

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport d'activité pour 1994

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 1994 approuvé par l'Assemblée Générale ordinaire du 2 juin 1995 ainsi que les rapports, général et spécial, du commissaire aux comptes.

Présentation générale

a) La SAIEMB est présidée depuis le renouvellement municipal par M. Daniel ANTONY, Adjoint au Maire, représentant la Ville de Besançon. Celle-ci détient 50,17 % du capital. Ce dernier, d'un montant global de 32 552 600 F est partagé avec la Caisse des Dépôts.

La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon a pour objet de construire, gérer et réhabiliter des logements sociaux et peut, depuis 1993, aménager et gérer des locaux à usage industriel et commercial.

Depuis 1989, le patrimoine locatif de la Société a été accru de 50 %, passant de 1 300 à 2 000 logements auxquels s'ajoutent 600 garages et 70 commerces.

L'année 1995 a vu l'engagement de la première opération d'aménagement menée par la Société et destinée à développer l'attractivité de la place Cassin par l'ouverture de grandes surfaces dont l'Intermarché constitue le premier élément.

Un effort particulier est mené par la Société en direction du logement des étudiants (420 unités).

La Société va par ailleurs racheter à la Ville la gendarmerie de la Combe Saragosse et l'Hôtel de Champagne pour en assurer la gestion.

b) Sur le plan financier, le résultat net positif de l'exercice 1994 s'est élevé à 4 841 000 F, soit une progression de 1 200 000 F par rapport à 1993.

La capacité d'autofinancement s'élève à 2 000 000 F.

c) Les flux financiers entre la Ville et la SAIEMB concernent les opérations suivantes :

* Restauration de l'Hôtel Jouffroy et réhabilitation de logements «rue Battant» : la SAIEMB a remboursé en 1994 à la Ville deux avances d'un montant global de 822 000 F.

* Locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble à Planoise. La Ville a consenti en 1991 une avance de 5 500 000 F remboursable sur 10 ans. La SAIEMB a opéré un premier remboursement en 1995, pour une valeur de 358 561,81 F. La Ville a pris à son compte les deux premières annuités (1993 et 1994), soit 1 100 000 F.

* Aménagement commercial de la place Cassin : la Ville prend en charge le déficit de l'opération, pour un montant de 405 216 F TTC en 1995 et 1 376 046 F en 1996.

Objectifs de la SAIEMB à moyen terme

Pour les six années à venir, le nouveau Président de la Société a fixé à celle-ci, en accord avec l'autre actionnaire principal, les orientations suivantes :

* Poursuite et développement des activités traditionnelles de la Société dans le même souci de rigueur et d'équilibre financier.

* Poursuite du mouvement de structuration de la Société, destiné à donner à celle-ci les moyens de son autonomie de gestion et conforme aux recommandations formulées en 1993 par la Chambre Régionale des Comptes.

* En accord avec le Président de la SEDD, coordination plus forte entre les deux sociétés, afin d'exploiter les complémentarités et les opportunités de collaboration technique.

* Développement, tout en protégeant les intérêts des locataires, des activités d'aménagement et de gestion de locaux autres que sociaux.

Ce dossier a été soumis pour examen à la Commission Communale de contrôle financier des sociétés liées à la Ville et à la Commission du Budget.

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE
DE LA VILLE DE BESANÇON (SAIEM-B)**

**Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire
du 2 juin 1995**

Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de la société, nous avons l'honneur de vous rendre compte des résultats de notre gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 1994.

Nous examinerons successivement l'activité courante de la société, tant de la gestion locative que de la construction pour terminer par l'analyse du compte de résultat et du bilan de l'exercice 1994.

I - Gestion locative

A - Evolution du patrimoine

Le patrimoine de la SAIEMB a progressé en 1994 de 199 logements, 27 garages et 1 commerce qui se répartissent comme suit :

Dates	Adresse	Nombre de logements	Nombre de garages	Nombre de commerces
01/09/94	34, rue d'Arènes	5	0	1
01/03/94	5A/5B, rue Thiémanté	10	0	0
01/12/94	26, rue Charles Nodier	6	0	0
01/09/94	Résidence Fourier	90	1	0
01/09/94	ENSMM 2	88	26	0

Au 31 décembre 1994, le patrimoine de la société se compose de 1 763 logements, 596 garages et 74 commerces.

Le tableau ci-dessous fait ressortir l'évolution du patrimoine depuis 1990 :

	1990	1991	1992	1993	1994
Logements	1 326	1 362	1 513	1 564	1 763
Garages	431	442	545	569	596
Commerces	22	66	69	73	74

B - Evolution des loyers

Globalement, le poste loyers est passé de 29 167 852 F au 31/12/1993 à 30 877 357 F au 31/12/1994, soit une progression de 5,86 %.

- . logements familiaux 4,21 %
- . logements étudiants 43,69 %
- . logements commerces (Planoise + Hôtel Jouffroy) 4,70 %

- La progression des loyers des logements familiaux s'explique de la manière suivante :

- . la mise en location de l'opération Rue Nodier 6 logements,
- . la location en année pleine des programmes «rue d'Arènes et Ilot Thiémanté»,
- . une occupation supérieure sur les opérations Jean de Vienne I et II,
- . l'augmentation générale des loyers de 1,09 % au 1/07/1994 (après 0,3 % au 1/07/1993), qui génère automatiquement une hausse de 0,69 % de masse à masse.

- La croissance des loyers des logements étudiants est due principalement à la mise en location de la 2^{ème} tranche de l'ENSMM et de l'opération «La Bouloie» 90 logements.

- Une location plus soutenue des commerces est à l'origine de l'amélioration des loyers de l'exercice 1994.

C - Evolution des ratios de gestion locative

La vacance

Le nombre de logements qui ont subi une vacance temporaire au cours de l'exercice a baissé sensiblement puisqu'il est passé de 165 en 1993 à 89 en 1994, soit une diminution de 54 %.

Le taux d'occupation globale s'élève pour l'année 1994 à 99,69 % contre 97,5 % en 1993, ce qui est une bonne performance.

Le tableau ci-dessous détaille la vacance financière observée en 1994. L'augmentation des montants par rapport à 1993 est due en partie à la prise en compte des loyers des commerces vacants sur Planoise et Centre-Ville.

	Loyers	Charges	Totaux
Logements	263 749,43 F	100 862,39 F	364 610,82 F
Garages et commerces	334 345,59 F	30 945,50 F	365 291,09 F
Totaux	598 095,02 F	131 806,89 F	729 901,91 F

Les pertes financières liées à la vacance représentent 2,36 % du montant des loyers mis en recouvrement.

La rotation

Le taux de rotation global s'élève à 11,42 % pour l'exercice 1994, au titre de 1993 il était de 11,38 %.

Il est toutefois intéressant d'analyser ce taux de rotation par quartier. En effet, les mouvements les plus importants se situent sur les quartiers diffus ainsi qu'au centre-ville :

Le tableau ci-dessous montre clairement cette réalité :

Année 1994

Zone géographique	Nombre d'attributions	Nombre total de logements	
Planoise ZUP	81	958	= 8,45 %
Planoise ZAC	32	173	= 18,50 %
Les Charmettes	11	74	= 14,86 %
Total	124	1 205	= 10,27 %

La Butte	10	59	= 16,95 %
Les Quatre Vents	7	51	= 13,72 %
Centre-Ville	26	150	= 17,33 %
Total	43	260	= 16,34 %

Il est toutefois nécessaire de pondérer ces résultats en soulignant que le nombre de libérations le plus faible est constaté sur le parc ancien de Planoise (8,45 %). Par contre, sur la ZAC de Planoise, ou «Les Charmettes», le taux est respectivement de 18,50 % et 14,86 %.

De même, les mouvements sur le centre-ville sont caractérisés essentiellement par des libérations de petits logements.

ANALYSE DES MOUVEMENTS PAR PROGRAMME

Chantiers	Adresse	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6 et plus	Totaux	Attributions POPS	%
511	Rue de Franche-Comté	5	7	2	13			27	3	33 %
512	1 place Jean Moulin		4		5			9	8	38 %
513	Rue de Champagne		9	3	9			21	1	20 %
514	Rue de Bourgogne	1	3		1			5		
515	Rue de Champagne					2		2		
516	Rue de Champagne					8		0		
517	Rue des Flandres					8		8	3	37 %
518	Rue de Reims					8		8	1	12 %
519	Copropriété Comtois					1		1		
520	Les Charmettes	2	4	3	2			11	6	54 %
521	Rue Dürer	4	4	3	1			12	8	53 %
522	Place de l'Europe	5	2	5	1			13		
523	Rue des Frères Mercier							0		
525	16 rue de Vignier							0		
526	Rue du Lycée		1					1		
527	Chemin de la Grange Marguet					2		3	1	33 %
528	1 rue du Petit Charmont	3	2	2	1			7	2	29 %
529	9-13 rue du Petit Battant		3	1	2			6		
530	12 rue Richebourg		2					2		
531	77 rue Battant		3					3		
532	Résidence Dürer		1		2			4		
533	2 rue d'Arènes					1		0		
534	3 rue de l'Ecole							0		
535	26 rue d'Arènes	1						1		
536	Chemin de la Selle			1		2	1	4	1	100 %
539	Jean de Vienne 1	1						1		
540	Jean de Vienne 2	1	1					2		
541	Ilot Thiémanlé		2					2	1	50 %
548	24 rue Xavier Marmier	5	4		1			10		
549	26 rue Charles Nodier	2	1		1			4		
Totaux		30	53	20	39	24	1	167	35	21 %

Soit 167 attributions dont 35 personnes défavorisées

La comparaison des mouvements entre 1994 et 1993 est intéressante à étudier

Année 1993

Zone géographique	Nombre d'attributions	Nombre total de logements	
Planoise ZUP	74	958	= 7,72 %
Planoise ZAC	21	173	= 12,14 %
Les Charmettes	06	74	= 8,10 %
Total	101	1 205	= 8,37 %
La Butte	02	59	= 3,38 %
Les Quatre Vents	32	51	= 62,74 %
Centre-Ville	31	150	= 20,66 %
Total	65	260	= 25,00 %(*)

(*) dont 30 logements neufs Chemin de la Selle et 21 au centre-ville - Rotation sur parc existant = 5,38 %

Le rapport entre les deux états ci-dessus démontre une baisse de la rotation sur les quartiers centre-ville et diffus en 1994 par rapport à 1993, et une hausse des attributions sur le secteur de Planoise.

Il est à noter toutefois que la mise en service de 4 programmes, soit 51 logements hors Planoise en 1993, influait considérablement sur le taux de rotation de ces quartiers.

Profil des familles logées en 1994

Le tableau ci-dessous fait ressortir l'évolution de la répartition des familles logées en 1993 et 1994.

Profil des familles	Répartition 1993	%	Répartition 1994	%
Célibataire	48	33	64	40
Couple sans enfant	27	18	17	11
Couple 1 enfant	13	9	17	11
Couple 2 enfants	30	21	16	10
Famille monoparentale	23	16	40	25
Administrations	5	3	5	3
	146		159	

Il ressort une confirmation de l'augmentation sensible du nombre de célibataires et des familles mono-parentales, qui représentent 65 % des locataires. Cette évolution nécessitera toutefois une attention particulière à l'équilibre des familles en vue d'éviter au sein des groupes des problèmes sociaux ou de comportement.

La SAIEM-B a, cette année encore, attaché de l'importance à la rencontre des familles à la recherche d'un logement.

Au cours de l'année 1994, 463 familles ont été reçues dans ce but. Seules 167 familles ont été logées, soit 36 %.

Pendant la même période, 128 dossiers de demande de logements ont été enregistrés.

Impayés

. Les créances locatives passées en pertes irrécouvrables ont atteint 203 KF en 1994 (237 KF en 1993),

. La provision pour créances douteuses a diminué de 107 KF entre 1993 et 1994,

. Les impayés ont représenté en 1994, 0,25 % des loyers contre 1,40 % en 1993.

Cet indicateur est aussi en amélioration sur l'exercice. Il convient d'analyser la structure des impayés (montant de la dette, typologie des locataires).

Le niveau des impayés est particulièrement pénalisé par les créances sur les locataires des commerces situés à Planoise et à l'Hôtel Jouffoy :

- la Croissanterie	62 817 F au 31/12/1994
- la Manufacture	105 349 F au 31/12/1994

Les débits des «gros dossiers», soit les impayés supérieurs à 20 000 F au 15/01/1994 progressent ; 3 dossiers dont les montants débiteurs excédaient 30 000 F ont toutefois été soldés au cours de cette année.

Parallèlement, le nombre de familles en précontentieux diminue nettement. Ce constat est confirmé par la diminution des provisions pour créances douteuses au 31/12/1994 par rapport à 1993, soit une variation de 106 753 F.

Il est vrai que le travail a porté, au cours de l'année 1994, sur la prévention en matière d'impayés, avec des interventions le plus en amont possible.

Sur le terrain, les actions positives se traduisent par :

. L'intervention des gardiennes au domicile des locataires et une incitation à prendre contact au plus tôt avec nos services,

. La détection des problèmes d'insolvabilité liés à la situation économique précaire des familles et l'action de la Conseillère en Economie Sociale et Familiale qui coordonne les interventions diverses à effectuer pour résoudre l'impayé (contact avec les travailleurs sociaux, rencontres avec les familles, établissement des budgets sur lesquels vont se greffer les plans d'apurement, désignation au FSL des dossiers en situation grave).

. La diffusion d'avis de paiement mensuels sur lesquels apparaissent le montant des dettes, ce qui sensibilise la majorité des locataires.

. Des interventions dès le premier mois de loyer non soldé, avant que l'impayé ne soit légalement constitué.

A ces points positifs, s'opposent :

. Une diminution notable du montant des aides du Fonds de Solidarité Logement.

Le tableau comparatif ci-dessous reprend les aides perçues en 1993 et en 1994, et fait apparaître une baisse de 63 798 F, soit - 51,04 %. Celle-ci s'explique en partie par la différence de nature des dossiers présentés.

En effet, en 1993, le Fonds de Solidarité Logement s'est prononcé sur des dossiers lourds et anciens. Les dossiers présentés en 1994 relèvent de situations plus récentes et leur examen est soumis à une rigueur plus prononcée de la Commission.

Aides	Année 1993	Nombre de familles aidées	Année 1994	Nombre de familles aidées
Prêts remboursables	32 200 F	5	0 F	0
Garanties de loyer	23 332 F	6	22 599 F	4
Aides non remboursables	54 465 F	17	25 600 F	10
Ajournement		5		1
Total	111 997 F	28	48 199 F	14

. La précarité grandissante des familles, d'où l'augmentation des prestations APL, qui sont passées de 497 220 F en janvier 1994 à 590 660 F en janvier 1995, pour un nombre quasi similaire de prestataires (477 en janvier 1994, 500 en janvier 1995).

. Une augmentation du nombre de dossiers examinés en SDAPL (61 dossiers en 1993, 77 en 1994).

. La timidité des locataires quant au prélèvement automatique de leur loyer. On enregistre seulement 360 prélèvements de loyer au 31/12/1994, contre 316 au 31/01/1994, soit + 44.

Quant à la répartition des impayés par quartier, 41 % sont concentrés sur 66 % du patrimoine (quartier Planoise - ZUP) et 27 % sont concentrés sur 10 % de parc (quartier centre-ville).

D) Analyse de l'exploitation locative

Le tableau des comptes de résultat 1994 sur charges décaissées par quartier fait ressortir les éléments suivants :

. charges au logement : (hors ENSEMM), elles présentent une variation importante selon les quartiers, le coût du logement secteur des Quatre Vents s'élève à 2 137 F pour un coût de 4 392 F à la ZUP Planoise et 6 355 F sur le quartier de la Butte, les niveaux élevés sont liés aux dépenses de grosses réparations effectuées en 1994 sur ces opérations.

- le coût d'entretien au logement en moyenne de 1 128 F sur le patrimoine se situe dans les ratios des organismes de logements sociaux,

- le poids de la dette rapportée au loyer s'élève globalement à 55 %, avec des disparités selon l'âge des programmes notamment l'opération ZUP Planoise 958 logements qui présente un taux d'endettement de 28 % dû au remboursement quasi intégral des emprunts contractés.

SAIEM de Besançon

TABLEAU DE GESTION EXERCICE 1994 - en KF

Nombre de logements 1600	ZUP Planoise 958	ZAC Planoise 173	Charmettes 74	TOTAL Centre-Ville 150	Total Buttes 107	0038 ENSM 87	Total Quatre Vents 51	Total général 1600
Loyers	14 964	3 914	1 407	3 895	1 382	1 221	1 850	28 633
Grosses réparations	1 700	54	5	0	387	0	30	2 176
Remise en état	150	19	10	6	12	0	6	203
Entretien courant	941	132	40	86	53	0	15	1 267
Garantie totale	237	37	19	14	21	0	7	335
Assurances	84	23	7	23	8	4	14	163
Frais de personnel	283	45	- 1	0	24	0	0	351
Rémunération - Gestion administ.	652	142	54	123	54	18	36	1 079
Taxes foncières - Habitation	161	16	8	100	121	26	1	433
Total des charges décaissées	4 208	468	142	352	680	48	109	6 007
Résultat d'exploitation	10 756	3 446	1 265	3 543	702	1 173	1 741	22 626
Charges au logement (en francs)	4 392	2 705	1 919	2 347	6 355	552	2 137	3 754
Coût d'entretien (F par logement) (Entretien courant. Rem. état G.Tot)	1 386	1 087	932	707	804	0	549	1 128
Coût gestion Charges/Loyers en %	28 %	12 %	10 %	9 %	49 %	4 %	6 %	21 %
Poids de la dette/Loyers (Annuités)	28 %	100 %	68 %	96 %	50 %	66 %	77 %	55 %

E) Travaux réalisés sur le patrimoine en 1994

Comme chaque année, des travaux ont été engagés sur le patrimoine existant.

Le tableau ci-dessous indique le montant des dépenses effectuées au cours de l'année 1994.

Dépenses engagées en 1994

Gros entretien	285 653 F
Grosses réparations	2 509 430 F
Entretien courant	1 161 378 F

Dans le registre des travaux de grosses réparations, gros entretien, ont été réalisés :

. la dernière tranche de réfection de façades de l'immeuble situé 5 à 11, rue de Reims, avec isolation du pignon,

. le remplacement des extincteurs obsolètes sur le quartier de Planoise,

. la participation au remplacement des fenêtres dans les parties communes de la copropriété «Le Comtois - Le Bourguignon»,

. la réfection de l'étanchéité de terrasses inaccessibles des immeubles situés 7, rue de Franche-Comté et 11-13, avenue de Bourgogne.

Des travaux d'amélioration ont été réalisés

Place de l'Europe :

- . la pose de faïences sous la galerie menant aux appartements situés en rez-de-chaussées,
- . l'habillage des murs en renforcement par des panneaux bois.

«Les Charmettes» immeuble situé 9 et 11, rue du Luxembourg, dans l'îlot sensible

- . l'agrandissement d'un appartement de type 1 et la suppression d'un local commun,
- . la création de la loge du gardien, située en rez-de-chaussée de l'immeuble 9, rue du Luxembourg.

II - Activité de construction

En 1994, l'activité construction de logements a été poursuivie par :

- . la réalisation d'opérations décidées en 1993,
- . l'étude de projets qui seront mis en oeuvre en 1995,
- . envisager de nouvelles réalisations.

Projets en cours d'étude

Impasse St-Canat - 17 logements

85, rue Battant - 10 logements environ

Rue Dürer - 86 logements

Place Cassin - Restructuration du Centre Commercial

Opérations dont l'ordre de service a été donné en 1994

Résidence Rodin - 21 logements individuels 4 collectifs - *L'ordre de service a été donné en octobre 1994.*

Résidence Erasme Chemin de l'Espérance - 29 logements. *L'ordre de service a été donné en novembre 1994.*

Pour ce qui concerne les 27 logements étudiants du PARISIANA, situés 36, rue Mégevand, face au Théâtre Municipal, l'engagement a été différé en 1995, à la suite d'une décision de la Direction Départementale de l'Équipement.

L'engagement de 91 logements de l'ENSMM 3 a été reporté en 1995, en raison du désistement du groupement d'entreprise DE GIORGI.

Opérations envisagées et mises à l'étude en 1995

34-36, rue Ronchaux - 15 logements familiaux

24, rue de l'École - 11 logements

«Les Tilleroyes» - de 25 à 30 logements

Faubourg Rivotte - 14, rue de l'École et 7 rue de Vignier - environ 35 logements

Combe Saragosse - Extension Gendarmerie

Conclusion

La structure et l'organisation de la SAIEM-B ont considérablement évolué au cours de l'année 1994.

L'analyse des résultats obtenus permet de démontrer qu'elle a respecté les objectifs qu'elle s'était fixés :

. Poursuivre la construction de logements neufs, tant en construction que dans le cadre de réhabilitations,

. Mettre en oeuvre des actions de gestion de proximité,

. Poursuivre son engagement dans les actions départementales en faveur des populations défavorisées.

Fort d'avoir réussi à relever le défi qui lui était lancé fin 1993, d'aboutir à l'identification de la SAIEM-B au travers des actions qu'elle avait à mener, elle se fixe pour 1995, un objectif de qualité qui se traduira par l'amélioration des services rendus à la clientèle.

III - Analyse du compte de résultat et du bilan

A) Le compte de résultat

Le compte de résultat de la SAIEM-B présente au 31 décembre 1994 un profit de 4 841 KF contre un profit de 6 996 KF au 31 décembre 1993, soit une diminution de 2 155 KF.

Pour être pertinente, l'analyse doit prendre en compte l'incidence des événements exceptionnels survenus en 1993 et en 1994.

En effet, le compte de résultat au 31 décembre 1993 a enregistré d'une part la reprise de la provision pour remise en état des logements (2 304 KF), d'autre part le transfert des opérations Jean de Vienne du stock vers les immobilisations (reprise des provisions pour dépréciation : 1 073 KF). Ces deux événements ont eu tous deux une incidence positive sur le résultat de l'exercice 1993. Après retraitement de ces événements exceptionnels, la comparaison entre les résultats de deux exercices se présente de la manière suivante :

. Résultat au 31/12/1993	6 996
. Reprise provision remise en état	- 2 304
. Transfert Jean de Vienne	- 1 073
Résultat retraité (au 31.12.1993)	3 619
Résultat au 31/12/1994	4 841

En synthèse, hors éléments exceptionnels, le résultat de la SAIEM-B s'améliore de 1 222 KF entre le 31/12/1993 et le 31/12/1994.

1 - Le résultat financier

En milliers de francs	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Produits financiers	4 553	2 169	- 2 384
Frais financiers	13 659	9 753	+ 3 906
Résultat financier	- 9 106	- 7 584	- 1 522

Les composantes du résultat financier doivent être retraitées pour tenir compte de la comptabilisation depuis l'exercice 1994 des intérêts compensateurs (neutre au niveau du résultat global de la société).

Après retraitement

En milliers de francs	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Produits financiers	2 299	3 290	- 991
Frais financiers	11 405	10 874	531
Résultat financier	- 9 106	- 7 584	- 1 522

Il convient de préciser au préalable que le résultat financier d'une SAIEM est structurellement déficitaire, en raison du poids des emprunts servant au financement des immeubles.

Le résultat financier de la SAIEM-B se dégrade de 1 522 KF :

. diminution des produits financiers de 991 KF en raison de la chute du taux des placements financiers (le T4M est passé de 8,75 % en moyenne en 1993 à 5,70 % en 1994, soit une dégradation de près de 35 %),

. alourdissement des frais financiers de 531 KF en raison de la progressivité des remboursements des emprunts et de la mise en place des emprunts destinés aux nouvelles opérations.

2/ Le résultat d'exploitation

Ses composantes doivent être également retraitées

Résultat d'exploitation au 31/12/1993	13 519
Reprise provision REE	- 2 304
Transfert Jean de Vienne	- 1 073
Subvention d'équilibre Ville (comptabilisé en «exceptionnel»)	+ 550
Direction d'investissement (variable en fonction des investissements)	- 302

	10 390
Résultat d'exploitation au 31/12/94	12 866
Direction d'investissement	- 97

	12 769

Le résultat d'exploitation de la SAIEM-B s'améliore de 2 379 KF entre le 31/12/1993 et le 31/12/1994.

Il est intéressant de dégager deux résultats pour les programmes locatifs d'une part et pour le siège/ fonctionnement de la SAIEM-B d'autre part :

En milliers de francs	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Programmes locatifs	16 381	14 120	2 261
Fonctionnement/programme général	- 3 612	- 3 730	118
Résultat d'exploitation «retraité»	12 769	10 390	2 379

La quasi totalité de l'amélioration du résultat d'exploitation est due aux gains de productivité de l'exploitation des programmes locatifs (avant frais financiers) comme nous l'avons démontré dans l'examen des ratios de gestion locative.

B) Analyse du bilan - Evolution de la structure du bilan (après neutralisation des intérêts compensateurs)

Actif (en milliers de francs)	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Immobilisations corporelles + incorporelles	301 687	272 727	+ 28 960
Immobilisations financières	788	976	- 188
Stocks	6 558	6 558	0
Créances d'exploitation	4 858	2 825	2 033
Créances diverses	5 487	14 140	- 8 653
Valeurs mobilières de placement +disponibilités			
Divers actif	26 129	25 214	915
	311	37	274
	345 818	322 477	+ 23 341

Passif (en milliers de francs)	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Capitaux propres	62 279	57 253	5 026
Provisions pour risques et charges	16 564	15 250	1 314
Dettes financières	245 820	228 455	17 365
Dettes de l'exploitation	15 928	12 957	2 971
Dettes diverses	5 227	8 562	- 3 335
	345 818	322 477	23 341

1/ Analyse des principales variations

A l'actif

. Les immobilisations corporelles et incorporelles

L'augmentation de 28 960 KF de ce poste s'explique par :

- Les investissements de l'exercice 36 593 KF
- la construction des programmes locatifs 33 739 KF
 - La Bouloie 12 081 KF
 - Rue Nodier 2 643 KF
 - ENSMM 2^{ème} tranche 7 870 KF
 - Rue de Belfort 3 434 KF
 - Ilot Thiémanté 1 876 KF
 - Rue Rodin 2 161 KF
 - Chemin de l'Espérance 1 351 KF
 - Rue Dürer 938 KF
 - Programmes divers 1 385 KF
- Les agencements/installations/mobilier/ matériel des bureaux 2 854 KF
- Les amortissements de l'exercice (7 633 KF)
 - . les immobilisations financières

Ce sont les prêts aux acquéreurs. Leur variation négative de 188 KF s'explique par le remboursement effectué par les acquéreurs.

. les créances d'exploitation

Elles ont augmenté de 2 033 KF. Cette variation est liée principalement à la reprise par la SAIEM de la Ville de Besançon de son patrimoine en gestion locative directe : comptabilisation intégrale des charges récupérables sur les locataires.

. les créances diverses

Elles diminuent de 8 653 KF.

Au 31/12/1993, ce poste a enregistré :

des subventions d'investissement à recevoir	8 169 KF
créance gestion locative sur SAFC	5 515 KF
divers	456 KF

Au 31/12/1994, ce poste a enregistré :

des subventions d'investissement à recevoir	5 333 KF
divers	104 KF

La variation du poste «créances diverses» est due essentiellement à l'encaissement des subventions au cours de l'exercice 1994 et à l'abandon de la sous-traitance en gestion locative (SAFC).

. le niveau de trésorerie

Il augmente de 915 KF.

Au passif

. les capitaux propres

Ils augmentent de 5 026 KF en raison :

- du niveau de résultat de l'exercice (4 841 KF)
- de la variation des subventions d'investissement (185 KF)

. les provisions pour risques et charges

Elles enregistrent une variation positive de 1 314 KF :

- augmentation de la provision pour grosses réparations (+ 1 431 KF) suite à la dotation de l'exercice 1994 (3 620 KF) et à la reprise de provisions correspondant aux dépenses de l'exercice 1994 (- 2 189 KF),

- diminution des provisions pour charges (- 117 KF).

. les dettes financières

Elles augmentent de 17 365 KF, principalement en raison de :

- remboursements opérés sur l'exercice 8 286 KF (dont 822 KF remboursements anticipés avances Ville de Besançon),

- réalisation de l'exercice 23 435 KF + variation des intérêts à payer au 31/12/1994.

. les dettes d'exploitation

Elles augmentent de 2 971 KF en raison de :

- l'augmentation du poste fournisseurs de 1 650 KF. La SAIEM-B ayant repris son patrimoine en gestion locative directe, la SAIEM-B règle depuis le 1/01/1994 les fournisseurs/prestataires liés à l'exploitation locative.

- le versement par la Ville de Besançon d'un acompte complémentaire de 778 KF destiné à l'acquisition du gymnase (acompte total au 31/12/1994 : 7 778 KF),

- l'augmentation des autres dettes (+ 264 KF) relative aux charges locatives à régulariser et l'augmentation des dettes fiscales et sociales (279 KF).

. les dettes diverses

Elles enregistrent les dettes à l'égard des fournisseurs de construction locative.

La variation négative des autres dettes représente 2 460 KF et se justifie principalement :

- d'une part, par la dette vis-à-vis de la SAFC concernant sa rémunération au titre de l'exercice 1993 à hauteur de 1 970 KF,

- d'autre part, par les comptes locataires créditeurs pour 300 KF.

2/ Perspectives

Le fonds de roulement net global

En milliers de francs	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Total des ressources stables	308 488	287 499	+ 20 989
Total des immobilisations nettes	302 474	273 703	+ 28 771
Fonds de roulement net global	6 014	13 796	- 7 782

Nous constatons une dégradation du fonds de roulement net global qui s'élève à 7 782 KF, néanmoins il y a lieu d'apporter une correction relative aux opérations à terminaison de 6 192 KF, ce qui porte le fonds de roulement net global réel à 12 206 KF au 31/12/1994.

Le besoin en fonds de roulement

En milliers de francs	Au 31/12/1994	Au 31/12/1993	Variation
Créances	10 344	17 002	- 6 658
Stocks	6 558	6 558	0
Dettes à court terme	37 329	34 977	+ 2 352
Charges constatées d'avance	11	0	+ 311
	- 20 116	- 11 417	- 8 699

L'amélioration du besoin en fonds de roulement de 8 699 KF s'explique principalement par une augmentation des dettes financières à court terme pour 2 715 KF ainsi qu'une diminution des créances diverses notamment la dette SAFC de 5 515 KF.

La capacité d'autofinancement calculée sur la base de l'exercice 1994 comprenant 2 000 KF d'investissement en grosses réparations, dégage une trésorerie annuelle d'environ 2 000 KF, ce qui permet d'envisager l'avenir avec sécurité.

Après lecture de son rapport par le Commissaire aux Comptes, il vous sera demandé de procéder au vote des résolutions.

Le Conseil d'Administration.

Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	1990	1991	1992	1993	1994
Capital en fin d'exercice					
. Capital social	32 552 600	32 552 600	32 552 600	32 552 600	32 552 600
. Nombre des actions existantes	325 526	325 526	325 526	325 526	325 526
Opération et résultats de l'exercice					
. Chiffre d'affaires hors taxe	28 774 159	24 460 907	25 319 446	31 069 736	56 032 833
. Résultat avant impôts et charges calculées	10 582 091	10 784 771	13 710 531	17 361 727	14 310 240
. Impôts sur les bénéfices	17 000	17 000	21 500	21 500	21 500
. Résultats après impôts et charges calculées	427 000	1 595 233	2 830 468	6 995 700	4 841 338
Résultat par action					
. Résultat après impôts avant charges calculées	32,51	33,14	42,05	53,26	43,89
. Résultat après impôts et charges calculées	1,32	4,90	4,90	21,49	14,87
Personnel					
. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	21	21	21	22	31
. Montant de la masse salariale	1 360 070	1 684 792	1 773 819	1 995 624	2 814 043
. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	553 184	693 727	708 920	850 518	1 327 048

SAIEMB

Bilan - Compte de résultat

Bilan actif	Exercice 31/12/1994			31/12/1993
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
Immobilisations incorporelles				
Logiciels	300 000	96 667	203 333	0
Immobilisations corporelles				
Terrains aménagés et bâtis	19 439 560		19 439 560	17 160 476
Constructions sur sols propres	317 311 173	53 820 472	263 490 701	231 120 578
Aménagements complémentaires des constructions	5 147 434	958 279	4 189 155	1 677 635
Autres immobilisations corporelles	1 548 013	362 143	1 185 870	787 282
Sous-total	343 446 180	55 140 894	288 305 286	250 745 971
Immobilisations corporelles en cours				
Constructions	11 625 126		11 625 126	18 978 165
Terrains	1 553 321		1 553 321	3 002 480
Sous-total	13 178 447	0	13 178 447	21 980 645
Immobilisations financières				
Prêts	711 978		711 978	900 923
Dépôts et Cautionnement	75 560		75 560	75 560
Sous-total	787 538	0	787 538	976 483
TOTAL I	357 712 165	55 237 561	302 474 604	273 703 099
Stocks et en cours				
Constructions	6 558 421		6 558 421	6 558 421
Sous-total	6 558 421	0	6 558 421	6 558 421
Avances et acomptes versés	19 779	0	19 779	36 713
Créances d'exploitation				
- Locataires	2 800 848		2 800 848	1 306 572
- Locataires douteux	1 787 111	1 598 329	188 782	82 805
- Locataires dépenses récupérables	391 033		391 033	89 608
- Clients, acquéreurs	2 603		2 603	8 494
- Clients, acquéreurs douteux	10 642	10 642	0	0
- Aures créances d'exploitation	1 454 852		1 454 852	1 299 929
Sous-total	6 447 089	1 608 971	4 838 118	2 787 408
Créances diverses	5 486 516		5 486 516	14 140 384
Valeurs mobilières de placement			0	14 201 285
Disponibilités	26 129 005		26 129 005	11 012 352
Charges constatées d'avance	311 391		311 391	37 735
TOTAL II	44 952 201	1 608 971	43 343 230	48 774 298
Charges différées	11 591 593		11 591 593	0
TOTAL III	11 591 593		11 591 593	0
TOTAL GENERAL I + II + III	414 255 959	56 846 532	357 409 427	322 477 397

SAIEMB

Bilan Passif	31/12/1994	31/12/1993
Capital et réserves		
Capital	32 552 600	32 552 600
Réserve spéciale de constructions	1 472 315	1 472 315
Report à nouveau	- 2 758 750	- 9 754 450
Résultat de l'exercice	4 841 338	6 995 700
Subventions d'investissement	26 171 478	25 987 081
TOTAL I	62 278 981	57 253 246
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour grosses réparations	16 420 148	14 988 936
Provisions pour charges	144 067	261 397
TOTAL II	16 564 215	15 250 333
Dettes financières		
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit	231 744 079	213 774 626
Emprunts et dettes financières diverses	5 118 194	6 530 876
Dépôts de garanties des locataires	2 257 393	2 169 835
Intérêts courus	18 291 667	5 979 262
Sous-total	257 411 333	228 454 599
Avances et acomptes reçus	7 778 287	7 000 000
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 353 210	3 702 720
Dettes fiscales et sociales	1 011 218	732 491
Autres dettes	1 785 344	1 521 833
Sous-total	8 149 772	5 957 044
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 072 600	5 948 598
Autres dettes	154 239	2 613 577
Sous-total	5 226 839	8 562 175
TOTAL III	278 566 231	249 973 818
TOTAL GENERAL I + II + III	357 409 427	322 477 397

SAIEMB

Compte de résultat	31/12/1994	31/12/1993
Produits d'exploitation		
Production vendue		
Vente de logements		1 901 884
Loyers	30 877 357	29 167 852
Récupération de charges locatives	25 070 000	12 642 905
Activités annexes	85 476	
Sous-total	56 032 833	43 712 641
Production stockée	4 183	- 5 872 549
Production immobilisée	96 749	4 357 711
Subventions d'exploitation	570 964	
Reprises sur provisions et amortissements	3 038 717	4 376 022
Transfert de charges	2 435 490	2 108 370
Autres produits	515	9 132
TOTAL I	62 179 451	48 691 327
Charges d'exploitation		
Variation de stock	4 183	
Consommation de l'exercice en provenance des tiers		
Charges récupérables et autres achats non stockés	24 805 394	13 110 949
Charges d'entretien courant et de gros entretien	1 872 619	2 105 636
Grosses réparations	2 188 493	735 666
Honoraires et rémunérations	1 579 162	4 062 816
Autres charges externes	1 028 627	968 151
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes foncières	530 847	521 269
Droit de bail récupérable	616 436	914
Autres taxes	464 370	263 967
Charges de personnel		
Salaires et traitements	2 814 043	1 995 624
Charges sociales	1 327 048	850 518
Dotations et provisions		
Amortissements et provisions sur immobilisations	7 632 545	6 314 668
Provisions sur créances	533 075	366 583
Provisions pour grosses réparations	3 619 705	3 423 379
Autres provisions pour risques et charges	94 067	214 897
Pertes sur créances irrécouvrables	202 925	237 014
Autres charges	76	2
TOTAL II	49 313 615	35 172 053
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	12 865 836	13 519 274
Produits financiers		
Prêts à l'accession	152 330	183 632
Comptes à terme et valeurs mobilières	1 044 251	1 307 499
Reprises de provisions et transfert de charges	3 066 897	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières	289 861	677 895
TOTAL III	4 553 339	2 169 026

SAIEMB

Compte de résultat	31/12/1994	31/12/1993
Charges financières		
Intérêts sur emprunts sur opérations locatives	13 357 294	9 339 419
Intérêts sur emprunts sur opérations d'accession	266 057	293 584
Provisions pour dépréciation		
Autres charges financières	35 847	120 455
TOTAL IV	13 659 198	9 753 458
<i>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</i>	- 9 105 859	- 7 584 432
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	3 759 977	5 934 842
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	360 533	86 648
Sur opérations en capital		
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	777 880	504 631
Autres		549 763
Reprises sur provisions et transfert de charges	21 500	21 500
TOTAL V	1 159 913	1 162 542
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	32 052	55 184
Sur opérations en capital		
- Valeurs nettes comptables des éléments d'actifs cédés		
- Autres		
Dotations aux provisions et aux amortissements	25 000	25 000
TOTAL VI	57 052	80 184
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	1 102 861	1 082 358
IMPOTS SUR LES BENEFICES (VII)	21 500	21 500
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 841 338	6 995 700

M. LE MAIRE : M. BONNET souhaite intervenir. Vous avez pressé tôt, vous suivez certainement questions pour un champion ! (rires).

M. BONNET : Je voudrais d'abord dire que je suis parfois rapide mais vous avez déjà répondu au début du Conseil à la question que je poserai en fin de Conseil, ce qui est encore plus rapide.

M. LE MAIRE : C'est l'expérience.

M. BONNET : Oui, j'admire.

M. LE MAIRE : Malheureusement car comme me disaient les syndicats ce matin : «vous avez l'expérience, vous êtes vieux» (rires).

M. BONNET : Vous avez évoqué tout à l'heure le fait qu'à la SEM Citadelle la minorité municipale est représentée, à la SAIEMB ce n'est pas le cas. Le choix a été qu'il y ait 4 représentants donc pas de représentant de la minorité, je voulais savoir si c'était un choix purement arithmétique ou un choix politique.

M. LE MAIRE : Ce doit être dans les statuts de la SAIEMB.

M. ANTONY : Il me semblait que l'opposition était représentée. Je vous avoue, Monsieur le Maire, que je ne sais plus.

M. LE MAIRE : S'ils le disent, c'est qu'ils n'y sont pas !

M. TISSOT : Elle y était représentée jusqu'à la fin du précédent mandat et je n'en ai pas vu au nouveau Conseil d'Administration. Y a-t-il un nombre différent ?

M. LE MAIRE : C'est le même nombre mais auparavant sur 4 il y avait 3 représentants de la majorité et un de l'opposition «Une Ambition pour Besançon». Au mois de juin vous n'avez pas fait un score suffisant pour être suffisamment nombreux et le rapport de 1 sur 4 se traduit maintenant par 1 sur 5. C'est ce qui a été conclu au début de notre mandat, c'est la raison pour laquelle vous n'êtes pas représentés à la SAIEMB mais on n'a pas changé les statuts, ce n'est pas une option politique du tout. C'est simplement le résultat d'un scrutin qui ne vous a pas été tellement favorable.

M. BONNET : C'était donc un choix arithmétique et politique et je précise à M. TISSOT, comme l'a confirmé M. le Maire, si nous n'étions pas représentés depuis le début de ce mandat, c'est parce que nous ne sommes plus invités.

M. LE MAIRE : Non, vous n'êtes plus désignés.

M. BONNET : Donc pas invités. Je précise, s'il n'y a pas de représentant, c'est parce que pas désignés, automatiquement nous ne sommes pas invités.

M. LE MAIRE : Evidemment. Si vous n'êtes pas sur la liste des gens de la SAIEMB, vous n'êtes pas invités. Ce choix politique finalement, c'est le choix des électeurs.

M. RENOUD-GRAPPIN : Je rappellerai tout de même qu'en commission du budget, on a parlé à plusieurs reprises de la transparence de la SAIEMB en justifiant cette transparence par le fait qu'on était censé avoir un représentant.

M. LE MAIRE : Transparence ne veut pas dire automatiquement représentant. La transparence, cela veut dire qu'il y a contrôle, vous avez le rapport du Conseil d'Administration qui comporte une quinzaine de pages, et vous participez à la commission de contrôle dont on parlait il y a un instant. Il y a donc transparence.

La discussion est close.

Dont acte.