

## **Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport d'activité pour l'exercice 1993**

**M. LE MAIRE, Rapporteur** : La loi du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie 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.

En application de ces dispositions, je vous communique le rapport d'activité de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon pour l'exercice 1993 approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 1994 ainsi que les rapports, général et spécial, du commissaire aux comptes.

Il ressort du rapport d'activité joint que, avec un accroissement de 51 unités, l'effort de construction mené par la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon demeure soutenu. Plusieurs opérations nouvelles sont par ailleurs en cours ou seront lancées prochainement.

L'attention portée au logement des étudiants (400 unités nouvelles en quelques années) et des plus démunis (33 attributions en 1993 pour un total de 166) doit être relevée.

Par ailleurs, l'année 1993 aura été celle de la préparation de la reprise, par la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon, de la gestion de son patrimoine, réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994.

### **Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon (SAIEM-B)**

#### **Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 1994**

Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des résultats de notre gestion pour l'exercice 1993. Nous examinerons successivement les activités de construction et de gestion avant de procéder à l'analyse des résultats comptables et financiers.

### **I - Les activités de construction**

La SAIEM de la Ville de Besançon a poursuivi en 1993 son effort de construction de logements étudiants, puisqu'elle a lancé en mai la deuxième tranche de la Résidence ENSMM (88 logements) et, en octobre, 90 logements chemin de l'Epitaphe sur le campus universitaire.

Elle a par ailleurs poursuivi la préparation du dossier de la troisième tranche de la Résidence de l'ENSMM qui permettra son démarrage à l'automne 1994.

En quelques années, la SAIEM de la Ville de Besançon aura réalisé un peu plus de 400 logements destinés aux étudiants, logements qui sont pour certains d'entre eux gérés par le CROUS et pour d'autres par une association. Elle aura ainsi apporté largement sa contribution au développement universitaire de la Ville de Besançon.

Cette orientation particulière n'a pas conduit la SAIEM de la Ville de Besançon à délaisser les programmes traditionnels de logements familiaux qui sont au cœur de sa mission. C'est ainsi que 51 logements ont été livrés en 1993.

Date	Adresse	Nombre de logements	Nombre de garages
1/1/1993	2, rue d'Arènes	8	20
1/1/1993	3, rue de l'École	4	
1/1/1993	26, rue d'Arènes	9	14
1/3/1993	Chemin de la Selle	30	30

La SAIEM de la Ville de Besançon a décidé en 1993 de mener à bien les études en vue de la réalisation de 25 logements rue Rodin à Planoise, de 29 logements chemin de l'Espérance dans le quartier des Quatre Vents et de 17 logements impasse Saint-Canat dans le quartier Battant. Ces trois opérations devraient pouvoir être financées en 1994.

Par ailleurs, des programmes sont à l'étude pour plus d'une centaine de logements répartis entre Planoise et le quartier Battant, ce qui devrait permettre pour les années à venir d'accroître la montée en régime de la production de logements familiaux.

## II - Les activités de gestion

L'évolution du patrimoine au cours des dernières années a été la suivante :

	Année 1990	Année 1991	Année 1992	Année 1993
Logements	1 326	1 362	1 521	1 572
Garages	431	442	545	596
Commerces	22	66	69	73

Les indicateurs de gestion du patrimoine locatif restent satisfaisants.

Le nombre de logements vacants au 31 décembre 1993 était en progression par rapport à l'exercice précédent (9 logements contre 4 en 1992) et le taux de vacance reste extrêmement faible, les pertes financières liées à la vacance représentant 2 % du montant des loyers mis en recouvrement.

	Loyers	Charges	Câble	Totaux
Logements	223 056,50 F	91 312,50 F	3 783,50 F	318 152,50 F
Garages	167 272,50 F	14 461,00 F		181 733,50 F
<b>Totaux</b>	<b>390 329,00 F</b>	<b>105 773,50 F</b>	<b>3 783,50 F</b>	<b>499 886,00 F</b>

Après la baisse constatée en 1992, le taux de rotation des locataires est resté extrêmement bas, à un peu moins de 8 %. C'est dans le quartier de Planoise que le taux de rotation reste le plus élevé à 8,4 %, alors qu'il est sensiblement plus faible au centre-ville (6 %) et dans le quartier de la Grange Marguet (4 %).

Planoise	100 / 1192	8,00 %
Centre-ville	10 / 156	6,00 %
La Butte	3 / 59	5,00 %
Grange Marguet Chemin de la Selle	2 / 51	4,00 %
	<b>115 / 1458</b>	<b>7,90 %</b>

En comptant les mises en location de certains nouveaux logements, il a été procédé sur le patrimoine à 166 attributions de logements sur lesquelles 33 ont concerné des personnes prioritaires. Pour 20 d'entre elles, il y avait cumul des critères urgence-logement et urgence-ressources et 13 ne relevaient que du critère urgence-logement.

Globalement, c'est donc 20 % des attributions de la Société qui sont faites dans le cadre du POPS, ce taux atteignant même 23 % pour les mises en location de programmes neufs. Ce constat illustre la volonté de la SAIEM de la Ville de Besançon de remplir pleinement sa mission de logeur social.

N° chantier	Adresse	Attrib. POPS	Total attrib.	%
513	Rue de Champagne	8	18	44
514	Rue de Bourgogne	3	9	33
512	Place Jean Moulin	2	5	40
520	Luxembourg	1	6	16
521	Dürer	2	6	33
522	Dürer Europe	2	11	18
523	Frères Mercier	1	1	100
525	16 Vignier	1	1	100
531	77 Battant	1	4	25
533	2 Arènes	4	8	56
534	3 Ecoles	1	4	25
535	25 Arènes	2	9	22
536	Chemin de la Selle	5	30	16
<b>Total</b>		<b>33</b>	<b>166</b>	<b>20</b>

La typologie des familles logées en 1993 fait apparaître l'effort accompli pour rétablir dans certains programmes l'équilibre de peuplement entre les familles monoparentales et les couples.

Célibataire	48
Couple sans enfant	27
Couple 1 enfant	13
Couple 2 enfants	30
Couple 3 enfants et plus	20
Famille monoparentale	23
Administrations	5

Malgré l'accroissement de la demande émanant de familles monoparentales, il est en effet nécessaire de porter une attention particulière à cet équilibre en vue d'éviter au sein des groupes des problèmes sociaux ou de comportement.

La volonté de la Société d'ouvrir son patrimoine aux familles modestes n'a pas eu pour conséquence une augmentation importante des impayés. Globalement ils n'ont progressé que de 50 000 F entre janvier et décembre 1993. Afin d'atteindre ce résultat, divers moyens ont été mis en œuvre dont une collaboration étroite avec le FSL et la SDAPL.

Pour ce qui concerne le FSL, 28 familles ont bénéficié en 1993 de ces aides :

- 2 de ces familles passaient pour la deuxième fois en commission,
- 4 familles accusent un nouveau retard de loyer au 31/12/1993,
- 2 dossiers examinés en commission FSL ont fait l'objet d'un relogement à l'intérieur du parc,
- 5 dossiers ont été ajournés.

On peut examiner la répartition des aides par rapport au bilan ci-dessous :

Aides	Année 1993	Nombre de familles
Prêts remboursables	32 200 F	5
Garantie de loyer	23 332 F	6
Aides non remboursables	56 465 F	17
Ajournement		5

La SDAPL a, quant à elle, examiné 61 dossiers sur lesquels 6 suspensions seulement ont été décidées.

Il convient enfin de noter que dans le cadre de sa volonté de maîtriser au mieux sa gestion sociale et ses relations avec ses locataires qui constituent le cœur de son métier, la SAIEM de la Ville de Besançon a décidé en 1993 de reprendre son patrimoine en gestion directe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994 et qu'elle s'est à cet effet dotée des moyens informatiques et en personnel lui permettant de remplir au mieux sa mission.

### III - Le compte de résultat

Le résultat de l'exercice 1993 ressort à 6 995 KF contre 2 830 KF en 1992. Ces deux résultats ne sont pas directement comparables en raison principalement de deux événements exceptionnels intervenus sur l'exercice 1993 qui ont une incidence positive forte sur le résultat. La décision prise par le Conseil d'Administration de comptabiliser directement en charges les dépenses de remise en état des logements et de reprendre l'intégralité de la provision constituée antérieurement a majoré le résultat de l'exercice de 2 303 KF. De même, le choix de remonter en immobilisations les stocks du Jean de Vienne et donc de reprendre sur l'exercice l'intégralité des provisions pour risques, qui avaient été antérieurement constituées, a une incidence positive de 1 073 KF.

En dehors de ces deux événements majeurs, le résultat de l'exercice se situerait à 3 619 KF en progression de 28 % par rapport à l'exercice précédent. Cette amélioration du résultat provient tout d'abord d'une augmentation importante des loyers mis en recouvrement qui passent de 25 319 KF à 29 168 KF, soit une augmentation de 15,2 %. Cette progression des loyers trouve son origine dans

l'augmentation du patrimoine de la Société corrélative au rythme de construction important enregistré en 1992. L'augmentation des loyers est en effet supérieure à la progression des annuités des emprunts ayant permis d'assurer le financement des opérations qui n'atteint entre 1992 et 1993 que 1 412 KF, soit 9,6 %. La part de l'annuité dont le montant des loyers diminue, passant de 57 % à 54 %, ce qui met la SALEM-B en situation favorable par rapport à beaucoup d'organismes du logement social dont le taux d'endettement est plus élevé.

	1992	1993	1993/1992
Loyers	25 319 KF	29 168 KF	+ 15,2 %
Intérêt des emprunts	9 396 KF	9 753 KF	
Amortissement construction	5 196 KF	6 251 KF	
	14 592 KF	16 004 KF	+ 9,6 %
soit par rapport aux loyers	57 %	54 %	

Le niveau des produits financiers des placements est resté du même ordre qu'en 1992 à 1 972 KF et cela malgré la diminution des taux des placements constatée sur les marchés à court terme et notamment à la fin de l'année 1993. Par contre, la rémunération de la direction d'investissement correspondant à une partie de l'activité du Directeur ne s'est élevée en 1993 qu'à 301 KF contre 699 KF en 1992. Cette rémunération est en effet calculée au prorata du montant des investissements réalisés au cours de l'exercice qui ont été notablement inférieurs à l'exercice précédent.

Le compte de résultat fait également apparaître en 1993 des ventes de lots pour 1 900 KF correspondant à la vente de logements sur l'opération Jean de Vienne et à la cession à l'Office d'une partie des locaux commerciaux de Planoise, conformément aux accords pris en 1992. Ces cessions, si elles ont contribué à l'amélioration de la structure de financement de la Société, n'ont par contre pas apporté de contribution positive au compte de résultat.

Du côté des charges, la dotation de l'exercice pour provisions de créances douteuses est plus faible que celle constituée en 1992 puisque son poids net ne s'élève qu'à 170 KF contre 263 KF au titre de l'exercice précédent. Le montant de la dotation à la provision pour grosses réparations progresse quant à lui de 3 142 KF à 3 400 KF en raison de l'augmentation du patrimoine.

L'analyse des résultats par programme ne fait pas apparaître de modifications substantielles par rapport à l'exercice précédent. On constate bien sûr une amélioration globale des programmes anciens liés très largement à la reprise effectuée de la provision pour remise en état des logements. On peut également constater que les programmes livrés en 1992 et qui ont fait l'objet d'une première année d'exploitation complète en 1993 font apparaître des résultats positifs. C'est le cas également des opérations livrées en 1993. Cela semble indiquer que la qualité des simulations réalisées lors du montage des opérations trouve sa confirmation au moment de la mise en service réelle.

#### **IV - Le bilan**

Le montant des immobilisations brutes a progressé de 26 000 KF en 1992 pour atteindre 319 119 KF. On constate donc une diminution du rythme des investissements en 1993 par rapport à 1992 où la croissance des immobilisations brutes avait atteint 54 780 KF.

A côté des immobilisations locatives, les immobilisations de structure atteignent 1 212 KF, en progression de 596 KF. Les amortissements pratiqués en 1993 se sont élevés à 6 314 KF contre 6 329 KF en 1992, les immobilisations nettes s'établissant à 272 727 KF, soit une augmentation de 30 000 KF par rapport au 31 décembre 1992.

Le montant des capitaux propres est en progression de 10 449 KF si on y inclut le résultat de l'exercice et il s'élève au 31 décembre 1993 à 57 253 KF. L'augmentation des capitaux propres provient également de l'obtention de 3 900 KF de subventions complémentaires destinées au financement des programmes locatifs qui ont été notifiées à la Société pendant la durée de l'exercice.

La variation nette des emprunts et avances d'associés destinés au financement des programmes locatifs s'établit à 12 278 KF, le montant total du passif au 31 décembre 1993 s'élevant à 219 927 KF pour ce qui est des emprunts à long terme locatifs.

Le fonds de roulement net après financement des immobilisations corporelles par les capitaux propres et les capitaux à long terme s'établit de la façon suivante :

	1992	1993	1993/1992
Capitaux propres	46 804 KF	57 253 KF	+ 10 449 KF
Emprunts à long terme	207 649 KF	219 927 KF	+ 12 278 KF
Immobilisations nettes	242 528 KF	272 727 KF	+ 30 199 KF
Fonds de roulememnt net (locatif)	+ 11 925 KF	+ 4 453 KF	

La dégradation apparente du fonds de roulement net doit être tempérée par le fait que les programmes de Jean de Vienne étaient auparavant considérés comme du stock bien que financés par des emprunts à long terme et que leur remontée en immobilisations pèse environ 4 000 KF sur le fonds de roulement net de la Société sans que cela traduise une modification véritable des capacités de financement.

Cette première notion du fonds de roulement net issue de l'analyse du financement des opérations locatives doit être complétée par l'approche du financement des prêts acquéreurs qui fait ressortir au 31 décembre 1993 un sous-financement des prêts accordés aux acquéreurs de 520 KF qui vient amputer d'autant le fonds de roulement net déterminé ci-dessus. Cette situation n'est pas défavorable dans la mesure où elle s'améliorera nécessairement dans le futur, les remboursements en capital opérés par les emprunteurs venant dans les années à venir conforter la situation des capitaux propres de la Société.

En matière d'analyse financière des organismes du logement social, on ajoute enfin traditionnellement à ce fonds de roulement net le dépôt de garantie des locataires et le montant de la provision pour grosses réparations disponible, ce qui porte en définitive le fonds de roulement net global de la Société à 21 088 KF au 31 décembre 1993 contre 28 171 KF au 31 décembre 1992. Il importe cependant de dire que cette notion doit être manipulée avec une certaine prudence dans la mesure où les prévisions de grosses réparations à réaliser sur le patrimoine de la Société au cours des années à venir font apparaître que cette provision est justifiée et qu'elle sera probablement à plus ou moins long terme intégralement consommée.

Pour l'analyse du bas de bilan, il est souhaitable de distinguer la situation du financement des immobilisations en cours des stocks avant de déterminer le besoin en fonds de roulement issu purement de l'exploitation locative.

En ce qui concerne les immobilisations en cours, le besoin en fonds de roulement ressortant de la comparaison entre le montant de la subvention à percevoir, 8 168 KF, et du crédit fournisseur, 5 948 KF, s'élève à 2 220 KF. Les stocks restant au bilan de la SALEM-B, à savoir le gymnase Clemenceau pour 6 558 KF, sont au 31 décembre 1993 légèrement surfinancés par l'avance

consentie par la Ville de Besançon à hauteur de 7 000 KF. Il se dégage donc un besoin de fonds de roulement négatif à hauteur de 442 KF. On constate enfin que le besoin en fonds de roulement lié à l'exploitation locative est négatif pour un montant de 4 904 KF en augmentation de 1 400 KF par rapport à 1992. La situation structurellement négative du besoin en fonds de roulement lié à l'exploitation est une constante des organismes du logement social. En définitive, la structure de financement de la Société sur les deux années 1992 et 1993 peut se résumer ainsi :

	1992	1993
Fonds de roulement net	28 171 KF	21 088 KF
Besoin fonds de roulement immobilisations	(*) + 1 008 KF	- 2 220 KF
Besoin fonds de roulement stocks	- 6 781 KF	+ 442 KF
Besoin fonds de roulement exploitation	+ 3 538 KF	+ 4 904 KF
Trésorerie	25 936 KF	24 214 KF

(\*) 10 347 subvention d'État ; 11 355 fournisseurs d'immobilisation

### **Cabinet POSOKHOW et Associés**

#### **Société Civile Professionnelle de Commissaires aux Comptes Membres de la Compagnie Régionale de Versailles**

#### **Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon (SAIEM-B)**

#### **Rapport général du Commissaire aux Comptes - Exercice du 1<sup>er</sup> janvier 1993 au 31 décembre 1993**

Le 10 juin 1994

*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 de la SAIEM de la Ville de Besançon, tels qu'ils sont annexés au présent rapport,*

*- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi,*

*relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 1993.*

### **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 322 477 397,80 F et fait ressortir un bénéfice qui s'élève à un montant de 6 995 700,05 F.*

*1. Conformément aux décisions du Conseil d'Administration du 8 décembre 1993, le coût des logements non vendus des programmes 19 et 20 «Jean de Vienne» a été transféré au compte*



*d'immobilisations. La provision pour dépréciation de stocks affectée à ces programmes : 1 072 685,42 F a fait l'objet d'une reprise au crédit du compte de résultat.*

*2. La provision pour remise en état des logements n'est plus, à partir de l'exercice 1993, dotée et son solde a fait l'objet d'une reprise au crédit du compte de résultat à concurrence de 2 303 664 F.*

*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'autres observations 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 de celles-ci :*

*1. 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.*

*2. Les prix de revient définitifs de six programmes qui sont mis en exploitation sont à établir.*

Cabinet POSOKHOW et Associés  
André POSOKHOW

**M. JACQUEMIN :** La Chambre Régionale des Comptes avait fait un rapport assez sévère sur cette société. Est-ce que la gestion en a tenu compte, est-ce qu'elle est dans la ligne souhaitée par cette même Chambre Régionale, Monsieur le Président ?

**M. PONÇOT :** Je vous ferai remarquer que le rapport de la Chambre Régionale des Comptes n'était pas sévère. Elle a simplement constaté un certain nombre d'éléments de gestion qui avaient été entrepris par la société qui gérait à cette époque la SAIEMB, c'est-à-dire la SAFC. Depuis, vous le savez, nous avons repris entièrement la gestion. Nous avons d'ailleurs écrit en ce sens à la Chambre Régionale des Comptes qui nous a félicités d'avoir pris les mesures préconisées. Je crois qu'à l'heure actuelle, on échappe complètement à toute critique de la Chambre Régionale des Comptes à moins que vous n'ayez un point très précis sur lequel vous souhaitez des éclaircissements.

**M. LE MAIRE :** Il n'était pas sévère du tout ce rapport. Il relevait simplement qu'on avait confié à la SAFC la gestion des appartements et des immeubles de la SAIEMB depuis un temps immémorable et qu'il fallait changer cela. Nous en avons d'ailleurs déjà l'intention avant de connaître les observations de la Chambre Régionale de la Cour des Comptes.

**M. PONÇOT :** C'était effectivement déjà en cours.

**M. JACQUEMIN :** C'est le jeu de minimiser mais ce rapport était tout de même sévère sur la politique et la stratégie suivies par la société. C'était sur le fond qu'il était sévère. Je pense que vous avez depuis réorienté l'activité de la société. C'est le sens de ma question.



**M. LE MAIRE :** On a pris soin d'appliquer les recommandations de la Chambre Régionale des Comptes pour la SAIEMB.

La discussion est close.

Dont acte.