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	35					12
Montant total des factures concernées TTC	105 307,01 €	41 117,23 €	1 118,98 €	43,20 €	499,65 €	42 779,06 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	2,52%	0,98%	0,03%	0,00%	0,01%	1,02%
(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					61 840,52 €	
(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 réaliser 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 ne correspond plus à 1/10^{ème} du capital social au 31 décembre 2018 suite à l'augmentation de capital.

Aussi, nous vous proposons d'affecter le bénéfice 2018 d'un montant de 348 940,81 euros de la façon suivante :

- 47 880 euros en réserve légale,
- 301 060.81 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

- Signature d'un contrat de découvert autorisé avec la CERA : 1.865.000 euros.
Objet : préfinancement d'opérations CDC.

- Refinancement de 2 contrats de prêts souscrits avec la CERA.

➤ Conventions antérieures ayant poursuivi leur effet sur l'exercice

- Contrat de bail avec la CERA pour les locaux du siège social situés 35 rue Louis Blanc 69006 Lyon.

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 CHARRIERE

Dénomination	Adresse	Type de mandat
COMPTOIR DE CAMPAGNE	2 allée des Bouleaux 69330 JONAGE	Membre du comité stratégique
ECOLOCALE	50 av Pierre Mendès France 75021 PARIS CEDEX 13	Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR
RONALPIA incubateur de l'école 3A	47 rue du Sergent Michel Berthet 69009 LYON	Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR
ASSOCIATION LE B612	116 cours Lafayette 69003 Lyon	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
LE CENTSEPT	107 rue de Marseille 69007 LYON	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
FONDATION EMERGENCES	50 rue de Saint Cyr 69006 LYON	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
RHONE DEVELOPPEMENT INITIATIVE (fin 01/2019)	2 place André Latarjet 69008 LYON	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
CRESS Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire (fin 01/2019)	11 rue Auguste Lacroix 69003 LYON	ADMINISTRATEUR et membre du bureau

Société de Financement Régional OSER (fin 03/2019)	Hôtel de Région Rhône Alpes, 1 esplanade François Mitterrand, 69269 LYON cedex 02	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
SEMCODA (depuis 01/2019)	50 rue du Pavillon 01000 BOURG EN BRESSE	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR
ALLIADE HABITAT (depuis 01/2019)	173 avenue Jean Jaurès 69007 LYON	ADMINISTRATEUR
HALPADES (depuis 01/2019)	6 avenue de Chambéry 74000 ANNECY	Représentant permanent de la CERA – ADMINISTRATEUR

Monsieur Christophe DESVIGNES

Dénomination	Adresse	Type de mandat
CRISTAL HABITAT	Le cristal 1 place du Forum - 73025 CHAMBERY CEDEX	Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR
GRENOBLE HABITAT	44 avenue Marcellin BERTHELOT - 38100 GRENOBLE	Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR
IMMOBILIERE RHONE ALPES IRA	9 rue Anna Marly 69007 Lyon	Représentant permanent de la CERA - ADMINISTRATEUR
OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'ISERE (OPAC 38)	47 avenue Marie REYNOARD - BP 2549 - 38035 GRENOBLE Cedex 2	Personne qualifiée issue de CERA, ADMINISTRATEUR
OPH DE LA METROPOLE DE LYON (LYON METROPOLE HABITAT)	194 rue Duguesclin - CS 43813 - 69433 Lyon Cedex 03	Personne qualifiée issue de CERA, ADMINISTRATEUR
OPH DE LA HAUTE SAVOIE - HAUTE SAVOIE HABITAT	2, rue Marc Le Roux - CS 97006 - 74055 ANNECY Cedex	Personne qualifiée issue de CERA, ADMINISTRATEUR
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AIN DYNACITE	390 Bld du 8 mai 1945 - 1013 BOURG EN BRESSE Cedex	Personne qualifiée issue de CERA, ADMINISTRATEUR
COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT AUVERGNE RHONE ALPES (CRHH)		1er Membre suppléant du Collège des Professionnels, représentant le Comité des Banques Rhône-Alpes

Madame Elizabeth DEVALMONT

Dénomination	Adresse	Type de mandat
Alliade Ressources et Organisation	173 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon	Directrice de la prospective patrimoniale
Alliade 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	ADMINISTRATEUR

Monsieur Jean Louis HELARY

Dénomination	Adresse	Type de mandat
ADAPEI 69	75 CRS ALBERT THOMAS 69003 LYON	Membre des instances représentatives

Madame Valérie LANGLOYS

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

Madame Katia CANONGE

Dénomination	Adresse	Type de mandat
MNCAP	5 rue Dosne 75116 Paris	ADMINISTRATEUR
MNCAP AC	5 rue Dosne 75116 Paris	ADMINISTRATEUR
UMG CAP MUTUALITE	5 rue Dosne 75116 Paris	ADMINISTRATEUR

c. 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 Charrière depuis le CA du 12 décembre 2018.

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 2018, 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 :
 - o Années 1 à 10 : 1,5%
 - o Années 11 à 25 : 1,80%
 - o Années 26 à 33 : 2%
 - o 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 2018 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

Le calcul a été réalisé en tenant compte de l'effectif à la date de clôture et avec les hypothèses suivantes :

- Taux de charges sociales moyen : 55%
- Turn over en fonction des tranches d'âge (de 0% à 11%)
- Table de mortalité par sexe TV-TO 92-94
- Taux d'actualisation : 1.6%

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

Néant

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

Néant

Evénements post clôture

Contrôle ANCOLS.

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

en Euros

Exercice	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Nombre de mois de l'exercice	12	12	12	12	12
<u>Situation financière en fin d'exercice</u>					
Capital social	1 779 160	1 300 360	1 300 360	1 300 360	1 300 360
Nombre d'actions émises	468 200	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)	2 855 334	2 931 902	2 889 748	2 771 705	2 496 693
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	1 040 081	1 162 612	1 066 401	862 728	873 877
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	1 040 081	1 162 612	1 066 401	862 728	873 877
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	348 941	410 686	271 970	121 662	234 842
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	2	3	3	3	3
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1	1	1	0	1
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<u>Personnel</u>					
Nombre de salariés (ETP moyen)	8	9	9	9	9
Montant de la masse salariale	398 574	401 574	395 499	399 378	391 108
Montant des sommes versés au titre des avantages sociaux	171 388	207 594	193 738	192 136	183 194