

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon - Communication du rapport d'activité de l'année 1992

M. LE MAIRE, Rapporteur : La loi du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales prévoit, en son article 8, que les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants au Conseil d'Administration de ces sociétés.

Dans le cadre de cette procédure, je vous communique le rapport d'activité pour l'année 1992 de la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon et le rapport général du Commissaire aux Comptes.

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 octobre 1993

«Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des résultats de notre gestion pour l'exercice 1992. Nous examinerons successivement les activités de gestion et de construction avant de procéder à l'analyse de vos résultats comptables et financiers.

I - Les activités de gestion

L'activité principale de la Société reste la gestion de son patrimoine qui a évolué de la façon suivante :

	31/12/1990	31/12/1991	31/12/1992
Logements	1 326	1 362	1 538
Parkings	431	442	526
Commerces	22	66	69

Globalement, la gestion du patrimoine locatif s'effectue dans des conditions satisfaisantes au regard des principaux indicateurs.

La vacance est négligeable (6 logements au 31/12/1992), contenue au niveau minimum permettant d'assurer la rotation dans le patrimoine.

Le taux de rotation des locataires a diminué de moitié par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 7 %. Cette diminution est particulièrement sensible à Xavier Marmier (2 mouvements contre 11) et à Planoise. Par contre, les programmes de centre-ville gardent un taux de rotation identique à l'année précédente.

Si les taux de vacance et de rotation faibles sont des éléments très favorables à la gestion de votre Société, ils traduisent néanmoins aussi la situation de crise du marché du logement dans laquelle nous sommes entrés : la demande adressée au parc social est très forte et les moyens d'y répondre sont limités en raison de la grande stabilité des locataires logés, due pour une large part à la diminution des départs vers l'accession.

En matière d'impayés sur les locataires de logements, la situation reste stationnaire. L'année 1992 a vu la montée en régime du FSL, Fonds de Solidarité pour le Logement, dont la mise en place dans le département date du 19 juin 1991.

- 12 ménages en ont bénéficié du 01/09/1991 au 31/08/1992 pour un montant de 76 387 F,
- 18 ménages ont reçu 125 890 F d'aides du 01/10/1992 au 30/06/1993.

Dix des familles ayant bénéficié d'aides se sont à nouveau trouvées rapidement en situation d'impayé. Il convient de remarquer la concentration des bénéficiaires du FSL dans le programme de la rue Dürer et de la Place de l'Europe.

Concernant la gestion locative des commerces, la situation est moins satisfaisante que pour les logements :

Dans le programme de la rue Jouffroy, l'ensemble des commerces sont loués, par contre la mise en location des commerces du centre-ville pose quelques difficultés. Le classement de cette zone commerciale permet difficilement aux postulants d'obtenir le financement de leurs installations. La situation s'est cependant améliorée depuis le début 1993, mais le programme de l'îlot Vignier reste peu attractif (locaux trop petits, de faible hauteur sous plafond).

A Planoise, quatre locaux ont été loués en 1992 :

- à la SEDD, 5 rue Dürer,
- à la Société IDETECH, 10 avenue du Parc (ex-Citévision),
- à M. BELLIL, 16 avenue du Parc (ex-Citévision),
- à M. PIGRINES, 7 avenue du Parc.

M. PIGRINES a, compte tenu du climat d'insécurité, dénoncé son bail. La mise en location s'est poursuivie au début de 1993. L'installation de la SAIEM de la Ville de Besançon dans les locaux de Planoise en 1994 sera de nature à améliorer la gestion de ce quartier et tout particulièrement de ses commerces.

Globalement le secteur locatif des commerces présente toujours certaines difficultés qui se traduisent par une vacance résiduelle et parfois des impayés non négligeables.

Dernière activité de gestion de la Société, la commercialisation des programmes accession pour lesquels aucune vente n'a été réalisée. Cette situation a conduit au début 1993 à un nouvel examen de la situation de ces opérations qui seront réaffectées à un usage locatif.

II - L'activité de construction

La SAIEM de la Ville de Besançon a une activité de construction très soutenue. Cette activité se déploie dans trois directions :

- la construction de logements étudiants, pour l'ENSMM où la totalité du programme envisagé est de 360 logements sur le campus, et en centre-ville avec le programme Clemenceau. L'ensemble de ces opérations de logements étudiants sont confiées en gestion globale, soit à une association, soit au CROUS. Elles constituent la contribution de la SAIEM de la Ville de Besançon à la résolution du problème du logement des étudiants,

- deuxième axe d'intervention de la Société, la rénovation du quartier Battant avec des interventions en acquisition-amélioration,

- la SAIEM de la Ville de Besançon est enfin présente dans la poursuite de l'urbanisation du quartier de Planoise. Cette activité soutenue a permis en 1992 la livraison de 174 logements :

- . avenue Clemenceau : 48 appartements et 34 places de stationnement,
- . chemin de l'Épitaphe : 87 appartements et 26 places de stationnement,
- . rue Dürer : 12 appartements individuels et 24 garages,
- . 4 rue d'Arènes : 8 appartements,
- . 28 rue d'Arènes : 9 appartements.

La SAIEM de la Ville de Besançon est en situation de poursuivre cette activité de construction soutenue puisqu'elle dispose aujourd'hui d'un portefeuille conséquent d'opérations à l'étude.

Au cours de l'année 1993, 87 logements ont été commencés :

- 87 logements collectifs étudiants : rue Gaudot.

Au cours de l'année 1993, 145 logements doivent être engagés :

- 90 logements collectifs étudiants sur le Campus de la Bouloie,
- 9 logements collectifs, 26 rue Charles Nodier,
- 27 logements étudiants, 36 rue Mégevand,
- 17 logements collectifs, Impasse St-Canat.

Sont en cours d'études : 315 logements :

- 26 logements collectifs, rue Rodin à Planoise,
- 86 logements collectifs, rue Dürer à Planoise,
- 27 logements collectifs, chemin de l'Espérance,
- 91 logements collectifs étudiants, rue Gaudot (ENSMM 3),
- 10 logements collectifs, 85 rue Battant,
- 40 logements, 34-36 rue Ronchaux,
- 35 logements, 14-16 rue de l'École.

III – Le compte de résultat

Le résultat de l'exercice 1992 de la SAIEM de la Ville de Besançon a été arrêté à 2 830 468 F soit une amélioration de 1 235 KF par rapport à l'exercice précédent. Cette progression du résultat repose sur des produits annexes :

* comptabilisation pour la première fois en 1992 de la direction d'investissement pour 699 KF,

* progression des produits financiers de 977 KF,

alors que les résultats de la gestion des programmes immobiliers connaissent plutôt une certaine détérioration due pour partie, il est vrai, à une amélioration des procédures de provisionnement des locataires douteux.

L'amélioration des résultats de la Société est donc due largement au rythme soutenu de construction qui a été le sien et qui a permis de générer des produits de direction d'investissement et des produits financiers liés à la trésorerie intercalaire liée à ces programmes.

Secteurs	1991	1992	Variations
Locatif	+ 2 276	+ 1 368	- 908
Accession	- 566	+ 50	+ 616
Société	- 115	+ 1 412	+ 1 527
Total	+ 1 595	+ 2 830	+ 1 235

Le compte de résultat du locatif

L'exploitation des programmes locatifs dégage un résultat positif de 1 368 KF en très nette diminution par rapport à 1991 (+ 2 276 KF).

Ce résultat provient quasi uniquement de l'opération des 1 002 logements de Planoise (+ 3 727 KF), la plupart des autres programmes étant déficitaires.

La dégradation constatée entre les deux exercices provient essentiellement de l'impact du meilleur provisionnement des créances locataires, mais aussi du poids des locaux commerciaux de Planoise qui dégage une perte de l'exercice à hauteur de 392 KF.

La comparaison des résultats pour les programmes locatifs en exploitation complète sur les deux exercices est la suivante :

Opérations		1991	1992	Variations
001 Planoise	1002 L	+ 3 769	+ 3 727	- 42
002 Xavier Marmier	59 L	+ 69	+ 101	- 170
011 Planoise	74 L	- 156	+ 46	+ 202
014 Planoise	55 L	- 259	- 269	- 10
015 Battant	6 L	- 18	- 21	- 3
018 Planoise	81 L	- 584	- 710	- 126
023 Vignier	8 L	- 40	- 99	- 59
024 Lycée	5 L	- 29	- 47	- 18
025 Marguet	21 L	- 30	+ 30	+ 60
027 Vignier	31 L	-	- 188	- 188
028 Vigner	109 parkings	-	+ 2	+ 2
030 Richebourg	13 L	- 61	- 98	- 37
031 Battant	14 L	- 4	- 9	- 5
Total		+ 2 657	+ 2 263	- 394

Globalement, la progression des loyers (+ 1 024 KF) n'a pas suffi à compenser la progression des charges financières (+ 234 KF), l'accroissement des charges d'entretien (+ 317 KF) et la progression de la provision pour créances douteuses (+ 574 KF). Il faut cependant noter que pour ce dernier poste, il ne s'agit pas d'une charge récurrente liée à la progression des impayés, mais d'un effort exceptionnel pour un meilleur provisionnement.

Sans cet effort, en principe réalisé une fois pour toutes, le résultat de ces programmes serait en légère progression. L'analyse par programme fait apparaître les éléments significatifs suivants :

- pour Xavier Marmier, le résultat baisse en raison des dépenses d'entretien, des charges sur logements vacants et de la progression des impayés,

- pour Planoise : 74 logements, l'amélioration provient du réaménagement de deux emprunts PLA (- 120 KF de charges),

- le programme Vignier est confronté à la montée en régime des annuités du PLA,

- Planoise : 81 logements, est grevé par la progression des créances douteuses.

Pour ce qui concerne les opérations mises en location en 1991 et ayant connu une première année pleine en 1992, leur résultat s'est dégradé au cours de l'exercice.

Opérations	1991	1992	Variations
032 Hôtel Jouffroy	- 66	- 127	- 61
033 Battant 37 L	- 132	- 59	+ 73
039 ORLEP	+ 1	+ 22	+ 21
041 Locaux commerciaux	- 184	- 392	- 208
Total	- 381	- 556	- 175

Les résultats de l'Hôtel Jouffroy sont pénalisés par une provision pour créance douteuse de 40 KF.

Le résultat de l'exercice pour les locaux commerciaux de Planoise est en réalité déficitaire de 560 KF, compte tenu qu'une partie des produits comptabilisés en 1992 correspondent en effet à la couverture des intérêts courus de 1991 par la SEDD qui n'était pas intervenue en 1991.

Il convient de noter que les accords existant entre la Ville de Besançon et la Société se traduiront en 1993 par la prise en charge par la Ville de ce déficit par diminution de sa créance en avance d'associé. Il est donc possible de considérer que l'exercice 1992 n'est qu'artificiellement pénalisé par ce résultat.

D'une manière générale, il est plus significatif de constater que les résultats du secteur locatif sont étroitement liés au taux d'endettement des programmes, ce qui impose, compte tenu du rythme soutenu de construction de la Société, une particulière vigilance dans l'équilibre du montage des opérations nouvelles.

N°	Noms		Mise en recouvrement loyers	Charges financières	Ratios
0001	Planoise	958 L	14 441	4 215	29,19
0002	Xavier Marmier	59 L	673	116	17,24
0011	Planoise	74 L	1 392	823	59,12
0014	Planoise	55 L	1 123	985	87,71
0015	Battant	6 L	145	119	82,07
0018	Planoise	81 L	1 753	1 718	98,00
0023	rue Vignier	8 L	234	247	105,56
0024	rue du Lycée	5 L	161	111	68,94
0025	rue Marguet	21 L	735	575	78,23
0027	rue Vignier	31 L	822	628	76,40
0028	rue Vigner	109 parkings	259	182	70,27
0030	rue Richebourg	13 L	352	358	101,70
0031	rue Battant	14 L	308	232	75,32
0032	rue Jouffroy		477	395	82,81
0033	rue Battant	37 L	920	767	83,37

Le secteur Accession

Il concerne les programmes Jean de Vienne I et II sur lesquels aucune vente n'a été enregistrée au cours de l'exercice et dont les charges de portage n'ont été équilibrées que par le biais de la reprise sur la provision pour dépréciation constituée à cet effet. Le montant de cette reprise s'est élevé pour l'exercice à 563 KF.

Le secteur Fonctionnement

Son résultat est en forte progression, puisqu'il passe de - 115 F à + 1412 KF. Ce résultat est obtenu malgré la montée en régime des charges du bureau de la SEM (+ 100 KF), grâce à la décision de comptabiliser la rémunération de l'activité de direction d'investissement prise en charge par le directeur de la Société. Cette rémunération s'élève à 699 KF.

On assiste par ailleurs à une progression significative des produits financiers qui passent de 963 KF à 1 940 KF. Pour satisfaisante qu'elle soit, cette progression ne doit masquer la relative fragilité de ces produits. D'une part, les taux sont en baisse, d'autre part la trésorerie qui les génère est pour une partie temporaire, liée à une situation favorable d'excédent de financement des programmes en cours.

La belle progression du résultat global de la Société ne doit pas occulter la nécessité de continuer à optimiser la gestion locative, seul moyen d'assurer durablement la santé de la Société.

IV - L'analyse du bilan

Le total des **terrains et immeubles** atteint 283 400 KF à la fin de l'exercice, en progression de 54 487 KF par rapport à l'exercice précédent. Le montant des investissements réalisés est du même ordre de grandeur que la totalité du compte de résultat, c'est dire le dynamisme de la Société.

En contrepartie de ces investissements, il a été procédé au cours de l'exercice à la mobilisation de 50 987 KF d'emprunts à long terme, destinés à en assurer le financement.

Le montant des subventions comptabilisées au titre des programmes en cours s'élevait à 8 882 KF sur lesquels 7 176 KF restaient à mobiliser auprès de l'État.

Globalement, comme à la fin de l'exercice précédent, le financement des programmes en cours était excédentaire au 31/12/1992 et contribuait pour 2 700 KF à l'alimentation de la trésorerie.

Il faut enfin noter que le financement des immobilisations était en partie assuré par des crédits fournisseurs pour un montant supérieur aux subventions restant à mobiliser auprès de l'État pour ces opérations. Il est donc probable que toutes choses égales, par ailleurs le règlement de ces fournisseurs, se traduira par une diminution du fonds de roulement et de la trésorerie.

Le dernier constat relatif au haut de bilan est que le montant des amortissements des immeubles pratiqué pour l'exercice à hauteur de 5 294 KF a été supérieur de 460 KF au montant des remboursements d'emprunts, ce qui explique là une légère mais durable amélioration du fonds de roulement net.

Les stocks sont en forte progression puisque se sont ajoutés aux programmes Jean de Vienne, le gymnase Clemenceau et le local commercial de Planoise destiné à être vendu à l'Office Public d'HLM.

Ce dernier local n'a pas pesé sur la trésorerie, puisqu'il a pour contrepartie un différé de paiement accordé par la SEDD. Par contre, malgré l'avance de 4 700 KF consentie par la Ville de Besançon, le gymnase Clemenceau était sous-financé à hauteur de 2 000 KF.

Il faut enfin rappeler quel es stocks Jean de Vienne continueraient, au 31 décembre 1992, à faire l'objet d'une provision pour dépréciation de 1 072 KF.

Les comptes locataires s'élèvent à 3 030 762 KF. Ils intègrent pour la première pour fois les programmes gérés par la SAFC non seulement les sommes dues au titre des loyers, mais également celles exigibles au titre des charges locatives. Au sein du compte locataire, 1 557 KF représentent le montant des créances douteuses qui sont provisionnées à hauteur de 1 535 KF.

Au passif, **les provisions pour risques et charges** sont en augmentation d'environ 1 000 KF pour atteindre 14 647 KF. Sur cette somme, la provision pour grosses réparations atteint 12 301 KF, le montant des travaux financés par le biais de la reprise (1 696 KF) étant inférieur au montant de la dotation. La simulation du budget de grosses réparations réalisée fin 1992 (GRAL GESTION) a permis de confirmer que cette provision correspondait effectivement au volume des travaux à engager sur le patrimoine de la Société, à condition que le bâtiment E1 fasse l'objet de travaux d'amélioration PALULOS. Même si la provision disponible contribue à alimenter la trésorerie, la réalité des charges à venir dont elle doit assurer le financement n'en fait pas une réserve occulte et il est nécessaire d'en garder de manière constante la disponibilité.

La provision pour remise en état des logements dont le montant atteint 2 303 KF à la fin de l'exercice est de toute autre nature : la dotation correspondante n'est pas déductible fiscalement et on peut s'interroger sur son utilité au regard des règles comptables s'agissant de couvrir des frais de période. Cette interrogation se trouve confortée par le fait que la dotation (1 066 KF) est très supérieure à la reprise (528 KF) et cela depuis plusieurs exercices. Il est donc possible de considérer qu'il s'agit là d'une minoration théorique du résultat d'environ 500 KF et qu'il serait éventuellement possible de réintégrer dans un exercice ultérieur la totalité du disponible, ce qui donnerait une image plus claire des capitaux propres disponibles.

La trésorerie disponible est en forte progression (18 289 KF à 25 936 KF). Cette augmentation de 7 647 KF provient bien sûr à hauteur d'environ 1 500 KF du résultat de l'exercice hors production immobilisée confortée par l'excédent d'amortissement technique sur les remboursements d'emprunt (460 KF) et de l'augmentation de provision pour risques et charges (1 000 KF), soit un total de 2 960 KF. Il est possible de considérer que le solde de la variation de trésorerie (4 700 KF) provient de la situation de financement excédentaire des programmes en cours et n'a donc pas un caractère durable. Hors incidence des opérations en cours et provision pour grosses réparations, le volume stable de trésorerie de la Société s'élève à environ 3 000 KF, ce qui correspond à deux mois de dépenses courantes, ce qui est une situation satisfaisante mais non pléthorique qu'il serait souhaitable de consolider.

Après que le Commissaire aux Comptes vous ait donné lecture de son rapport, nous vous demanderons de passer au vote des résolutions, et en particulier d'affecter le résultat de l'exercice en report à nouveau en diminution du report à nouveau négatif des exercices précédents.

Nous vous demanderons également de ratifier la cooptation en tant qu'administrateur de M. IBANEZ».

Rapport général du Commissaire aux Comptes Exercice du 1er janvier au 31 décembre 1992

«Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport sur le contrôle des comptes annuels et les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi, relatifs à l'exercice couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1992.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession.

Le bilan qui vous est soumis présente un total d'un montant de 297 596 918,87 F et fait ressortir un bénéfice qui s'élève à un montant de 2 830 468,18 F.

1. Les stocks de logements des programmes 019 «Jean de Vienne I» et 020 «Jean de Vienne II» font l'objet de provisions pour couvrir les pertes attendues à hauteur de 152 714,20 F et 919 971,22 F. Une décision doit être prise quant au devenir de ces programmes dont dépend le niveau de ces provisions.

2. Comme il est dit dans le rapport de gestion, le budget de travaux de grosses réparations sur les dix ans à venir fait apparaître que la provision disponible correspond effectivement au volume des travaux à engager sur le patrimoine de la société, sous condition que le bâtiment E1 fasse l'objet de travaux d'amélioration de type PALULOS.

3. Les comptes clients font apparaître depuis l'exercice clos le 31 décembre 1992, les créances dues par les locataires au titre des charges locatives.

4. Pour la première fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 1992 et conformément à la décision du conseil d'administration du 8 juin 1993, il a été comptabilisé une rémunération de direction d'investissement pour un montant de 699 408,42 F TTC. Cette rémunération est calculée sur la base de 1,2 % du prix de revient de l'opération hors conduite d'opération et hors frais financiers.

Sur la base des contrôles effectués, nous certifions que les comptes annuels tels qu'ils vous sont présentés sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Cabinet POSOKHOW et Associé
Signé André POSOKHOW».

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, ma question trouve sa source dans le rapport du Commissaire aux Comptes qui parle dans le premier alinéa du stock de logements du programme Jean de Vienne I et II et des provisions qui sont faites pour couvrir les pertes. Je voudrais savoir si M. le Président de la SAIEMB peut nous dire ce que cet organisme compte faire pour terminer la commercialisation de ce programme. D'ailleurs, si je me souviens bien, la SAIEMB a «récupéré» il y a peu ce patrimoine de la place Cassin. Il y a donc là un problème un peu difficile et je voudrais qu'il nous éclaire là-dessus ;

M. PONÇOT : Monsieur le Député, il y avait 156 logements d'accession à la propriété au Jean de Vienne I et II. Sur ces 156 logements, il ne reste à l'heure actuelle plus que 12 ou 14 appartements à vendre. Lors de son dernier conseil d'administration, la SAIEMB a d'ailleurs décidé de les mettre en location de manière à liquider le problème, c'est-à-dire que cela rentrera maintenant dans le patrimoine location de la SAIEMB. On peut donc considérer que ce problème du Jean de Vienne est réglé.

La discussion est close.

Dont acte.