



**RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2022
des administrateurs élus de la Ville de Vénissieux
au Conseil Municipal**

SOMMAIRE

- I. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DE LA SACOVIV**
 1. Le gouvernement d'entreprise
 2. Le fonctionnement des instances
 3. Rapport sur le GIE et le groupe Habitat Réuni

- II. LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE**
 1. Crise énergétique et hausse des prix
 2. Partenariat avec Poste Habitat Rhône Alpes
 3. NPNRU : bilan des relogements et démolition
 4. Elections des représentants des locataires au conseil d'administration
 5. Réhabilitations

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

- IV. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE**
 1. La demande de logement
 2. Les mouvements
 3. Les attributions
 4. La vacance

- V. LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES**
 1. Les loyers
 2. Les charges locatives
 3. Les impayés au 31/12/2022
 4. Les aides
 5. Les moyens de paiement

- VI. LA RELATION LOCATAIRE**
 1. L'accueil des locataires
 2. L'accueil des demandeurs de logement
 3. Les réclamations

- VII LES RESSOURCES HUMAINES**
 1. Les effectifs
 2. Les mouvements de personnel
 3. L'absentéisme

- VIII LES FINANCES**
 1. L'analyse de l'exploitation par l'autofinancement net
 2. Le potentiel financier et l'analyse bilancielle
 3. Informations sur le délai de paiement fournisseurs et clients

- IX LES PERSPECTIVES**
 1. La recherche de fonds propres
 2. Les opérations de développement
 3. Le plan de patrimoine
 4. Les projets internes

I. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DE LA SACOVIV

I - I Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Les informations liées au fonctionnement des organes d'administration ou de direction sont les suivantes :

- 1-1. 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.
- 1-2 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
- 1-3. 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 M.Pierre-Alain Millet à la présidence du conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit 6 ans et reconduit le mandat de M.Thierry BEAUDOUX en qualité de directeur général à effet du 22 juillet 2020 pour une durée de 6 ans.
L'exercice 2022 n'a porté aucune modification à cette décision.
- 1-5. Changements d'administrateurs
Le conseil d'administration a enregistré un changement d'administrateur suite aux élections des représentants des locataires. Celles-ci devaient se dérouler initialement en décembre 2022 mais ont dû être reportées en janvier 2023.
A cette occasion le 24 janvier 2023, deux nouveaux administrateurs représentants les locataires ont été élus :
Monsieur Gérard BELGY pour le compte de la CSF (Confédération Sociale des Familles)
Madame Véronique BOUSQUET pour le compte de la CNL (Confédération Nationale du Logement)

I – II Rapport sur le fonctionnement des instances

I-II - 1. Le Conseil d'Administration

Le conseil d'administration **s'est réuni 5 fois au cours d'exercice 2022.**

Les principales décisions du Conseil d'administration ont concerné :

- l'arrêté des comptes 2021 approuvé et validé par l'AG du 5 avril 2022
- l'émission de titres participatifs auprès de la banque des Territoires à hauteur de 1 million d'euros
- le vote du budget 2023
- l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2023 : 3,5% - une remise équivalente à 1,5% du loyer pendant 6 mois
- l'acquisition en VEFA de 35 logements locatifs sociaux à Quartus sur la zone du Grand Parilly
- la présentation de l'opération de réhabilitation de la Solidage (EHPAD géré par l'UMGEGL)
- la création d'une SCCV avec Poste Habitat Rhône Alpes pour porter une opération d'accession en copromotion de 30 logements sur un foncier Sacoviv rue Novy Jicin
- la présentation de l'opération de résidence accueil de 28 studios dont la gestion est confiée à l'ARHM
- l'acquisition d'un terrain de 600m² à la CPAM, 56 boulevard Ambroise Croizat
- la validation protocole électoral pour les élections des représentants de locataires au CA

I - II - 2. La Commission d'Appel d'Offres

La CAO ne s'est pas réunie au cours de l'exercice, le seuil de déclenchement de la tenue de la CAO n'ayant pas été atteint par les appels d'offres ou consultations organisés.

Les consultations pour travaux, fournitures ou services organisées en 2022 ont été les suivantes :

Marchés de travaux	entreprise	montant
Remplacement Boites aux lettres à Duclos	JLM	72 116 €
Rénovation de 3 halls du Monery	Parquet Net	54 000 €
Rénovation cabines d'ascenseur au Monery	MP	44 429 €
Rénovation toiture terrasse la Paix	ENF	162 944 €
		(copro part Sacoviv)
Remplacement VMC la Paix	Côtière	10 983 €

I-II - 3. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) s'est réunie 11 fois sur la durée de l'exercice.

Elle a examiné 411 candidatures positionnées sur 152 logements disponibles à la location.

En moyenne 14 logements sont présentés par commission. 137 logements attribués ont fait l'objet d'un bail signé en 2022.

La CALEOL a prononcé 344 attributions (rangs 1,2 ou 3), 11 non attributions et 38 propositions ont été refusées par les candidats avant passage en CALEOL.

(voir le détail de l'activité de la CALEOL au paragraphe IV gestion locative et sociale)

I-III Rapports sur le fonctionnement du GIE et de la SAC Habitat Réuni

I-III-1 GIE administration du système d'information

Les dépenses consacrées au système d'information géré par le GIE (SACOVIV- SACVL) s'établissent globalement à 1 054 K€ : pour la SACOVIV, le coût annuel s'établit à 201 K€ selon la répartition au lot géré, montant stable par rapport à l'exercice précédent

L'analyse des dépenses :

Les dépenses 2022 sont globalement un peu supérieures au budget voté (1 014K€)

Les principaux écarts proviennent :

- De dépenses en baisse sur les frais de maintenance de l'éditeur SOPRA et d'une baisse des coûts de connexions internet.
- De dépenses en hausse : budget personnel 2022 sous estimé (augmentation générale des salaire) et frais généraux en augmentation (affranchissement)

Les projets réalisés en 2022 :

L'activité de l'exercice 2022 s'est révélée plus intense que ne l'indiquait le prévisionnel.

Le groupement a assuré la réalisation des projets principaux suivants :

Pour les deux sociétés (Sacvl et Sacoviv) :

- *L'installation du service pack 4 (SPK4) d'Ikos.*
- *La migration de la connexion passage du FCR au SNE (demande de logement social)*
- *La mise en place du module Ikos de génération des fichiers DGFIP avec dépendances.*
- *La mise en place du module Ikos URL Entrant/Sortant*
- *L'abandon d'Internet Explorer et la standardisation de Microsoft Edge y compris pour Ikos.*
- *Le développement d'un outil d'intégration des virements dans Ikos.*
- *La mise en place de l'édition du bon de commande via la chaîne de communication.*
- *La Génération des différentes attestations et envoi par mail dans IkosPlus (périphérique).*
- *La finalisation de la mise en production de l'outil de cyberdéfense DARKTRACE.*

Pour la SACOVIV :

- *La migration des serveurs TSE en DataCenter 2019.*
- *Le développement de l'extranet locataires (mis en place 2023).*
- *La mise en place de l'outil Fredz de Néovacom d'intégration des factures (façon Chorus Pro).*
- *L'automatisation de la fiche CALEOL et des fiches logement.*
- *La mise en place de la Gestion de la CAL interactive*
- *L'automatisation des PV CAL, des réponses CAL (attribution et refus), des courriers de proposition.*
- *L'automatisation des attestations de loyer CAF.*
- *L'édition des lettres de relances LR1 et LR2*
- *L'automatisation des courriers d'arrêtés de comptes à partir de la liquidation du compte.*
- *Les courriers de rejets de prélèvements.*
- *Le suivi des impayés dans SqlCompagnon (outil d'extraction)*

I-III-2 Bilan des actions engagées dans le cadre de la SAC Habitat Réuni

La SAC Habitat Réuni a traversé une crise de gouvernance en 2022, qui a entraîné un changement de présidence (Luc LEGRAS (Président d'Habitat du Nord) a succédé à Pierre-René LEMAS démissionnaire) à la refonte de la composition du conseil d'administration et du bureau, à la création d'un comité d'orientation stratégique et de déontologie et la mise à jour du règlement intérieur et des statuts.

Ces ajustements de gouvernance et de fonctionnement des instances n'ont pas empêché Habitat Réuni de poursuivre ses actions pour le groupe en direction des associés.

Les principales réalisations de la SAC Habitat Réuni en 2022 ont concerné :

< La Politique technique avec l'achat d'électricité et de gaz et le pilotage des CEE (certificats d'économie d'énergie)

< La Qualité de service avec l'engagement d'une démarche Senior avec Delphis et la conclusion d'un partenariat avec Altima pour l'assurance des locataires

< La politique sociale avec la conclusion d'un partenariat avec Emmaus et la Fédération des Femmes victimes de violence

< La circulation des ressources avec la convention cadre signée avec la CDC (Banque des Territoires)

< Le contrôle de gestion avec la réalisation d'un Visial (Plan Financier Moyen Terme) consolidé, la mise en place d'indicateurs de suivi et la réalisation de comptes combinés

< La mise à disposition de ressources avec le déploiement de Diag Info (outil de gestion des diagnostics immobiliers créé par Habitat Réuni), la mise en place d'un extranet locataires, le déploiement de la CAL numérique et un travail sur la cybersécurité

< **L'unité identitaire des associés avec** l'établissement d'une charte de communication et graphique « groupe »
et l'édition d'un rapport d'activité et d'un rapport Eurho GR

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 :

- ✓ Convention de partenariat avec Emmaus Lyon
- ✓ Adhésion au partenariat avec Altima pour l'assurance des locataires
- ✓ Adhésion à DiagInfo : outil de gestion des diagnostics immobiliers
- ✓ Organisation mutualisée de l'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration
- ✓ Signature d'une convention de partenariat avec l'APF France Handicap
- ✓ Développement du partenariat avec Poste Habitat Rhône Alpes avec l'engagement d'une opération d'accession en co-promotion sur un foncier Sacoviv.

I. LES EVENEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par les évènements suivants :

1 La crise énergétique et la hausse des prix

L'année 2022 a été marquée par une crise sociale, économique et financière qui s'est notamment traduite par une très forte hausse des prix de l'énergie (gaz, électricité), une hausse généralisée des prix (inflation moyenne 2022 de 5,9%) et une hausse des coûts des matières premières. Les impacts les plus directs ont concerné les chantiers avec des problèmes d'approvisionnement (notamment en acier et en bois), les charges locatives, obligeant la SACOVIV à augmenter notamment les provisions de charges de chauffage, eau chaude et électricité dès janvier 2022 et plus largement les dépenses d'exploitation impactées par l'inflation.

2 Le partenariat avec Poste Habitat membre associé du groupe Habitat Réuni

Le partenariat avec un des associés de la SAC Habitat Réuni (Poste Habitat Rhône Alpes) a trouvé une concrétisation à travers l'étude d'un projet d'opération en co-promotion d'environ 30 logements en accession abordable sur un foncier maîtrisé par la SACOVIV rue Novy Jicin.

Une SCCV (société civile de construction vente) est envisagée entre les deux bailleurs pour porter l'opération et partager le risque.

L'opération devrait être engagée au cours de l'année 2023.

3 NPNRU : fin des relogements des locataires des 19 et 21 martyrs de la résistance et nouvel engagement de l'ANRU sur la démolition

Dans le cadre de la démolition de 30 logements sociaux et 30 garages de la résidence du Couloud à Vénissieux, situés : 19 et 21 rue des martyrs de la Résistance, le processus de relogement entré en phase règlementaire le 7 Mai 2021 a touché à sa fin.

Sur les 4 locataires restant à reloger, 3 d'entre eux ont été effectivement relogés dans l'année 2022. La dernière locataire présente n'a pu être relogée qu'en février 2023.

Tous les garages restant occupés (18) au 1^{er} janvier 2022 ont été libérés de leurs occupants dans l'année 2022.

L'opération de démolition a fait l'objet d'une demande de financement complémentaire auprès de l'ANRU dans le cadre d'une clause de revoyure.

L'ANRU par son comité d'engagement du 19 septembre 2022 a donné un avis favorable à la prise en compte des surcoûts de démolition qui devront être stabilisés sur la base de l'appel d'offre attribué et présentés au comité d'engagement de l'ANRU pour validation des concours financiers supplémentaires afférents

4 Election des représentants des locataires

Les élections des représentants des locataires initialement prévues le 12 décembre 2022 ont dû être annulées pour des raisons techniques et de carence dans la livraison du matériel de vote. Leur organisation avait été mutualisée à l'échelle du groupe Habitat Réuni et pilotée par la société Paragon.

Elles ont été réalisées le 24 janvier 2023 et ont permis d'élire un représentant de la CNL, Véronique Bousquet et un représentant de la CSF, Gérard Belguy.

5 Réhabilitations

Les travaux de réhabilitation du Monery ont pris fin sur les tours 22 et 24 au cours de l'année 2022. Les travaux de réhabilitation du Couloud se sont poursuivis jusqu'à la fin de l'année en raison des nombreux actes de vandalisme, de la défaillance de deux entreprises et des difficultés d'approvisionnement en acier pour l'installation des blocs des halls d'entrée.

II. LE PATRIMOINE

1 Les réhabilitations

Les chantiers de réhabilitation du Monery et du Couloud se sont achevés pour le Monery et poursuivis pour le Couloud en 2022.

- Au Monery

Les travaux dans les tours 22 et 24 ont été achevés avant l'été 2022

il reste quelques logements dans lesquels les travaux n'ont pas pu être réalisés totalement. Des démarches contentieuses sont en cours pour aboutir par la contrainte à leur réalisation.

- Au Couloud

Il restait à finaliser la réalisation des halls et des parties communes dans le bâtiment U (39 à 59 rue des martyrs) le bâtiment (1 à 5 rue des martyrs) et le bâtiment (7 à 17 martyrs). La réception des travaux est prévue fin mars 2023.

Il reste également quelques logements dont les travaux sont bloqués du fait des locataires. Des démarches ont été entreprises pour traiter tous les logements.

Le chantier a dû faire face à de nombreux actes de vandalisme qui ont fortement perturbé le déroulement des travaux et retardé la livraison de la réhabilitation.

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

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

- **J Duclos**

Remplacement des ensembles de boîtes aux lettres

- **Le Monery**

Rénovation de 3 halls (25 Beethoven en 2022, les 3 autres halls en 2023)

Réfection des cabines d'ascenseurs des 4 tours

- **Max Barel**

Fin des travaux sur le réseau secondaire de chauffage

- **La Paix**

Remplacement de la VMC

Étanchéité de la terrasse (copropriété)

- **Solidage (EHPAD)**

Déplacement et Remplacement du portail d'entrée

Rénovation de la buanderie

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

Les dépenses d'entretien (entretien courant, gros entretien et vandalisme) s'élèvent à **1 854 343 €** (en hausse de 200K€ par rapport à 2021 : 1 655 557€)

Le coût d'entretien moyen au logement s'établit à **898 €** en hausse de 11,8% par rapport à 2021 (803€)

La plus forte hausse concerne l'entretien des parties communes.

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

- **L'entretien des logements occupés** : 483 382 € soit 26.1 % du budget d'entretien en augmentation de 11% par rapport à l'exercice 2021 (437K€).
soit une moyenne de 234€ par logement
Les principaux travaux concernent la peinture (18.4 %), la menuiserie (17.8 %) et la plomberie (16.9%)
On peut noter une forte baisse des travaux d'électricité et le maintien de la désinsectisation à un niveau élevé (78K€)
- **Les travaux à la relocation** : 662 105 € soit 35.7% du budget d'entretien en augmentation de 10 % par rapport à l'exercice 2021 (600K€), notamment en raison de la vétusté des logements
soit une moyenne de 4 800€ par logement
Les travaux d'embellissement représentent 335 K€ en forte augmentation par rapport à l'exercice 2021. Ce poste représente 50.7% des travaux réalisés
- **Entretien des parties communes** : 534 049 € soit 28.8 % du budget d'entretien en diminution de 16 % par rapport à l'exercice 2021 (632K€), notamment en plomberie, serrurerie et maçonnerie ainsi qu'en dératissage, mais une augmentation des travaux de toiture/façade et d'hygiène/sécurité.
- **Entretien des espaces verts** : 60 733 € soit 3,3% du budget d'entretien en augmentation de 29% par rapport à l'exercice 2021.(47K€)
- **Vandalisme** : 114 074 € soit 6.2% du budget d'entretien en augmentation de 9 % par rapport à l'exercice 2021 (104K€), particulièrement les postes de serrurerie et d'électricité.

III. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

1 LA DEMANDE DE LOGEMENT

La pression de la demande reste toujours élevée sur le Rhône et en augmentation sur la Métropole : 7.98 sur le territoire du Rhône et 8.42 sur la Métropole de Lyon

Le stock des demandes reste également important sur Vénissieux avec environ 4000 demandes et une pression autour de 8 demandes pour 1 attribution.

En qualité de guichet enregistreur, la SACOVIV a enregistré 372 nouvelles demandes de logement en 2022 : chiffre en légère augmentation (10%) par rapport à l'année 2021

Les caractéristiques de la demande à Vénissieux au 31/12/2022

< L'**ancienneté** de la demande est en moyenne de **2,16 ans**

63% des demandes sont inférieures à 2 ans

< La demande des **isolés** reste forte :39% de la demande

< Le **niveau des ressources** est faible : 78,6% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI
< Le **principal motif** reste : la taille du logement (30%), les autres motifs représentent chacun environ 10%
< Le **logement actuel** est plus souvent un logement HLM à 45,8% qu'un logement privé 16,7%
< Les **ménages hébergés** (parents ou particuliers) sont également nombreux : 22,4% des demandeurs
< La **commune de résidence** est majoritairement Vénissieux (66%) et la Métropole de Lyon (90%)

2 LES MOUVEMENTS

Le nombre de **départs** en 2022 est quasiment stable par rapport à 2021 : 125 départs (hors 4 départs NPNRU) pour 123 départs en 2021 (hors 14 départs NPNUR)

Le taux de rotation s'établit à **6.2%** (129 sorties sur un patrimoine de 2 071 logements) contre 5.98% en 2021

Le nombre **d'entrées** est identique à 2021 : **137 entrées**.

3 LES ATTRIBUTIONS

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements s'est réunie 11 fois sur la durée de l'exercice. Elle a examiné plus de 411 candidatures positionnées sur 152 logements disponibles à la location. En moyenne 14 logements sont présentés par commission et 137 logements ont fait l'objet d'un bail.

3-1 Réservations

Sur les 137 logements attribués en CALEOL et loués en 2022, 36 logements étaient réservés dont 2/3 par la Préfecture. 101 logements ont été attribués sur le contingent SACOVIV.

Les réservataires ont remis à disposition de la SACOVIV 14 logements.

Dans le cadre **de la délégation de gestion des réservations préfectorales en flux** mise en place depuis 2013, la SACOVIV a un engagement de reloger 7 ménages par an pris sur le contingent non réservé.

Cet objectif a été atteint en 2022 portant le taux de réservation de la préfecture à 22% des attributions

La mise en place de la gestion globale en flux de toutes les réservations a été décalée en novembre 2023.

3-2 Attributions aux publics prioritaires :

Les publics prioritaires de l'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution (ACIA) logés en 2022 sur le contingent SACOVIV représentent 20 ménages soit 21 % des attributions (baux signés). La SACOVIV avait un objectif de 14 attributions au titre de l'ACIA.

L'ensemble des attributions à des ménages prioritaires de l'ACIA représente 38 ménages soit **28% des attributions**

La SACOVIV maintient un taux voisin de 30% d'accueil des publics prioritaires de toute catégorie.

La répartition des ménages prioritaires attributaires est la suivante :

Publics prioritaires au titre de l'ACIA 2021	Tous contingents	Dont Contingent SACOVIV	Objectif sur le contingent SACOVIV
ménages reconnus éligibles au Droit Au logement Opposable (DALO)	5	2	1
ménages proposés par la MVS (Maison de la veille sociale)	9	5	4
sortants du dispositif Accelair	5	3	3
publics fongibles (6 ACIA, 6 Flux, 7 Flux Préf)	19	10	6
Total publics prioritaires	38	20	14
attributions	En % des 28%	21%	

Les objectifs fixés pour l'accueil des publics prioritaires de l'ACIA à la SACOVIV en 2022 ont été remplis pour tous les publics : DALO, Accelair, MVS et public fongible.

3-3 Attributions des quartiles

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

A la SACOVIV, **24,53%** des ménages entrés en 2022 avaient un niveau de ressources du 1^{er} quartile.

2^{ème} objectif : en QPV 75% des attributions doivent être faites à des ménages dont les ressources se situent dans les quartiles 2 à 4

A la SACOVIV, **79.76%** des attributions en 2022 avaient un niveau de ressources des quartiles 2 à 4.

Les objectifs au regard des quartiles ont été bien respectés par la SACOVIV en 2022.

3-4 Mutations

30.66% des attributions (31.4% en 2021) ont été faites par mutation d'un autre logement hlm : 18.2% de mutation interne à la SACOVIV et 12.4% de mutation inter bailleur.

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

Le stock des demandes de mutation des locataires du parc de la SACOVIV représente 395 demandes contre 357 l'année précédente soit une augmentation de 10.44%.

Ces demandes représentent 20% des locataires.

Les demandes de mutation satisfaites ont concerné :

des demandes anciennes (52% de plus de 2 ans), des grands (39%) ou des petits (35%) logements et des réponses à une situation d'handicap ou de difficulté de mobilité ou de taille du logement.

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

3-5 Caractéristiques des locataires attributaires

< **Ancienneté** : 45% des attributaires ont une demande supérieure à 2 ans (30% des attributaires dans le Rhône)

< **Commune de résidence** : 56% des attributaires habitent à Vénissieux.

< **Age** : les attributaires sont jeunes : 34,8% ont de moins de 30 ans et 54,6% entre 30 et 60 ans

< **Composition familiale** : 33% des logements ont été attribués à des personnes seules (37% dans le Rhône), sachant que les personnes isolées représentent 46% des demandes dans le Rhône.

57% des logements ont été attribués à des familles ou des isolés avec enfants (39% dans le Rhône)

< **Emploi** : des situations moins précaires par rapport à l'emploi : 56 % en emploi contre 43% en 2021.

< **Logement actuel** : 39% de locataires Hlm, 19% en structures temporaires, 16% hébergés (particulier ou famille) et 11% locataires privé, 6,8% sans abri

< **Typologie de logement** : 31,8% de petits logements (T1 et T2) pour 48% des demandeurs et 28,2% de grands logements (T4 et T5) : chiffres équivalents à 2021.

< **Motif** : les deux principaux motifs sont la taille du logement (35% contre 23% pour les demandeurs) et les motifs familiaux et personnels (28% contre 18% pour les demandeurs) regroupant la réduction de la taille de la famille, le divorce ou la séparation, le rapprochement familial, les violences conjugales ou intra familiales, l'éloignement des services.

4 LA VACANCE

4-1 Taux de vacance

Le taux global moyen de vacance fin de mois sur l'ensemble de l'exercice s'établit à 2,96% soit en moyenne **61,17** logements vacants chaque fin de mois dont 40,33 logements bloqués (pour démolition, réhabilitation, travaux, sinistre, juridique) et 20,83 logements pour vacance locative.

Ce taux est en baisse par rapport à 2021 (**3,26% pour** 67 logements vacants), malgré le relogement de tous les locataires des logements du 19 et 21 martyrs.

La différence de vacance porte essentiellement sur la vacance locative (gain de 9 logements par mois)

Le taux de vacance locative moyen fin de mois s'établit à 1,01% (20,83 logements) contre 1,52% (31 logements) l'année précédente.

Ce taux prend en compte la vacance commerciale et la vacance technique (travaux à la relocation)

4-2 La durée de la vacance

L'examen du **temps de vacance des logements** en 2022 fait apparaître les données suivantes :

- **La durée moyenne globale de vacance** de tous les logements vacants s'établit à **117 jours** soit 4 jours de moins qu'en 2021 : 121 jours.
- **La durée moyenne de la vacance locative** s'établit à 45 jours : divisée de moitié par rapport à 2021
La répartition montre un temps d'immobilisation majoritairement inférieur à 3 mois :

< 1 mois	41,2%
1 à 3 mois	52,7%
3 à 6 mois	5,3%
Sup à 6mois	0,8%
- **La durée de la vacance organisée est de 225 jours** (pour 187 jours en 2021) : celle-ci comprend les 29 logements vacants du 19 et 21 martyrs (démolition)

4-3 Le coût de la vacance

- La perte globale de loyers liée à la vacance est estimée à **270,7 K€** (222 K€ en 2021). L'augmentation est notamment liée à la libération des 30 logements à démolir au Couloud
- La perte de loyers liée à la vacance locative s'établit à **108,2 K€** (165 K€ en 2021). Cette situation est notamment liée à la diminution de la vacance en 2022.
- La perte de loyers liée à la vacance « organisée » s'établit à **162,5K€** en hausse par rapport à 2021 : 57K€
Cette hausse est liée aux logements laissés vacants dans les deux allées à démolir au Couloud

On observe une forte augmentation sur le Couloud en raison des logements vacants non reloués des 19 et 21 martyrs et à l'inverse une baisse à Croizat et au Monery (relocation des logements bloqués par la réhabilitation)

V LES LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

1. LOYERS

1-1 LOYERS DES LOGEMENTS

La SACOVIV a appliqué une augmentation de loyer de 0,42% au 1^{er} janvier 2022.
A patrimoine constant, le montant des loyers facturés a augmenté de 216 536 € soit 1,78%
Cette augmentation est liée à plusieurs facteurs : l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier, l'augmentation des loyers des tours 22 et 24 du Monery, l'augmentation des loyers à la relocation et l'amélioration de la location (vacance globale réduite).

L'évolution des loyers sur 3 ans est la suivante :

Résidences	2020	2021	2022
TOTAL	8 674 548	8 755 820	8 912 356

Le loyer moyen appliqué à la SACOVIV est de **377€**

Le Supplément de Loyer de Solidarité :

Le nombre de locataires assujettis au SLS en 2022 est de 24 sur 399 locataires enquêtés soit 6% (chiffre constant)

Le montant global mensuel moyen facturé est de 1 515€ soit un montant annuel de 18 190 € pour l'année (chiffre un peu supérieur à 2021 : 17 280€)

Sur 24 locataires assujettis :

- ✓ 66,6% paient un SLS inférieur à 50 €/mois
- ✓ 83,3% paient un SLS inférieur à 100€/mois.

Aucun locataire n'est soumis à un SLS forfaitisé en 2022.

On constate que la répartition des locataires dans les tranches de SLS mensuel a peu évolué d'un exercice à l'autre.

1-2 LOYERS TOTAUX (logements, garages, locaux tertiaires, antennes relais)

SACOVIV	2021	2022
TOTAL	9 479 559	9 634 636

Le chiffre d'affaires généré par les autres loyers (garages, parkings, locaux professionnels et associatifs, antennes relais) est quasi constant d'une année sur l'autre : 722 280K€ en 2022 (pour 723 739K€ en 2021)

Le gain en chiffre d'affaires est essentiellement lié à l'amélioration de la location des logements.

2. CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 représentent 3 965 702 € pour 4 026 687 € d'acomptes locataires. La régularisation des charges est globalement créditrice de 60 985 €.

Les postes d'eau (chaude et froide) présentent une régularisation globalement créditrice alors que les postes de chauffage et de charges générales présentent une régularisation globalement débitrice (malgré le bouclier tarifaire)

Les résidences le Couloud, A.Croizat, ACII, J.Duclos présentent des régularisations débitrices alors que les autres résidences ont une régularisation équilibrée entre dépenses et acomptes de charges.

3. RECOUVREMENT ET IMPAYES au 31 décembre 2022

3-1 LE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement 2022 s'établit à **99,26 %** (hors passages en pertes) contre 100,5 % en 2021.

Ce taux tient compte des créances locatives passées en non-valeur pour cause d'irrecouvrabilité pour un montant de 50K€ (132K€ en 2021)

3-2 LES IMPAYES

Le montant total des dettes de loyer des locataires (présents et partis) s'élève à **921 387** contre **897 130€** au 31 décembre 2021 soit une hausse limitée de 2.70%.

Cette hausse a été limitée malgré plusieurs facteurs impactant :

- Les hausses de prix liées à la crise économique et au conflit en Ukraine
- Les augmentations des provisions de charges à partir du 1^{er} trimestre 2022
- Des régularisations de charges moins créditrices que les années précédentes et facturées tardivement au 2^{ème} semestre 2022.
- Les augmentations des loyers liées à la réhabilitation au Monery
- L'admission en non valeur d'un montant de 50K€

La répartition de la dette entre les locataires présents et partis présente une certaine stabilité :

- 55.67% de créances locatives des locataires présents (pour 55.13% en 2021, 54.21% en 2020)
- 44.33% de créances locatives des locataires partis (pour 44.86% en 2021, 45.79% en 2020)

3-2-1 La dette des locataires présents :

La dette des locataires présents s'élève à **512 925€** et concerne **614 locataires**.

Soit un montant moyen de dette par locataire de **835 euros** (en hausse de 61 € par rapport à 2021)

La dette des présents a augmenté de 3.69% (494 656€ en 2021) : hausse limitée compte tenu de la crise

Les dettes des locataires présents de – de 3 mois s'élèvent à **257 K€** et concernent 408 locataires, soit une dette moyenne de 629,5€ (pour 538,3€ en 2021)

Le montant de la dette est en légère hausse par rapport à l'exercice 2021 (246K€) mais avec un nombre de locataires en baisse (-49)

Les dettes des locataires présents de + de 3 mois s'élèvent à 255K€ et concernent 185 locataires soit une dette moyenne de 1 155€ (pour 1 368€ en 2021)

Le montant de la dette est en baisse de 54K€ par rapport à l'exercice 2021 (309K€) mais le nombre de locataires est stable

Le montant des impayés présents reste élevé sur les secteurs du Monery et de Max Barel

3-2-2 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 408 463€ contre 402 474€ en 2021 (hausse de 1.5%) et concerne 249 ménages contre 236 ménages l'année précédente.

Soit une dette moyenne de 1608€.

Le montant des pertes irrécouvrables à l'issue de chaque exercice (50K€ contre 132k€ en 2021) a été déduit de la dette des locataires partis.

La dette des locataires **partis dans l'année 2022** représente 91 K€ (66K€ en 2021) pour 55 locataires (60 locataires en 2021) soit une dette moyenne de 1 669€ contre 1 100€ en 2021. On observe que la part des réparations locatives dans la dette est en diminution : 19% (17 616€) pour 40% en 2021

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

- < quatre départs de locataires avec des créances locatives supérieures à 5000€ (soit une créance totale de 48K€) contre 2 dossiers de locataires partis en 2021 (crise covid)
- < une régularisation des charges moins créditrice que l'année précédente

Pour les créances inférieures à 1000 €, la SACOVIV a confié le traitement de ces créances à un huissier de justice dès lors que toutes les démarches amiables ont été infructueuses. Ainsi en 2022, 20% de la créance ont été récupérés.

3-3 ACTION CONTENTIEUSE

127 locataires présents font l'objet d'une procédure contentieuse, représentant une créance d'environ **327K€** et **54 locataires** sont **partis en impayés** représentant une créance locative d'environ **280K€**.

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 :

- ✓ 76 locataires ont fait l'objet d'un commandement de payer (80 en 2021)
- ✓ 35 nouveaux locataires ont été assignés en résiliation de bail et impayés de loyers
- ✓ 22 ménages occupent un logement dont le bail a été résilié par le juge (11 l'année passée)
- ✓ 11 commandements de quitter les lieux ont été délivrés
- ✓ 7 demandes de concours de force publique ont été sollicitées
- ✓ 7 ménages ont quitté leur logement après le commandement de quitter les lieux et avant l'octroi du concours de force publique (4 l'année passée).
- ✓ 5 concours de force publique ont été obtenus mais aucune expulsion locative n'a été mise en œuvre compte tenu des départs volontaires des locataires et du relogement d'un locataire dans le cadre du dispositif ETAGE
- ✓ 5 recours gracieux ont été instruits contre l'Etat par la SACOVIV compte tenu du non-octroi du concours de force publique. Aucune indemnisation n'a été versée sur 2022 au titre de ces recours.
- ✓ 18 dossiers de surendettement ont été instruits auprès de la Banque de France (6 l'année précédente)
- ✓ 129 plans d'apurement ont été mis en place dont :
 - 110 plans amiables
 - 19 plans judiciaires
- ✓ 11 protocoles de cohésion sociale ont été régularisés
- ✓ 24 FSL ont été accordés

3-4 ACTION SOCIALE

Un partenariat a été créé sur le Logement d'Abord avec le dispositif ETAGE (Equipes Territoriales d'Alternative Globale à l'Expulsion) auquel la SACOVIV participe à Vénissieux à

hauteur de 6 situations : l'objectif est d'accompagner les ménages pour leur maintien dans les lieux, prioritairement les ménages visés par une procédure d'expulsion ou une situation pouvant conduire à une sortie du logement.

Sur les 6 situations abordées :

- 1 situation a fait l'objet d'un relogement en hébergement
- 2 situations ont abouti à la signature d'un protocole de cohésion sociale avec la signature d'un nouveau bail et un cofinancement de la créance locative par le FSL et une régularisation des droits APL
- 2 situations ont permis la mise en place d'une MASP 2 (mesure d'accompagnement sociale aux prestations)
- 1 situation est sortie du dispositif

4 - LES AIDES

- **L'APL**

L'APL a été revalorisée de 3,5% au 1^{er} juillet 2022 en avance de trois mois par rapport au calendrier habituel.
 Elle avait été revalorisée de 0,42% au 1^{er} octobre 2021.

Pour la SACOVIV, l'APL (Aide Personnalisée au Logement) concerne **1 078 locataires** au 31/12/2022 (contre 1 074 locataires au 31/12/2021) ce qui représente 53,8% des locataires (chiffre stable par rapport à 2021)

On constate :

- < une hausse de l'APL mensuelle moyenne de 26€ (249€ pour 223€ en 2021)
- < une hausse du taux de couverture de 4 points (36% pour 32% en 2021)

Comparativement d'un exercice à l'autre :

	2020	2021	2022
Nbre de bénéficiaires	1 153	1 074	1078
APL mensuelle	282 214€	239 563€	268 376€
APL moyenne	244.76€	223,06€	249€
% de locataires APL	56,11%	53,78%	53,8%
Taux de couverture	39%	32%	36%

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 249€ par mois : en hausse de 26€ pour un loyer moyen de 377€

Le taux de couverture s'améliore de 4 points.

- **Les autres aides**

Fonds de solidarité Logement (FSL) :

- < FSL maintien : la Métropole a versé 40K€ (pour 28 familles) contre 23K€ en 2021

< FSL accès : la Metropole a versé 13 K€ pour 54 locataires

< Mise en jeu de la garantie financière : 3 locataires en ont bénéficié pour 2 K€

Sur 137 entrées, 54 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 39% des attributions.

Aide sur quittance (dispositif SoliAL)

Une convention de partenariat visant la prévention des impayés locatifs, à travers l'octroi d'une Aide sur Quittance (ASQ) a été signée avec Soli'AL en juin 2022.

L'aide sur quittance (ASQ) est une aide financière accordée sous forme de subvention qui vient réduire la part de loyer et charges supportés par le locataire.

La Sacoviv a abondé à ce fonds à hauteur de 5 000€ et Soli'AL à hauteur de 200% soit 10 000€. Cette subvention doit être mise en œuvre au plus tard au 31/12/2023 : 1 seul dossier a pu être instruit en 2022.

4. LES MOYENS DE PAIEMENT

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

	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2022	2022
	€uros	%	€uros	%	€uros	%	Nbre	%
Chèques	1 863 161	21,6%	1 541 901	17,1%	1 490 108	15,7%	250	13,5%
Prélèvements	5 284 151	61,3%	5 587 768	61,8%	5 848 760	61,8%	1187	64,4%
Virements	511 126	5,9%	557 351	6,2%	614 145	6,5%	102	5,5%
Numéraire	437 285	5,1%	425 275	4,7%	408 754	4,3%	78	4,2%
CB guichet	160 277	1,8%	107 211	1,2%	163 654	1,7%	43	2,3%
CB en ligne	365 750	4,2%	8015 605	9%	926 131	9,8%	179	9,7%

Les prélèvements se stabilisent au-dessus de 60% de même que le paiement en ligne autour de 9%

On observe une diminution du paiement par chèque en nombre et en montant

Les paiements en numéraire restent limités à un peu plus de 4%.

Il est envisagé de facturer pour partie au locataire le coût du paiement par Efficasch car il est coûteux pour la SACOVIV.

VI - LA RELATION LOCATAIRE

1. L'accueil des locataires

L'accueil au siège de la SACOVIV a repris à partir du mois d'avril 2022 à raison de 3 matinées par semaine

L'accueil sur rendez vous a été maintenu.

L'accueil téléphonique a été maintenu tous les jours à raison de 6 heures par jour.

L'accueil téléphonique :

Le nombre d'appels recensé est de **27 429 appels** sur l'année 2022 soit une moyenne de 2 286 appels par mois et 109 appels par jour.

Le pourcentage d'appel répondu est en moyenne de 73,24%

L'accueil physique :

Le nombre d'accueils se chiffre à **1 933 locataires** sur 9 mois (151 jours) de l'année 2022 soit une moyenne de 13 locataires par matinée d'accueil.

La demande de logement externe ou de mutation constitue un des principaux motifs d'accueil.

2. L'accueil des demandeurs de logement (niveau 2 de l'accueil labellisé)

L'organisation de l'accueil labellisé des demandeurs de niveau 2 a été fortement perturbée en 2022.

En effet parmi les deux bailleurs contributeurs de l'accueil mutualisé à la SACOVIV, seule Alliade Habitat a pu mobiliser des ressources alors qu'ICF n'a pas assuré sa part de l'accueil.

De même la SACOVIV a dû réduire les plages d'accueil en raison de l'absence d'une chargée de gestion locative à partir de juin 2022 jusqu'à la fin de l'année.

C'est pourquoi l'accueil labellisé n'a pu faire l'objet que de 180 rendez vous alors qu'en 2021, 211 rendez vous ont été honorés malgré l'absence des 2 bailleurs (Alliade et ICF).

3. Les réclamations et sollicitations des locataires

L'enregistrement des réclamations ou demandes des locataires dénombre 2362 demandes de toute nature (2595 en 2021)

Ce chiffre reste assez stable : entre 2000 et 2500 depuis 3 ans.

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

Les réclamations liées à des problèmes de sécurité et de trafic sont concentrées essentiellement sur quelques allées : 9 Komarov, 25 Martyrs, 48 Charbonnier, 24 Beethoven, 26 Zola et 30 Croizat

L'enquête de satisfaction a montré une amélioration du taux de satisfaction dans le traitement des demandes techniques des locataires : 45,1% contre 35,5% en 2021. L'absence d'intervention ou de réponse et le manque de réactivité restent les motifs principaux d'insatisfaction.

3-1 Analyse des réclamations par domaine

▪ Les réclamations techniques en parties privatives

Elles restent très majoritaires : 1 671 soit 71% des réclamations.

Ce chiffre est en baisse (8,7%) par rapport à 2021 (**1 819** réclamations)

La part de l'hygiène augmente : 275 réclamations (16,4%) pour 261 (14,3%) en 2021

Les réclamations techniques (hors hygiène) les plus nombreuses concernent les problèmes de : plomberie (35%), interphonie et badges (14%), occultations (volets-stores 14%) et serrurerie et menuiserie (8%).

- **Les réclamations techniques en parties communes**

Elles sont également très importantes : 661 soit 28,2% des réclamations

Le nombre est en baisse par rapport à 2021 (757 réclamations) mais leur poids dans les réclamations reste le même.

La part de l'hygiène représente 21,5% (142 réclamations)

Les réclamations techniques (hors hygiène) les plus nombreuses concernent les problèmes de : électricité (24,5%), serrurerie (11,3%), sécurité (9,6%), accès (9,2%) plomberie (8,3%), et vitrerie (7,9%).

- **Les problématiques d'hygiène en parties communes et en parties privatives :**

Ces réclamations représentent au total 417 réclamations soit 17,8% des réclamations.

Leur poids dans les réclamations est en augmentation d'un point par rapport à 2021

Ce sont surtout des réclamations en parties privatives : 65,9% (60% en 2021)

Les problèmes de punaises de lit sont majoritaires et leur traitement exhaustif compliqué du fait du refus de certains locataires ou d'abandon des procédures très lourdes.

- **Les problèmes de vie collective** (voisinage, incivilités, squats) sont peu recensés :

19 demandes recensées soit 0,8% 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.

Les points de trafic sont enquistés au 30 à 38 Croizat et 26 Zola, au 9 Komarov, au 39 martyrs, au 24 Beethoven et au 27 Duclos.

3-2 Analyse des réclamations par résidence

< Les résidences qui recensent le plus de réclamations (de 1,4 à 2,2 par logement) sont : ACII, J Ferry, Adagio, A.Croizat, Keops, Harmonia, M.Barel, la Paix

< Les résidences qui recensent le moins de réclamations (de 0,25 à 1,1 par logement) sont : le Couloud, la Pastorale, Duclos, Monery, Jets d'eau

En parties privatives les résidences présentant le plus de réclamations sont : M.Barel, A.Croizat, Keops, Monery 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

1. LES EFFECTIFS

Au 31 décembre 2022, la SACOVIV compte 40 collaborateurs : 1 Mandataire, 37 CDI et 2 CDD (1 en remplacement et 1 en alternance).

Deux collaborateurs (cdi) avaient démissionné en octobre et novembre sans avoir pu être remplacés en fin d'année 2022.

Le personnel administratif représente 23 salariés (dont 2 cdd) et le personnel de proximité 17 salariés.

Répartition des effectifs :

Par sexe : la répartition H/F est stable

Libellé	Nombre	Pourcentage
Femmes	17 (dont 1 cdd)	39 %
Hommes	23 (dont 1 cdd)	61 %
TOTAL	40 (dont 2 cdd)	

Par statut : on notera l'arrivée d'un cadre chargée du développement social et de la tranquillité

Libellé	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Mandataire social
Femme	10	4	3	
Homme	17	2	2	1
TOTAL	27	6	6	1

Par service :

Libellé	Pôle Développement Patrimoine	Pôle Proximité Maintenance	Pôle Finances Ressources	Pôle locatif social	Direction Générale
Femmes	0	3	4	9	1
Hommes	2	18	0	0	2
TOTAL	3	21	4	9	3

2. LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL

Les arrivées en cours d'exercice :

La SACOVIV a comptabilisé 3 arrivées dont 2 en CDI et 1 en CDD de remplacement
1 employé d'immeuble, 1 chargée du développement social, 1 agent de gestion locative (cdd).

Les départs en cours d'exercice :

La SACOVIV a enregistré 3 départs : un au pôle maîtrise d'ouvrage, un au pôle maintenance/proximité et un départ en retraite parmi le personnel de proximité.

3. L'ABSENTEISME

Le taux d'absentéisme 2022 s'établit à **7,6%** : en baisse de 0,7% par rapport à 2021 (8,3 %)

Le calcul = nombre de jours **ouverts** d'arrêt maladie, accidents du travail et congés exceptionnels

rapporté au nombre de jours ouverts théoriques de travail de tous les salariés

Il comprend :

- 467 jours **d'arrêt maladie** (en forte diminution : 664 jours en 2021)

(dont 116 jours de mi-temps thérapeutique)
- 181 jours **d'accidents du travail** (en augmentation : 136 jours en 2021)

En grande partie lié à une absence longue d'une salariée pendant 7 mois
- 101 jours de **congés exceptionnels** :

Ce chiffre comprend notamment des congés sans solde ce qui explique son volume en 2022

Les arrêts maladie (hors mi temps thérapeutique) ont concerné 23 salariés pour un temps moyen d'arrêt de 15 jours (30 jours en 2021)

Les accidents du travail ont concerné 3 salariés pour un temps moyen d'arrêt de 60 jours mais avec un arrêt long de 145 jours

Les congés exceptionnels ont concerné 25 salariés

VIII LES FINANCES

La situation financière de la SACOVIV sur l'exercice 2022 se traduit par les ratios suivants :

Résultat net	479 520 €
Autofinancement locatif	857 499 €
Autofinancement net	784 537 €

L'exercice comprend 91.6% d'opérations agréées et 8.4 % d'opérations non agréées

Les données 2022 de la SACOVIV apportent les enseignements et commentaires suivants :

- 1 Les produits locatifs augmentent d'un exercice à l'autre, notamment par :
 - L'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2022 de 0.42%.
 - L'augmentation des loyers de 5.5% à partir du mois de juillet 2022 des 2 dernières tours du Monery et la deuxième augmentation de 5.5% sur les 2 premières tours du Monery en octobre 2022
- 2 La hausse des produits locatifs est limitée par l'augmentation de la RLS (726 K€ en 2022).
- 3 La Provision pour Gros Entretien augmente de 172 K€ suite à l'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien.

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

1.1. L'autofinancement locatif

Autofinancement locatif	2020	2021	2022
Produits locatifs	9 403 K€	9 336 K€	10 277 K€
Dépenses locatives	8 242 K€	8 308 K€	9 420 K€
Autofinancement locatif	1 161 K€	1 028 K€	857 K€

Le détail des produits locatifs (en K€)

Produits locatifs	2020	2021	2022
Loyers	8 738	8 847	8 986
Produits de la gestion financière	52	38	27
Autres produits d'exploitation	216	155	1 264
Excédent de récupération	397	295	
Produits locatifs	9 403	9 336	10 277

Le niveau des produits est supérieur à l'exercice précédent du fait de :

- une augmentation des loyers.
- une augmentation des autres produits d'exploitation en particulier les certificats d'économie d'énergie (CEE) liés aux réhabilitations du Money (667k€) et du Couloud (531k€)

Le détail des dépenses locatives (en K€)

Dépenses locatives	2020	2021	2022
Entretien courant	734	916	966
Gros entretien	1 161	1 383	1 405
Annuités	2 200	2 093	2 599
Frais de personnel	1 577	1 636	1 784
Autres charges d'exploitation	1 413	1 208	1 196
TFPB	937	1 061	1 093
Coût des impayés	214	7	14
Autres impôts	1	1	3
Insuffisance des récupérations de charges			359
Dépenses locatives	8 241	8 308	9 420

Les dépenses locatives augmentent sur l'exercice de 13,3%:

- Les annuités augmentent en lien avec l'augmentation des taux d'intérêts qui s'opère depuis 2022 ainsi que par des annuités en année pleine sur les prêts des réhabilitations.
- Les frais de personnel augmentent en lien avec une augmentation des salaires de 2.8% en 2022 (70K€) et une indemnité de transport versé à tous les salariés (30K€)
- La TFPB se stabilise

1.2. L'autofinancement net (en K€)

	2020	2021	2022
Autofinancement locatif	1 161	1 028	857
Marge brute sur promotion			
Concession d'aménagement			
Production immobilisée	102	102	105
Plus ou moins-value de cession	85	990	-6
Impact PGE	199	325	-172
Autofinancement net	1 548	2 445	784

L'autofinancement net 2022 diminue en volume et en pourcentage (8.73 % des loyers).

Cette diminution s'explique essentiellement par :

- Un autofinancement locatif en baisse en lien avec les augmentations de charges et malgré d'autres produits d'exploitation élevés
- Une absence de plus value de cession contrairement à 2021
- Un impact PGE négatif lié à une dotation de PGE en 2022

En 2022, la production immobilisée est uniquement constituée des frais de personnels liés aux opérations en cours.

2. Informations sur le délai de paiement fournisseurs et clients

2-1 Le solde des dettes fournisseurs par date d'échéance s'établit de la façon suivante :

	Inférieur à 30 jours		De 31 à 60 jours		Supérieur à 60 jours	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Montants TTC	482 684	607 313	502 809	725 285	1 049 549	1 595 690
Nombre de factures	315	294	177	162	251	266

En 2022, le montant des factures réglées à moins de 60 jours augmente de 35 % malgré un nombre de factures en baisse de 7.3%.

2-2 Le solde des créances clients s'établit :

	De 0 à 90 jours	De 91 à 180 jours	De 180 à 360 jours	Supérieur à 360 jours
Montants	858 557	186 969	239 735	510 005
Nombre de créances	1 810	170	85	182

On constate une augmentation de la créance globale de 4.9% entre 2021 et 2022. Cette augmentation concerne essentiellement la dette de 6 à 12 mois qui augmente de 60 k€ soit 35% avec une diminution du nombre de locataires concernés.

IX LES PERSPECTIVES

L'exercice 2023 sera marqué par :

1 La recherche de fonds propres pour soutenir le plan d'investissement

La SACOVIV a calibré ses besoins en fonds propres afin de pouvoir soutenir d'une part le plan de réinvestissement sur son patrimoine et d'autre part ses projets de développement, notamment sur ses propres fonciers disponibles.

L'impact sur le potentiel financier est de l'ordre de 10 à 12M€

La recherche de capitaux extérieurs sous différentes formes paraît indispensable afin d'assurer la faisabilité des actions envisagées.

L'objectif de l'année 2023 est d'obtenir les accords de plusieurs partenaires pour cet accompagnement financier.

2 L'engagement des opérations de développement

- ✓ **Immeuble Rencontre rue de la Paix**
transformation de deux logements/ateliers d'artiste en 6 logements
objectif : livraison fin 2023
- ✓ **Lotissement du Monery : lot P5**
Objectif : engagement des consultations de maîtrise d'œuvre
- ✓ **Opération rue Novy Jicin**
Mise en place de la SCCV (avec Poste Habita RA) porteur du projet de 30 logements intermédiaires en accession.
Objectif : dépôt du PC et réalisation de l'Avant Projet Détaillé
- ✓ **Opération de résidence accueil** (28 logements) destinée à l'ARHM rue Emile Zola
Objectif : OS de démarrage des travaux en mai 2023
- ✓ **Projet de recomposition de l'îlot Victor Hugo/ Zola/ Croizat**
Validation politique du projet par la Métropole, la Ville et la Sacoviv
Lancement d'une consultation d'urbaniste/architecte pour un plan d'aménagement de l'îlot
- ✓ **Lancement d'un premier programme de locatifs sociaux destinés aux seniors** en cœur d'îlot Zola
Maîtrise d'ouvrage directe Sacoviv
- ✓ **Opération de 35 logements locatifs sociaux en VEFA au Grand Parilly**
Démarrage des travaux par Quartus en septembre.

3 Le Plan de Patrimoine : réhabilitations

- **Le Monery :**
< engagement des travaux de parkings et de points de collecte des ordures ménagères en fin d'année 2023 le long de la rue Beethoven
< études et concertation des habitants sur les aménagements des espaces extérieurs
- **le Couloud**
< fin du chantier de réhabilitation des immeubles en mars 2023

- < démolition des 30 logements et des garages à partir de juin/juillet 2023
- < études et concertation pour l'aménagement des espaces extérieurs

➤ **La Solidage**

Une première phase de travaux d'enveloppe sera engagée au 2^{ème} trimestre avec un OS en octobre 2023

Le calage des financements des autres travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur avec l'ARS, l'UMGEGL et la SACOVIV reste à élaborer

➤ **Ambroise Croizat**

Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la résidence Croizat 1^{ère} phase (170 logements)

4 Les projets internes

➤ **Les évolutions informatiques**

- Signature électronique des baux et des contrats
- Mise en place d'un Workflow factures (validation électronique)
- Mise en place d'un Extranet locataires
- Mise en place du module de gestion des contrats
- Mise en place du module de gestion des opérations
- Mise en place de DIAGINFO : gestion des diagnostics immobiliers
- Mise en place d'une base de données du patrimoine via l'outil GET

L'hypothèse d'un changement d'ERP (passage d'Ikos à un autre ERP) sera étudiée avec une visée de préparation en 2024 et un basculement en 2025.

Un travail de rapprochement avec le GIE informatique (SA Montblanc, Leman Habitat : associés d'Habitat Réuni) sera étudié dans l'hypothèse du passage sur l'ERP Aravis

➤ **La gestion locative**

- La mise en place de la gestion en flux des réservations
- La mise en place de la cotation de la demande de logement

➤ **La relation de service au locataire**

- Développement des actions de lien social en direction des habitants
- Développement de l'extranet locataires
- Délégation de missions aux responsables d'immeuble (commandes d'urgence, contrôle travaux d'entretien)
- Développement de la communication par SMS