

Exercice 2001 - Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal

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 TETU, 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 21 juin 2002.

A - Activité de la SAIEMB

Le patrimoine locatif s'est très légèrement accru et concerne notamment 2 097 logements contre 2 091 en 2000 (+ 0,3 %). Ce patrimoine concerne :

- 1 598 logements familiaux,
- 39 logements affectés à la gendarmerie,
- 460 logements étudiants,
- 719 garages et parking,
- 80 commerces et locaux professionnels,
- 2 locaux industriels.

Les mouvements sur le patrimoine ont essentiellement concerné :

- la vente d'un appartement Type 5 au 20, rue de Franche-Comté,
- la vente d'un appartement Type 3 et de 3 places de parking dans la copropriété Jean de Vienne,
- la livraison du programme 34, 36 rue Ronchaux,
- la vente de garages et parking dans l'îlot Vignier,
- la livraison de locaux industriels : SCHLUMBERGER et COBRA.

L'année 2001 est caractérisée par la réduction du taux de rotation (16,83 %) des locataires avec des baisses significatives de 4 % sur le secteur Battant Centre-Ville et sur la ZAC de Planoise (22 % au lieu de 26 % en 2000 et 29 % en 1999).

On constate que 39 % des sortants du patrimoine étaient présents depuis moins de 2 ans au lieu de 46 % en 2000 et que seulement 15,5 % (27 % en 2000) des sortants expriment un motif d'accession à la propriété. En revanche, deux fois plus de sortants indiquent un départ hors de la Région (14 % contre 6,5 % en 2000).

Les entrées 2001 représentent 19,5 % du patrimoine et l'écart positif par rapport aux sortants réduit d'autant le niveau de la vacance.

En 2001, les attributions se sont élevées à 310 logements et concernent pour 39,3 % des personnes seules et pour 24,5 % des familles monoparentales, amplifiant ainsi la tendance observée les années précédentes.

Au 31/12/2001, seulement 180 demandes réelles de logement demeurent en attente (pour 615 dossiers comptabilisés).

Le niveau des impayés s'est à nouveau accru (+ 15 %) notamment sur les locaux professionnels ou loués à des administrations (il s'agit en fait de décalages d'exercice de paiement).

Ils représentent 1 010 740 € :

- 54 % sont des créances inférieures à 3 mois,
- 46 % concernent des locataires partis.

Le stock de locaux vacants diminue largement : 36 logements contre 63 en 2000 et 58 en 1999 : pour 18 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois. La vacance représente 2,25 % du nombre de logements.

Sur l'exercice 2001, la perte de loyers représente seulement 1,9 % des loyers mis en recouvrement (4,5 % en 2000).

Au total, la SAIEMB assure le logement de 3 731 personnes et 88 % des foyers logés ont des ressources inférieures au plafond réglementaire PLA. Cela traduit une précarité financière accrue des familles logées ou entrantes, le revenu moyen par locataire hors allocations familiales ayant baissé entre 2000 et 2001.

La politique d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles et logements s'est poursuivie : immeuble 511 dans la ZUP de Planoise et 24 rue Xavier Marmier. La politique de vente de logements aux particuliers a été accélérée avec des résultats sur la rue de Franche-Comté.

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a réalisé en 2001 la livraison des locaux de l'usine SCHLUMBERGER (2 500 m²) et l'implantation de l'usine COBRA International à Pelousey.

B - Comptes de l'exercice 2001

Le résultat d'exploitation s'est légèrement accru et le résultat net de l'exercice s'établit à 436,8 K€ contre 688 K€ en 2000.

Ce résultat provient en partie de recettes exceptionnelles de plus values sur cession de patrimoine (226 K€). On notera toutefois que les provisions pour grosses réparations demeurent à un niveau élevé (759 €) pour poursuivre les actions menées en matière d'amélioration du confort et de l'attractivité des logements.

La masse salariale est restée quasiment stable + 0,3 % avec un effectif moyen de 37 agents (4 cadres et 33 employés).

En matière de produits d'exploitation, on peut noter une augmentation globale de 3,6 % pour les logements et de 18 % pour les loyers commerciaux.

A relever également la hausse importante (+ 7,68 %) du total des charges récupérables sur les locataires.

Le fonds de roulement global ressort à 4,9 M€ en augmentation de 16,9 % par rapport à l'exercice 2000. La capacité d'autofinancement s'est élevée à 2,6 M€.

C - Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2001, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois pour examiner les dossiers d'opérations, 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 2001.

«M. LE MAIRE : Ce qu'il faut surtout retenir de ce rapport, c'est qu'au total la SAIEMB assure le logement de 3 731 personnes et surtout, ce qui est important, que 88 % des foyers logés ont des ressources inférieures au plafond réglementaire PLA. Cela montre bien effectivement les populations logées par la SAIEMB.

Par ailleurs et je le disais avec Vincent, nous sommes très heureux que la SAIEMB puisse livrer des locaux industriels, SCHLUMBERGER : 2 500 m², COBRA et que c'est la SAIEMB aussi qui est en train de réaliser, pour le compte de l'Agglomération, la future maison des microtechniques que nous avons adjugée il y a très peu de temps. Nous menons aussi actuellement des réflexions pour voir comment la SAIEMB pourrait s'impliquer encore plus dans la construction des locaux industriels dont nous avons besoin à Besançon, voire construire entre autres des immeubles industriels que nous pourrions louer. Il y a donc une activité importante au niveau de cette société».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ce rapport.

M. FUSTER, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.