



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 10 novembre 2016

Conseillers communautaires en exercice : 112

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 2.1, 1.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 8.1, 8.2

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h35.

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.3) Avanne-Aveney : M. Alain PARIS Besançon : M. Julien ACARD, M. Éric ALAUZET (à partir du 1.1.3), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Nicolas BODIN (à partir du 6.2), M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT (à partir du 1.1.1), Mme Claudine CAULET, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD (à partir du 1.1.2), M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'au 3.10), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN (à partir du 1.1.3), M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME (à partir du 1.1.1), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON (à partir du 3.2), M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET (à partir du 1.1.2), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à partir du 1.1.3), Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 1.1.3), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY (à partir du 1.1.3) Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.1.3) Busy : M. Alain FELICE Chalèze : M. Gilbert PACAUD Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT (à partir du 0.4) Champagny : M. Olivier LEGAÏN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON (à partir du 0.4) Chaucenne : M. Jean-Luc GUILLAUME (suppléante de M. Bernard VOUGNON) Chaudefontaine : M. Jacky LOUISON (à partir du 1.1.3) Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN (à partir du 7.1) Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET (suppléante de M. Claude PREIONI) Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Mamirolle : M. Daniel HUOT (à partir du 7.1) Marchaux : M. Patrick CORNE (à partir du 1.1.3) Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : Mme Corinne PETER (suppléante de Pierre CONTOZ) Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.3) Nancray : Mme Annette GIRARDCLOS (suppléante de M. Vincent FIETIER) Novillars : Mme Aurore HERNANDEZ (suppléante de M. Philippe BELUCHE) (à partir du 1.1.3 et jusqu'au 3.12) Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE Pelousey : Mme Catherine BARTHÉLET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER (jusqu'au 7.4) Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON (à partir du 1.1.1) Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 0.4) Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Etaient absents : Besançon : Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA, M. Abdel GHEZALI, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Michel OMOURI Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET Gennes : Mme Thérèse ROBERT La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Noiron : M. Bernard MADOUX Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET Osselle-Routelle : M. Laurent LOLLIOU

Secrétaire de séance : M. Marcel FELT

Procurations de vote :

Mandants : E. ALAUZET (jusqu'au 1.1.2), T. BIZE, C. COMTE-DELEUZE, Y.M. DAHOUI, M. EL YASSA, M. LEMERCIER, T. MORTON (jusqu'au 3.1), Y. POUJET (jusqu'au 1.1.1), R. REBRAB (jusqu'au 1.1.2), S. RUTKOWSKI, D. PARIS, J.M. BOUSSET, M. LETHIER

Mandataires : A. VIGNOT (jusqu'au 1.1.2), E. MAILLOT, P. GONON, D. DARD, N. BODIN, D. POISSENOT, M. LOYAT (jusqu'au 3.1), P. CURIE (jusqu'au 1.1.1), K. ROCHDI (jusqu'au 1.1.2), M. FELT, F. GILLET, F. GALLIOU, F. LOPEZ

Délibération n°2016/003428

Rapport n°5.1 - SAIEMB Logement - Rapport des administrateurs - Exercice 2015

SAIEMB Logement - Rapport des administrateurs - Exercice 2015

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

Inscription budgétaire

Sans incidence budgétaire

Résumé :

Ce rapport présente les principaux éléments de l'activité et des états financiers de la SEM SAIEMB Logement au titre de 2015. Il est issu des documents présentés à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SAIEMB du 28 juin 2016.

La SAIEMB Logement est un acteur local de la politique de l'habitat. Elle joue son rôle de bailleur social en particulier sur le secteur de Planoise (70 % de son patrimoine). Confrontée depuis plusieurs années à des problématiques de vacance et d'impayés, la SAIEMB Logement a vu sa situation financière se fragiliser. Le conseil d'administration a mis en œuvre plusieurs actions destinées à améliorer sa situation. En 2015, le résultat net est bénéficiaire de 8 K€.

L'article L.1524-5 (14^{ème} alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Economies Mixtes.

Le Grand Besançon détient une action du capital social de la SAIEMB Logement et dispose d'un siège au conseil d'administration. L'élu représentant le Grand Besançon est M. STEPOURJINE.

En application de ces dispositions, M. STEPOURJINE communique aux membres du Conseil Communautaire les informations issues du compte-rendu d'activité et des rapports financiers 2015 présentés en Assemblée Générale Ordinaire de la SAIEMB Logement le 28 juin 2016.

I. Rapport d'activité

Au 31 décembre 2015, le patrimoine est constitué de :

- 2 408 logements, dont 1 821 logements familiaux, 156 logements foyers pour personnes handicapées et 431 logements étudiants (essentiellement sur Temis Bouloie),
- 903 garages et emplacements de parking,
- 27 commerces et locaux tertiaires de pieds d'immeubles.

1 304 logements sont situés en Quartier Prioritaire de la Ville, soit 72 % du patrimoine. La forte implantation du parc sur la ZUP de Planoise (70 % du parc) se conjugue avec son vieillissement (construction des années 1970).

En 2015, la SAIEMB Logement a consacré près de 1 M€ aux travaux d'amélioration et de gros entretien de son patrimoine. Elle poursuit les efforts de maîtrise des charges sur son parc locatif. Les réhabilitations d'immeubles en BBC atteignent leur but de réduire la consommation énergétique des logements.

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2015 s'élève à 12 037 K€. C'est donc une hausse de 0,75 % par rapport à 2014 en respect des dispositions réglementaires, les loyers ayant été revalorisés de + 0.37 % au 1er juillet (secteur non conventionné) et + 0.47% au 1er janvier 2015 (secteur conventionné).

La faible hausse des quittancements (loyers et charges) a un impact sur les marges restantes pour la gestion du patrimoine et de la structure. En effet, parallèlement, les charges globales augmentent plus rapidement.

La SAIEMB Logement subit depuis plusieurs années le poids très contraignant des impayés et de la vacance. Plusieurs actions majeures ont été engagées en 2014 et poursuivies en 2015 pour lutter contre ces difficultés, dont les conséquences financières pénalisent la société. Ainsi, le coût de la vacance a un impact négatif de 1 973 k€ sur le résultat 2015 du fait du non-encaissement des loyers et charges correspondants. Les immeubles à forte vacance sont concentrés sur le quartier des Epoisses à Planoise, avec une grande majorité d'appartements de type 5.

Parallèlement, les créances douteuses issues des loyers impayés représentent 710 K€ au bilan de l'année 2015, soit 1,2 % des loyers quittancés. Ce ratio se situe dans la moyenne nationale. Sur ce total, 663 K€ (soit 93 %) concernent des locataires partis pour lesquels les chances de recouvrement sont minimales. S'ajoute à ceci la défaillance d'un débiteur important de la SEM, qui représente à lui seul un montant d'impayés de près d'1 M€ au 31/12/2015.

II. Rapport financier sur les comptes annuels

Les états financiers 2015 ont été approuvés sans réserve par le Commissaire aux Comptes. Ils ont été votés par l'assemblée générale ordinaire de la SAIEMB Logement le 28 juin 2016.

Les chiffres-clés sont les suivants :

Nature / K€	2015	2014	Variation en unité
Fonds propres	19 278	19 421	- 143
Actif corporel net	75 474	76 019	- 545
Emprunts étab. Crédit	53 648	56 235	-2 587
Chiffre d'affaires	13 002	12 952	+50
Résultat net	+ 9	- 298	+ 307

Le total du bilan s'établit à 81 321 K€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de + 8,8 K€.

Le patrimoine net est valorisé à 75 474 K€. La forte part des emprunts est normale dans cette activité dont c'est la principale source de financement.

Les ratios de gestion et de trésorerie confirment une tension financière déjà observée l'an dernier.

Liens financiers avec la CAGB

La CAGB a apporté sa garantie sur emprunts à la SAIEMB Logement pour un volume cumulé de dettes de 13 491 K€ à fin 2015.

III. Sur le plan juridique et structurel

Il n'y a pas eu de modification statutaire de la société en 2015.

Le conseil d'administration est présidé par Mme Danielle POISSENOT, Adjointe au Conseil Municipal de la Ville de Besançon. Il est composé de 10 membres correspondant à 7 actionnaires.

A la majorité des suffrages exprimés, 2 contre, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur ce rapport soumis par l' élu au conseil d'administration, relatif à l'activité et aux comptes annuels de la SAIEMB Logement pour l'exercice 2015.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 92

Contre : 2

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Préfecture du Doubs

Pour extrait conforme,

Le Président

Reçu le 18 NOV. 2016



Contrôle de légalité