

## **Examen des comptes et de la gestion de la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon pour les exercices 1987 à 1991 - Observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes - Information du Conseil Municipal**

**M. LE MAIRE, Rapporteur** : La Chambre Régionale des Comptes a procédé à l'examen des comptes et de la gestion de la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon pour les exercices 1987 à 1991.

Dans le cadre de la procédure prévue par la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, M. le Président de la Chambre Régionale des Comptes de Franche-Comté m'a notifié, par lettre du 6 décembre 1993, les observations définitives de la gestion de cette société pour les exercices considérés.

Conformément à l'article 87 de la loi précitée, je vous communique l'intégralité de ces observations.

Afin d'apporter les explications et justifications qui s'imposent, je vous communique également les commentaires de la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon qui ont été adressés à la Chambre Régionale des Comptes.

« Monsieur le Président,

La Chambre Régionale des Comptes de Franche-Comté a procédé à l'examen des comptes et de la gestion de la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de Besançon, pour les exercices 1987 à 1991.

A l'issue de la procédure contradictoire, conduite dans le cadre des dispositions de l'article 87 de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, et après avoir pris connaissance de vos remarques, la Chambre m'a demandé de vous faire part des observations définitives qu'elle a jugé utile de formuler dans sa séance du 8 novembre 1993.

Celles-ci portent d'abord sur l'objet de la société, l'analyse des résultats, les délégations de gestion, enfin sur quelques aspects de la gestion locative.

### **I - Les statuts de la société**

1. L'article 2 des statuts définit l'objet social de la société de la manière suivante : « la société a pour objet de réaliser... la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles locatifs ou individuels à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré... ».

Le domaine d'intervention de la société est donc limité à la construction et à la gestion d'immeubles principalement affectés à l'habitation. S'il peut être admis que des rénovations de bâtiment d'habitation s'accompagnent de celles de locaux professionnels annexes (77 rue Battant), en revanche la gestion d'immeubles comprenant uniquement des locaux d'activités (opérations « rez-de-chaussée » Planoise, hôtel Jouffroy), paraît étrangère à l'objet social de la société.

En conséquence la Chambre ne peut que s'associer au projet visant à soumettre une prochaine à une prochaine assemblée générale la mise en conformité des statuts avec l'activité réelle de la société.

2. Par ailleurs, la Chambre constate que l'activité de la société s'est exercée quasi exclusivement dans le domaine du secteur locatif aidé (constructions neuves ou opération de rénovation), c'est-à-dire dans le même domaine d'activité que l'Office Municipal d'HLM. En effet, depuis 1977, les SEM peuvent avoir accès aux mêmes financements que les organismes d'HLM. De plus, jusqu'en 1990, la SAIEMB n'a bénéficié d'aucune structure propre, son activité s'exerçant exclusivement au travers de prestataires de services privés, l'incidence financière du recours à ces intervenants entraînant d'ailleurs des coûts de gestion élevés (cf. ci-après § 7).

Dès lors le maintien pendant plusieurs années, à Besançon, de deux organismes intervenant dans le domaine du logement social, dont l'un n'a constitué, jusqu'à une date récente, qu'une structure juridique venant s'interposer entre la collectivité et des intervenants privés, n'apparaissait pas comme une nécessité.

Aussi, les orientations nouvelles prises par la SAIEMB depuis 1991, à savoir :

- création d'une structure propre,
- intervention marquée dans les secteurs différents de ceux de l'Office d'HLM,
- projet de reprise de la gestion locative par la société elle-même,

méritent d'être confirmées à l'avenir afin de permettre aux actionnaires d'apprécier l'utilité de maintenir ces deux organismes.

## **II - Présentation de la comptabilité**

3. La comptabilité est tenue par la délégation régionale de la SCIC, suivant les prescriptions du plan comptable général. La lisibilité de ces documents est correcte, cependant dans le secteur locatif, ils ne retracent qu'imparfaitement la situation de la société.

En effet, la gestion du secteur locatif est assurée, dans le cadre du mandat, par la Société Anonyme de Franche-Comté (SAFC) qui procède à l'encaissement des loyers, des acomptes sur charges et au paiement des charges locatives. Chaque mois, la SAFC reverse à la SAIEMB les loyers encaissés, mais conserve... « les sommes figurant au titre des charges locatives... avec lesquelles elle assure le paiement de ces différents postes » (article 7 de la convention). La comptabilité de la SAIEMB ne retrace donc ni l'encaissement ni le paiement des charges locatives. Le bilan ne fait pas apparaître les charges encore dues par la société en fin d'exercice, et le compte de résultat n'enregistre pas, en produits les acomptes et soldes versés par les locataires et en charges, les charges payées durant l'exercice.

Cette façon de procéder n'a certes pas d'incidence sur le résultat, cependant elle fausse la présentation du compte de résultat et du bilan, celui-ci ne faisant notamment pas apparaître toutes les dettes de la société à la fin de l'exercice.

D'ailleurs, le plan comptable général préconise, lorsque des opérations de gestion sont réalisées pour le compte de tiers, dans le cadre d'un mandat, le suivi intégral des opérations dans la comptabilité tant du mandataire que du mandant.

La Chambre ne peut que s'associer à cette recommandation qui va dans le sens d'une plus grande transparence des comptes. Elle prend cependant acte de la nouvelle présentation des documents comptables, adoptée à partir de l'exercice 1992, ceux-ci intégrant désormais les flux financiers de la SAFC.

### III - Les résultats de la société

4. L'examen du bilan au 31 décembre 1991 fait apparaître un «report à nouveau» négatif à hauteur de 11,1 MF. Cette situation provient d'une série de déficits enregistrés par la société de 1982 à 1987. Depuis 1988, les résultats tendent à s'améliorer.

Une analyse par secteur d'activité fait ressortir de légers déficits du secteur locatif entre 1982 et 1985, mais des bénéfiques importants sur les autres années, atteignant 4 MF en 1989. Par contre, le secteur «accession à la propriété» est largement déficitaire sur les années 1982 à 1991 (24,66 MF sur toute la période).

Cette situation a notamment eu pour conséquence une absence d'autofinancement des programmes réalisés ces dernières années et il est pour le moins regrettable que la marge bénéficiaire dégagée par le secteur locatif n'ait pas pu être réinvestie dans ce même secteur.

5. En fait, les pertes du secteur «accession à la propriété» proviennent presque exclusivement de l'opération «Jean de Vienne», programme de 156 logements réalisé à Planoise en 1983. Les difficultés de commercialisation de cette opération (malgré une dynamisation des transactions à partir de 1988), ont conduit à un étalement important des ventes -10 ans après l'achèvement, il reste encore 14 appartements à vendre -, à une augmentation corrélative des frais financiers et à l'octroi de conditions très avantageuses aux acquéreurs (rabais sur le prix de vente, prise en charge des frais de notaire par le vendeur...), le tout aboutissant à un déficit global de l'opération de 19,7 MF au 31 décembre 1991 (9,7 MF pour la première tranche, 10 MF pour la seconde).

Cette perte représente environ 126 000 F par appartement vendu, soit 37 % du prix moyen de vente (337 000 F). Par tranche, c'est l'opération Jean de Vienne II qui présente le bilan le plus lourd avec un déficit de presque 50 % (20,65 MF de vente, 10 MF de perte).

L'examen du lancement de ces programmes conduit à constater que très vite des réserves avaient été formulées par les représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations (actionnaire de la société) quant aux perspectives de vente de ces appartements (conseils d'administration des 23.01.1981, 17.09.1982, 12.01.1983). Le différé du lancement de la 2<sup>ème</sup> tranche avait d'ailleurs été proposé par cet actionnaire lors du conseil d'administration du 19.04.1983. La dernière tranche sera quand même engagée en septembre de la même année, c'est celle qui générera le déficit le plus lourd.

Certes, le lancement de ce programme répondait au souci légitime de diversifier l'habitat social sur le quartier de Planoise, cependant la Chambre s'étonne du choix qui a été fait en 1983, de poursuivre un tel investissement, par le lancement d'une deuxième tranche, malgré les mises en garde non équivoques d'un actionnaire, parfaitement bien informé des vicissitudes du marché immobilier.

Cette décision aura été lourde de conséquences sur les résultats de la société qui, 10 ans après le début des travaux, supporte encore de lourds déficits. S'ils tendent à s'améliorer grâce à une bonne rentabilité du secteur locatif et à la mise en place de méthodes de commercialisation plus efficaces à partir de 1988, il est cependant paradoxal qu'un organisme chargé du logement social soit conduit à demander à ses locataires de combler le déficit provenant de la vente d'un programme d'accession à la propriété.

#### IV - Le mode de gestion de la société

6. Jusqu'en 1990, la SAIEMB n'aura été qu'une coquille vide, sa gestion étant totalement déléguée à la SCIC par convention de mandat et la gestion du patrimoine locatif sous-traité à la SAFC (Société Anonyme d'HLM).

A partir de 1991, la SAIEMB a recruté un directeur, elle a donc créé une structure propre. Les conventions de prestations de service ont été renégociées et le contenu des missions de la SCIC et de la SAFC a été redéfini en conséquence. Une convention a d'ailleurs été signée directement avec cette dernière le 27 décembre 1991. La mission confiée à ce prestataire a été sensiblement réduite, la SAIEMB assurant désormais une partie de la gestion avec son personnel (attribution des logements, contrats de location, réception des paiements...).

7. La Chambre constate que malgré de nouvelles modalités de calcul de la rémunération des intervenants, désormais moins onéreuse pour la SAIEMB, le coût de la gestion du parc locatif (rémunération des intervenants extérieurs + frais de structure) demeure élevé. Ainsi, ces interventions dont une partie est assurée par la SEM elle-même depuis 1991, ont coûté :

	1989	1990	1991	1992
Rémunération SCIC	2 575 000	2 839 000	1 008 000	981 000
Rémunération SAFC	-	-	2 100 000	1 867 000
Salaire directeur + frais de siège	-	-	846 000	250 000
Total	2 575 000	2 839 000	3 954 000	3 098 000

La Chambre s'interroge sur l'opportunité d'une telle organisation. Il semble en effet, compte tenu du degré d'implication désormais atteint par la SAIEMB dans cette gestion, qu'un investissement en personnel supplémentaire, sans commune mesure avec le coût de la rémunération SAFC, devrait permettre d'assurer la totalité du suivi du locatif.

Au demeurant, ces rémunérations grèvent le coût global de gestion des logements et entraînent un faible niveau de performance de celle-ci. En effet, ce coût, déterminé à partir du total des charges du compte de résultat desquelles ont été soustraites les charges exceptionnelles, financières, d'amortissement et de provisions, de gros entretien et celles afférentes aux programmes d'accessions à la propriété, ressort pour l'année 1991 à 6 728 F par logement :  $\frac{9\,164\text{ MF}}{1\,362}$ .

Or, pour les SA d'HLM, la médiane du coût locatif se situe pour 1990 à 5 110 F et pour l'Office d'HLM de la Ville de Besançon à 4 853 F (1991) alors que la composition du patrimoine de ce dernier est comparable à celui de la SAIEMB. Avec un surcoût de 32 % par rapport à la médiane de sociétés comparables et de 39 % par rapport à l'Office Municipal d'HLM, le coût de gestion du secteur locatif de la SAIEMB est objectivement élevé.

La Chambre prend acte de la décision du conseil d'administration du 8 juin 1993, visant à reprendre en gestion directe le parc locatif. Cette décision peut en effet conduire à des économies pour la société, tout en améliorant le service rendu aux locataires.

## V - Examen de certains aspects de la gestion

8. L'article 12 de la loi du 31 mai 1990 a rendu applicables aux SEM gérant des logements conventionnés, les dispositions de l'article L 441-3 du code de la construction et de l'habitation, prévoyant la mise en place d'un surloyer pour les locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution des logements à loyer modéré. Cette possibilité n'est pas utilisée par la SAIEMB.

La mise en place de cette mesure serait d'autant plus opportune pour la SAIEMB qu'elle devra faire face, à partir de 1996 et surtout de 1997, à l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties de plus de 70 % de son patrimoine. Cette charge supplémentaire entraînera la recherche de nouvelles recettes ou la réduction de certaines charges.

La Chambre prend acte de la décision du conseil d'administration du 8 juin 1993 décidant d'engager une étude sur ce point.

9. Jusqu'à la fin de l'année 1991, l'attribution des logements était décidée par la SAFC. Depuis cette date, la SAIEMB assure elle-même cette partie de la gestion.

L'essentiel du patrimoine récent de la société est constitué de logements conventionnés, dont la construction a bénéficié d'aides importantes de l'Etat et dont les loyers sont plafonnés. Il en résulte que les ressources des candidats locataires ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 (revalorisés tous les ans).

L'examen de trois programmes de rénovation conduits sur le quartier de Battant et mis en service respectivement en 1989, 1990 et 1991, a montré que les conditions de ressources imposées aux candidats locataires n'avaient pas toujours été respectées. Les 81 dossiers examinés ne contiennent d'ailleurs que rarement les avis d'imposition des demandeurs de logement, seul document qui donne une vue globale des revenus annuels des intéressés. Le plus souvent en effet, la SAFC n'a exigé des demandeurs qu'une déclaration de leurs revenus mensuels à laquelle est jointe copie du dernier bulletin de salaire. D'ailleurs, lorsque ces documents faisaient apparaître un dépassement du plafond, le rejet de la demande n'a pas été automatique.

Sur les trois immeubles concernés, des attributions de logement, malgré le dépassement des ressources plafonds, ont été relevées :

Appartement	Date d'entrée	Plafond des ressources	Revenus du locataire
Ilot Vignier - Ap. 2	1.03.1991	56 750 F	141 150 F
12, rue Richebourg - Ap. 7	1.06.1990	80 896 F	154 460 F
12, rue Richebourg - Ap. 9	1.06.1990	135 222 F	220 830 F
77, rue Battant - Ap. 14	1.11.1991	56 750 F	75 609 F
77, rue Battant - Ap. 15	1.11.1991	80 505 F	210 000 F

Il faut noter que parmi ces appartements :

- l'un a été loué au responsable local de la SAFC, chargé en particulier de l'attribution des logements ;

- un autre a été loué à une société commerciale afin de loger un de ses cadres. Ce dernier dépasse bien entendu le plafond de ressources et de plus l'article R 441.1 du code de la construction exclut du bénéfice des logements aidés par l'État, les personnes morales.

La Chambre constate donc que, même si les attributions irrégulières sont peu nombreuses par rapport au nombre de logements concernés, elles n'en constituent pas moins le signe, avec la non exigence des copies d'avis d'imposition, d'un certain laxisme dans l'examen des conditions de ressources posées pour l'octroi des logements sociaux.

La Chambre a relevé cependant, depuis la reprise des attributions par le personnel de la SAIEMB, davantage de rigueur dans ce domaine.

\*\*\*\*\*

\*\*\*

Telles sont les remarques et observations que la Chambre m'a demandé de vous communiquer, pour votre information et celle du Conseil d'Administration de la SEM.

En application de l'article 87 de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, copie de la présente lettre est transmise aux exécutifs des collectivités territoriales qui ont apporté un concours financier à votre organisme ou qui détiennent une partie du capital ou une partie des voix dans les instances de décision de la société en vue de communiquer ces observations devenues définitives à la prochaine réunion de leur assemblée délibérante.

Dès lors que cette réunion aura eu lieu, et selon l'avis de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) du 26 avril 1990, la présente lettre deviendra communicable. Je serais alors amené à en remettre une copie à toute personne qui en fera la demande.

J'ajoute qu'en application des dispositions de l'article 34 du décret n° 83.224 du 22 mars 1983, j'adresse une copie de ces observations au Préfet du Doubs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président par intérim  
C. CHASSEUR.

### **Rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes - Commentaires sur les observations de la Chambre Régionale des Comptes**

Vous trouverez, ci-après, les précisions que la SAIEMB tient à apporter.

#### **1. Les statuts de la société**

La SAIEMB, société patrimoniale, a élargi son champ d'intervention soit en réhabilitant des immeubles destinés à la location de locaux à usage de bureaux tel «l'hôtel Jouffroy», soit en acquérant des locaux à usage de commerce ou d'activité tels les locaux «rez-de-chaussée de Planoise».

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 8 décembre 1993 et a mis les statuts en conformité avec l'activité réelle de la société.

En 1990 et 1993, deux décisions importantes ont été prises. La première porte sur la mise en place d'une structure locale avec implantation d'un directeur et d'un secrétariat. La seconde porte sur la reprise de la gestion locative à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Ces décisions confirment l'orientation et la volonté politique de maintenir à Besançon deux secteurs indépendants et travaillant complémentirement à la demande de la Ville.

La SAIEMB a réalisé et commercialisé près de 500 logements en accession à la propriété. Si l'opération du «Jean de Vienne» n'a pas eu un écoulement commercial satisfaisant, il n'en reste pas moins vrai que la SAIEMB peut de nouveau intervenir dans le cadre d'une politique d'aménagement de la ville sur des opérations ponctuelles et hors logements du type «Hôtel Jouffroy» ou «rez-de-chaussée Planoise».

Pour ces raisons, la Ville de Besançon a retenu le principe du maintien de deux sociétés correctement structurées devant travailler en complémentarité.

## **2. Présentation de la comptabilité**

La comptabilité de la SAIEMB ne retraçait ni l'encaissement, ni le paiement des charges locatives puisque la gestion était assurée par la SAFC.

Des instructions ont été données pour que désormais, les bilans de l'exercice 1992 fassent apparaître les charges dues en fin d'exercice et que le compte de résultat enregistre les acomptes et soldes versés par les locataires ainsi que les charges payées durant l'exercice.

## **3. Les résultats de la société**

Les résultats comptables positifs depuis 1988 sont grevés d'un report à nouveau négatif à hauteur de 11,1 MF au 31 décembre 1991, dû essentiellement au déficit de l'opération du Jean de Vienne.

Le Conseil d'Administration a pris la mesure de ces déficits et a dès 1988, mis en place les redressements nécessaires.

La taille des programmes commercialisés et certaines insuffisances des anciennes équipes de vente sont la cause de ces déficits.

Aussi, dès 1988, le Conseil d'Administration a fait modifier la méthode et les moyens de commercialisation. Ce changement a permis d'accélérer très fortement le rythme des ventes.

Cependant, il faut rappeler que l'opération «Jean de Vienne» est une opération qui s'inscrivait dans une politique de diversification de l'habitat sur le quartier social de Planoise, constitué essentiellement de la plus grande ZUP de la Région Franche-Comté.

Cette volonté de diversifier l'habitat avait pour objectif majeur de fixer une population d'accédants à la propriété sur le secteur et de permettre la poursuite conformément au plan d'aménagement de la ZAC, des programmes de logements prévus.

Le choix fait dès 1983 s'inscrivait donc dans cette politique de développement et de diversification de Planoise, conforme aux objectifs actuels de la politique de la Ville mis en place par le Ministère.

Si le portage du déficit des dernières opérations d'accession à la propriété est assuré par les programmes locatifs, il faut se rappeler que dans les années 1970, ce sont les programmes d'accession qui ont assuré le portage du déficit des programmes locatifs.

#### 4. Le mode de gestion de la société

Comme je vous l'ai indiqué ci-dessus, dès 1990 après la décision de conforter la SAIEMB, la mise en place d'un directeur a été retenue avec pour mission de mieux représenter localement les intérêts de la société et de préparer l'avenir en vue d'une gestion directe de la SAIEMB, aussi bien la partie gestion du patrimoine que la partie comptable.

La modification des conventions de gestion entraînant des changements de rémunération s'est traduite par une diminution des coûts. Dans le tableau ci-après, il est indiqué pour les années 1991 et 1992 la rémunération actuelle des prestataires de service et celle que la SAIEMB aurait dû verser suivant l'ancien mode de rémunération.

Par ailleurs, le poste salaire du Directeur et frais de siège soit être réduit du produit de fonctionnement résultant de la prise en charge de la direction d'investissement des opérations de construction neuve.

	1989	1990	1991		1992	
			avant	après	avant	après
Rémunération SCIC Gestion locative	2 575 000	2 839 000	3 147 000	897 000	3 596 000	981 000
Rémunération SAFC				2 089 000		1 867 000
Salaire directeur + frais de siège				846 000		* 949 000
Total	2 575 000	2 839 000	3 147 000	3 832 000	3 596 000	3 797 000

\* De cette somme, il y a lieu de déduire le produit de fonctionnement lié à la direction d'investissement, soit 699 000 F.

Dans ce cas, le coût de gestion en 1992 s'élève à 3 797 000 F - 699 000 F, soit 3 098 000 F à comparer la somme de 3 596 000 F que nous aurions dû verser suivant l'ancien mode de fonctionnement.

En conséquence, le 8 juin 1993, le Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance de l'étude établie par M. BAUDRON, Directeur, portant sur le coût de la prestation extérieure, a décidé de gérer en direct son parc locatif.

Cette décision doit satisfaire les deux objectifs suivants :

- un meilleur service auprès des locataires par une meilleure identification de la société,
- une économie substantielle de gestion par rapport au coût facturé par la SAFC.

Cette mesure permettra à la SAIEMB de se rapprocher du coût locatif constaté dans les sociétés anonymes d'HLM et dans les offices notamment l'Office Public Municipal.

#### 5. Examen de certains aspects de la gestion

Le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa dernière réunion tenue le 8 juin 1993, d'engager une étude afin d'analyser les dispositions de l'article L 441.3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant la mise en place d'un surloyer pour les locataires dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements aidés.

Cette étude sera lancée dès que les modifications du barème des plafonds de ressources seront arrêtées par le Ministère de l'Équipement et du Logement.

Dès 1997 en effet, la SAIEMB devra régler la taxe foncière sur près de 70 % de son patrimoine.

Toutefois, cette nouvelle imposition coïncidera, à un an près, avec la fin des amortissements de plusieurs emprunts importants contractés pour la construction de l'opération dite des «1002».

La SAIEMB dès 1992, a repris les attributions des logements de son parc locatif avec beaucoup de rigueur, notamment en exigeant des demandeurs l'avertissement d'impôt permettant de justifier du respect de la réglementation sur les plafonds de ressources.

**M. NACHIN :** Je souhaiterais qu'après la prochaine réunion du Conseil d'Administration de la SAIEMB, le Conseil Municipal soit tenu informé des mises en oeuvre des recommandations faites par la Chambre Régionale des Comptes. Je rappelle l'essentiel de ces recommandations : premièrement, c'est la reprise en gestion directe du parc locatif, deuxièmement la mise en place des sur-loyers et en troisième lieu, exiger des avis d'imposition des demandeurs de logements. Je ne sais pas si on peut demander cela au Conseil d'Administration de la SAIEMB, mais je pense que ce serait une bonne chose que le Conseil Municipal en soit informé.

**M. PONÇOT :** Je suis tout à fait d'accord sur la nécessité d'informer le Conseil Municipal de ce qui se passe dans une Société d'Economie Mixte qui dépend de la Ville de Besançon. Je suis tout prêt à le faire et à vous donner toutes assurances à l'heure actuelle. En ce qui concerne la prise directe de la gestion par la SAIEMB de son parc locatif, c'est actuellement en voie d'être fait puisque le passage de tout le système informatique est déjà fait dans les nouveaux locaux de la SAIEMB qui vont s'ouvrir à Planoise et qui vont nous permettre effectivement une gestion directe de tous ces logements. On n'a pas suivi ici les décisions de la Chambre Régionale des Comptes mais nous les avons précédées puisque c'est une décision que nous avons prise en 1991. Je me félicite pour ma part précisément que le rapport de la Chambre Régionale des Comptes nous consolide dans les décisions que nous avons prises antérieurement. En ce qui concerne les sur-loyers, les cinq exemplaires qui ont été donnés sont des loyers de gens qui ont été installés par la SAFC. Nous avons effectivement décidé une étude et nous vous ferons part des conclusions de cette étude mais nous souhaitons d'une façon générale que les loyers soient proportionnels aux salaires. Troisième élément, nous avons d'ores et déjà demandé l'avis d'imposition à l'appui d'une demande de logement.

**M. JACQUEMIN :** Sur ce rapport, Monsieur le Maire, on ne peut pas ne pas noter la sévérité du jugement et des recommandations faites par la Chambre Régionale des Comptes.

Ce sont des questions que nous nous sommes posées depuis un certain nombre de mois voire d'années sur la réelle raison d'être de la SAIEMB. Qu'on envisage pour l'avenir d'autres dispositions sous la pression de la Chambre Régionale des Comptes, c'est bien mais nous nous posons tout de même des questions sur la gestion passée. Pourquoi cette société a-t-elle existé puisqu'elle n'avait aucune raison d'être, d'ailleurs la Chambre Régionale des Comptes parle d'une coquille vide qui sous-traitait d'un côté à la SAFC et de l'autre à l'échelon régional de la Caisse des Dépôts. C'est une question que je vous adresse car pour le moment nous n'avons pas de réponse. Il y a beaucoup de sévérité aussi sur la tenue de la comptabilité et aussi sur les dommages qu'aura subi dans la politique finalement du logement le secteur locatif qui aura eu à supporter une part des déficits importants enregistrés par la SAIEMB notamment sur certaines opérations d'accession à la propriété.

C'est tout de même un reproche important, assez grave. Puis au fil des années, Monsieur le Maire, apparaît bien le mal qui a été fait dans la politique d'urbanisme suivie pour donner à Planoise un caractère autre que celui d'une ville-dortoir et l'échec de la grande opération d'urbanisme que

vous aviez souhaitée à travers la place Cassin, l'implantation des commerces et en accompagnement le «Jean de Vienne». Vous avez voulu tout faire en même temps, d'un côté donner un centre à Planoise, un centre commercial, une animation commerciale et essayer de créer une ambiance de ville, et de l'autre réaliser aussi à proximité un très grand quartier commercial avec des grandes surfaces, tout n'est pas possible en même temps naturellement. Et, au fil des années, se révèle l'importance du trou financier que tout cela représente. L'économie générale de cette opération est coûteuse pour la SAIEMB. Il y a eu un déficit très important sur cette opération qui a duré plusieurs années et qui a coûté très cher à tous les partenaires qui avaient voulu venir s'installer là. Il apparaît bien dans le rapport l'addition très lourde que votre politique et celle de la SAIEMB ont engendré.

Voilà ce que je voulais dire. Je passe sur d'autres observations de la Chambre Régionale des Comptes, qui n'est pas méchante en général, mais qui pose tout de même un certain nombre de questions très fondamentales de savoir à quoi une telle société peut servir. Vous voulez la réorienter...

**M. LE MAIRE** : C'est fait.

**M. JACQUEMIN** : Il est vrai que les intentions commencent à prendre corps, mais l'essentiel reste devant vous et il reste à prouver qu'effectivement nous avons besoin dans cette ville d'un autre outil que l'Office Municipal d'HLM. Il faut savoir si réellement il y a là opportunité. Donc pour l'avenir aussi je me pose des questions. Notre groupe aurait souhaité que la clarté la plus grande soit faite sur le dispositif notamment pour l'avenir.

**M. LE MAIRE** : Merci Monsieur le Député. Gardez encore des arguments pour l'avenir parce que vous en aurez besoin.

Nous en revenons à la SAIEMB si vous le voulez bien. Laissons pour l'instant de côté Châteaufarine qui ne vous plaisait et ne vous plaît toujours pas ainsi que la place Cassin qui sont d'autres problèmes.

La SAIEMB a été qualifiée de coquille vide. Avant que Jean PONÇOT ne reprenne cela en main c'est vrai, mais elle était quand même sous le contrôle de la Caisse des Dépôts et de la SCET ! Mais toutes les conclusions de la Chambre Régionale des Comptes concernant les collectivités –relisez par exemple les conclusions concernant la Région de Franche-Comté- sont toujours sévères. C'est normal, ils sont là pour cela, et c'est bien qu'ils marquent leur opposition à certaines choses ou formulent des recommandations. La SAIEMB n date pas d'hier, Monsieur le Député, elle a été créée en 1965, à l'époque où Jean MINJOZ était Maire et où Constant BONNEFOY s'occupait justement de l'avenir de Planoise.

Qu'une ville possède une Société d'Économie Mixte Immobilière est tout à fait logique, normal et je ne vois pas en en quoi Besançon devrait se priver des services de cette structure qui est un petit peu la sienne,, l'émanation de la Ville. Je crois que nous n'avons pas du tout à rougir de ce qui a été fait. Peut-être -mais il n'y a que celui qui ne fait rien qui ne se trompe pas- des erreurs d'orientation ont-elles été faites par la SAIEMB à l'époque pour l'opération «Jean de Vienne». Mais la situation a été régularisée comme indiqué dans le rapport ; aussi, il n'y a pas lieu -c'est un terme que je n'aime pas du tout- de parler de trou financier car cela a une consonance un peu désagréable surtout quand on y ajoute financier, ce qui n'est pas du tout le cas de la SAIEMB et de tout ce qui est géré par les élus de la Ville.

Jean PONÇOT est le Président de la SAIEMB. Je le remercie de tout ce qui est fait par cette société, qui maintenant c'est vrai, vole plus de ses propres ailes depuis un certain temps parce que c'était le souhait des élus, du conseil d'administration et du président de la SAIEMB.

**M. PONÇOT :** Je n'aime pas beaucoup, Monsieur le Député, que vous utilisiez le terme de pression de la Chambre Régionale des Comptes qui ne se justifie pas car le conseil d'administration de la SAIEMB a pris l'essentiel des décisions qui sont rapportées dans ce rapport avant que la Chambre des Comptes n'ait demandé l'ouverture du dossier.

Alors pourquoi la SAIEMB existe-t-elle ? Effectivement, le Maire vient de vous le dire, elle s'est créée en 1965, à une période où il y avait un besoin de logements considérable et où l'ensemble des sociétés d'offices d'HLM qui existaient déjà sur Besançon n'arrivaient pas à répondre à la demande. Je crois qu'au départ, la SAIEMB est née de cette volonté d'accélérer le rythme de la construction de logements sociaux à Besançon et cela, on peut l'en féliciter. Alors, effectivement, elle a été longtemps une coquille vide puisqu'elle avait remis à d'autres sa gestion financière et celle de son parc de logements au point de vue locatif. Aujourd'hui, elle les a reprises à son compte, ce qui lui permettra notamment de réaliser des économies. Et nous allons accentuer l'effort pour que notre parc locatif soit géré d'une manière remarquable.

Le Jean de Vienne a effectivement joué un rôle négatif dans la vie de la société de la SAIEMB, mais un effort considérable de ventes a été fait et il ne reste que 14 logements que la SAIEMB a décidé de conserver en propriété propre et de louer. Cette opération est donc maintenant terminée.

A l'heure actuelle, la SAIEMB qui fait actuellement des bénéfices relativement importants, est en train de reconstituer son capital. Elle repart sur de bonnes bases et va nous être utile comme elle l'a été récemment par exemple pour l'Hôtel Jouffroy qui ne pouvait pas être repris par un office HLM parce qu'entièrement commercial.

**M. TOURRAIN :** Dans l'opération de la SAIEMB se trouve le «Jean de Vienne». Or entre 1983 et 1989, notre groupe d'opposition a compté dans ses rangs un promoteur de grande notoriété et à l'époque, il avait comme moi-même insisté auprès de M. DEFRASNE qui présidait aux destinées de cette société, sur l'intérêt qu'il y aurait à vendre les logements du «Jean de Vienne» à des prix beaucoup plus bas que ceux qui étaient proposés et qui se situaient à des niveaux très importants. Ce qu'on peut déplorer, c'est que ce conseil venant de la part d'un homme averti, -je ne parle pas de moi mais de mon collègue- n'ait pas été suivi dans l'immédiat. C'est tout ce que j'avais à vous indiquer sur ce sujet.

**M. JACQUEMIN :** Je veux simplement revenir sur un petit point de précision. On ne peut pas, Monsieur le Maire, ne pas parler, à cette occasion, de l'opération d'ensemble d'urbanisme de la place Cassin car tout l'argumentaire qui avait été développé à l'égard de ceux qui ont investi dans ce secteur était précisément de leur faire valoir que leur investissement s'inscrivait dans une opération de quartier d'ensemble qui devait leur apporter la population, la clientèle. Or compte tenu des grandes difficultés de cette opération mal ficelée, les promesses n'ont pas été tenues à l'égard de ces gens-là. Cela a fait l'objet de longues discussions comme vous le savez. Aussi, on ne peut pas dire, Monsieur le Maire, qu'il faut totalement dissocier l'insuccès de ceux qui ont investi place Cassin et l'insuccès de cette grande opération du «Jean de Vienne». Voilà ce qu'il faut dire au titre de la vérité.

**M. LE MAIRE :** Je parle toujours moi aussi au titre de la vérité et l'aménagement de la place Cassin dépend de la Société d'Équipement dont nous allons examiner le compte rendu de la Chambre Régionale des Comptes et non pas de la SAIEMB.

La discussion est close.

Dont acte.