



Saint-Genis-Pouilly, le 2 octobre 2018

CRC Auvergne, Rhône-Alpes

KAR A181530 KJF

04/10/2018



Madame Marie-Christine DOKHELAR

Présidente

Chambre Régionale des comptes

124 bd Vivier-Merle CS 23624

69 503 LYON CEDEX 3

Cabinet du Maire

Nos réf : YM/2018.08205

Affaire suivie par : Madame Yasmine MECIBAH

☎ 04.50.20.52.77

✉ cabinet@saint-genis-pouilly.fr

Objet : Réponse au rapport d'observations de la CRC –SEMCODA

Nos/REF : KAR D182688 KJF

Recommandée avec A.R.

Madame la Présidente,

Par lettre du 4 septembre 2018, j'ai été invité à formuler mes remarques dans le cadre du rapport d'observations, établi à la suite du contrôle des comptes et de l'examen de gestion de la Semcoda pour les exercices 2013 à 2016.

Tout d'abord, je souhaite rappeler qu'en matière de construction, les objectifs doivent être définis à partir des besoins territoriaux. L'effort de production de la SEMCODA s'est ainsi concentré davantage sur les zones tendues et la réalité des territoires au regard des échanges avec les actionnaires publics.

Cette vision de la SEMCODA, confortée par le nouveau plan stratégique de patrimoine adopté par le Conseil d'administration le 12 décembre 2017, lui permet d'exercer sa mission d'intérêt général pour le compte des collectivités territoriales actionnaires.

Il est indispensable de mettre en exergue le rôle actif de la SEMCODA pour répondre aux besoins exprimés par les collectivités et les locataires en termes de logement social ou d'accession à la propriété. Cette demande accrue a pu être satisfaite grâce à la politique de logement pragmatique de la société.

C'est pourquoi, la stratégie patrimoniale et territoriale du Conseil d'administration a permis de respecter les objectifs des politiques publiques de logement social en confortant sa position de bailleur social tout en se diversifiant, afin de développer le parcours résidentiel de ses locataires et en leur permettant d'accéder à la propriété.

En effet, la politique d'investissement dans la location-accession sociale à la propriété est conforme à l'orientation convenue avec le département de l'Ain dans le cadre du contrat de développement territorial du logement social. Ce choix a d'ailleurs été félicité par le département de l'Ain en 2012 avec l'obtention d'une note de 18/20 pour l'objectif d'accession sociale et de vente du patrimoine.

Comme vous le précisez, la SEMCODA a accumulé une trésorerie confortable, qui a augmenté de 14% entre 2013 et 2016. Fin 2016, les disponibilités couvraient toujours onze mois de charges de gestion, soit un niveau trois fois supérieur à la moyenne nationale et cinq fois supérieur à la moyenne des bailleurs sociaux comparables.

Concernant le provisionnement des risques, comme vous le soulignez, la SEMCODA a constitué des provisions pour valoriser dans ses comptes les risques liés aux charges à venir et à la dépréciation de ses actifs et de ses stocks. En effet, le stock de provisions a diminué sur la période de 15% afin de maintenir en état le patrimoine de la société en conformité avec le plan stratégique de patrimoine.

Enfin concernant l'endettement, la politique mise en œuvre se fonde sur une structure de taux sur et un profil d'amortissement qui donnent une bonne visibilité sur le coût du remboursement. Cet axe est d'ailleurs relevé par la chambre.

Vous spécifiez dans le rapport l'absence d'informations ou de précisions dans les achats de patrimoine appartenant à d'anciens Présidents de Semcoda. J'ai effectivement posé personnellement à chaque fois la question et demandé les explications relatives à l'évaluation des biens et les réponses apportées me sont apparues justifiées.

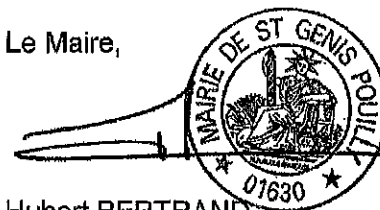
Pour conclure, comme votre rapport le met en évidence, la SEMCODA, tout en ayant une bonne santé financière, est parvenue à financer son développement dans le respect des règles.

Elle a su respecter les objectifs qui lui étaient fixés en confortant son rôle de bailleur social tout en répondant à la demande des besoins exprimés par les collectivités territoriales du département.

C'est ainsi qu'en tant que membre du conseil d'administration, je percevais les objectifs et les actions de la Semcoda.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Hubert BERTRAND

