

Exercice 2000 - Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport des représentants de la Ville au Conseil d'Administration

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7^{ème} alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Economie Mixte.

En application de ces dispositions, MM. FUSTER, LOYAT, Mme FALCINELLA, MM. BOURQUE, BAUD, RENOUD-GRAPPIN, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, tirées du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 29 juin 2001.

A) Activité de la SAIEMB

Le patrimoine locatif s'est légèrement accru (+ 1 %) et concerne 2091 logements contre 2069 en 1999. Ce patrimoine concerne :

1 592 logements sociaux

39 logements affectés à la gendarmerie

460 logements étudiants

732 garages et parking

79 commerces et locaux professionnels.

Les mouvements sur le patrimoine ont essentiellement concerné :

la vente d'un appartement Type 5, rue de Franche-Comté

la vente d'un local professionnel à la City (82 m²)

la livraison de 23 appartements et 23 garages 37, rue de Chaillot

la vente de parking : rue de Vignier (104) et au Jean de Vienne (1).

L'année 2000 est caractérisée par le maintien d'un niveau élevé du taux de rotation (18,78 %) des locataires avec une progression de 4 % sur le secteur Battant Centre-Ville alors qu'une baisse est enregistrée sur la ZAC de Planoise (26 % au lieu de 29 % en 1999).

On constate que 46 % des sortants du patrimoine étaient présents depuis moins de 2 ans et que 27 % des sortants expriment un motif d'accession à la propriété.

Les entrées 2000 représentent 18,69 % du patrimoine et l'écart légèrement négatif par rapport aux sortants augmente le niveau de la vacance. Les entrées concernent pour 35,7 % des personnes seules et pour 22,9 % des familles monoparentales.

Au 31 décembre 2000, seulement 282 demandes de logement restaient en attente dont 256 de moins d'un an (en 1995, ce chiffre était de 1 375 demandes). En 2000, les attributions se sont élevées à 297 logements.

Le niveau des impayés s'est accru (+ 7 %). Ils représentent 5 620 000 F (856 763,47 €) dont 76 % pour des créances inférieures à 3 mois, 52 % pour des locataires partis.

Le stock de locaux vacants augmente : 63 logements au 31/12/2000 contre 58 en 1999 : pour 45 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois. On notera que 20 des logements vacants trouvent leur origine dans les restitutions par le CROUS.

Sur l'exercice 2000, la perte de loyers représente 4,18 % des loyers mis en recouvrement, concernant, en grande partie, de la vacance sur commerces et garages mais aussi sur des logements restitués par le CROUS.

Pour la partie logement, le coût 2000 de la vacance a diminué de 8 % en raison de la nature des logements vacants.

Au total, la SAIEMB assure le logement de 3 853 personnes et 78 % des foyers logés ont des ressources inférieures au plafond réglementaire PLA.

Des travaux importants d'amélioration ou de réhabilitation ont débuté ou ont été réalisés en 2000 : par exemple l'immeuble 511 dans la ZUP de Planoise et l'opération 34, 36 rue Ronchaux.

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a réalisé en 2000, l'extension (2 500 m²) des locaux de l'usine SCHLUMBERGER. L'implantation de l'usine COBRA à PELOUSEY se réalisera en 2001.

B) Comptes de l'exercice 2000

Le résultat d'exploitation s'est légèrement accru et le résultat net de l'exercice s'établit à 4 516 KF (688 459,76 €) contre 617 KF (94 061,04 €) en 1999.

Ce résultat provient pour une grande part de recettes exceptionnelles de plus-values sur cession de patrimoine. On notera toutefois qu'une provision exceptionnelle de 3 MF (457 347,05 €) a été effectuée en matière de grosses réparations. Cela est de nature à poursuivre les actions menées en matière d'amélioration du confort et de l'attractivité des logements.

La masse salariale a augmenté de 2,7 % avec un effectif moyen de 36 agents (4 cadres et 32 employés).

En matière de produits, on peut noter une augmentation globale de 1,6 % pour les logements et de 13,3 % pour les loyers commerciaux.

A relever également la baisse (- 3,9 %) du total des charges récupérables sur les locataires.

La capacité d'autofinancement net s'établit pour 2000 à 7 046 KF (1 074 155,70 €) contre 2 160 KF (329 289,87 €) en 1999.

C) Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2000, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois pour examiner les dossiers d'opérations à lancer, les budgets ainsi que les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale a approuvé les comptes et le bilan de l'exercice précédent, présentés par le Conseil d'Administration.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur le présent rapport relatif à l'activité de la SAIEMB pour l'exercice 2000.

«**M. LE MAIRE** : La SAIEMB est en train de devenir notre outil d'immobilier d'entreprises puisqu'elle a réalisé l'extension de l'usine SCHLUMBERGER et de l'usine COBRA à Pelousey et que nous sommes en train de mener une réflexion au niveau de l'agglomération : une étude a été lancée entre autres pour voir comment, dans les années à venir, la SAIEMB pourra se transformer pour devenir éventuellement un de nos outils privilégiés en matière d'immobilier d'entreprises. Vous avez un rapport assez complet, là la masse salariale n'a augmenté que de 2,7 %, ça ne vous a pas échappé ?».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ce rapport.

M. FUSTER, Président de la SAIEMB, M. LOYAT, M. BOURQUE, M. BAUD, M. RENOUD-GRAPPIN, Mme TETU, M. GHEZALI, M. DUMONT, Mme CHAUVET, Mme CHAVIN-SIMONOT et Mme CASENOVE, administrateurs, n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 16 novembre 2001.