

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2002

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 24 juin 2003.

A) Activité de la SAIEMB

Le patrimoine locatif a très légèrement régressé et concerne notamment 2 090 logements familiaux contre 2 097 en 2001 (- 0,3 %). Ce patrimoine concerne :

- 1 591 logements familiaux
- 39 logements affectés à la gendarmerie
- 460 logements étudiants
- 717 garages et parking
- 80 commerces et locaux professionnels
- 2 locaux industriels.

Les mouvements sur le patrimoine ont essentiellement concerné :

- la vente de 11 appartements Type 5 au 10, 18 et 20 rue de Franche-Comté
- la vente de 2 garages (îlot de Vignier)
- la livraison de l'usine COBRA de Pelousey
- fin de réhabilitation de 272 logements rue de Franche-Comté
- acquisition d'un appartement 3 rue de la Cassotte pour l'agrandissement de la Mission Locale Jeunes
- démarrage de la réhabilitation du bâtiment propédeutique de l'Université de Franche-Comté.

L'année 2002 est caractérisée par la réduction du taux de rotation (16,01 %) des locataires, soit une diminution de 0,82 % sur 2001 et de près de 3 % sur 2000 : c'est le taux le plus faible constaté depuis 5 ans. Cette baisse est significative sur la ZUP de Planoise (- 5 %), mais est ressentie faiblement sur les quartiers attractifs tels que Centre-Ville, Chaprais ou Quatre Vents et devient négligeable sur le quartier ZAC de Planoise où l'on constate toujours une rotation très supérieure à la moyenne (24,5 %).

On constate que 42 % des sortants du patrimoine étaient présents depuis moins de 2 ans au lieu de 39 % en 2001. Un quart des locataires sortants (15,6 % en 2001) expriment un motif d'accession à la propriété et 15,1 % indiquent un départ hors de la Région (14 % 2001).

Les entrées 2002 représentent 18,2 % 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 286 logements et concernent pour 34,2 % des personnes seules et pour 27,6 % des familles monoparentales, confirmant ainsi la tendance observée en 2001.

Au 31/12/2002, seulement 170 demandes réelles de logement demeurent en attente (pour 539 dossiers comptabilisés).

Le niveau des impayés s'est à nouveau accru (+ 25 %) essentiellement sur les logements, les impayés sur les locaux commerciaux ou professionnels représentant 32 % du total des impayés.

Ils représentent 1 347 173 € : 61 % sont des créances inférieures à 3 mois, 49 % concernent des locataires partis.

Le stock de locaux vacants diminue largement : 10 logements contre 36 en 2001 et 63 en 2000 (pour seulement 2 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois). La vacance représente 0,63 % du nombre de logements.

Sur l'exercice 2002, le coût total de la vacance (loyers et charges toutes natures de location confondues) représente 3,18 % des loyers et charges mis en recouvrement (3,75 % en 2001).

Au total, la SAIEMB assure le logement pour 3 847 personnes (hors résidence étudiante) et 88 % des foyers logés ont des ressources inférieures au plafond réglementaire PLA. Cela traduit une précarité financière des familles logées ou entrantes, le revenu moyen par locataire hors allocations familiales ayant toutefois augmenté entre 2001 et 2002.

La politique d'amélioration a porté essentiellement sur des travaux de gros entretien (sécurisation des immeubles et halls d'entrée) ou de réhabilitation des immeubles et logements (fin de la réhabilitation de l'immeuble 511 dans la ZUP de Planoise). La politique de vente de logements aux particuliers a progressé en 2002 du fait de la libération de 20 appartements par la Gendarmerie à Planoise (11 de ces appartements de type 5 ont été vendus). La précommercialisation du programme «Clos des Vallières» s'avère intéressante (réservation de 19 lots sur 21).

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a réalisé en 2002 diverses études concernant la construction de la Maison des Microtechniques sur le site TEMIS et l'UFR de Sciences (restructuration de l'aile N). La SAIEMB a également fait l'acquisition d'un immeuble rue Gambetta (3 locaux d'activité) et d'un appartement rue de la Cassotte.

B) Comptes de l'exercice 2002

Le résultat d'exploitation est en régression et le résultat net de l'exercice s'établit à 120,9 K€ contre 436,8 K€ en 2001.

Ce résultat provient en partie de recettes exceptionnelles de plus-values sur cession de patrimoine (748 K€). On notera toutefois que les provisions pour grosses réparations pour poursuivre les actions menées en matière d'amélioration du confort et de l'attractivité des logements demeurent à un niveau élevé (737 K€).

Les charges externes ont augmenté de façon significative du fait de la progression du poste «gros entretien» (+ 563 K€).

La masse salariale est en augmentation de 19,5 % (+ 207,8 K€) avec un effectif moyen de 38 agents (4 cadres et 34 employés).

En matière de produits d'exploitation, on peut noter une augmentation globale de 3,3 % pour les logements et de 17,3 % pour les loyers commerciaux.

A relever également la stabilité (+ 0,9 %) du total des charges récupérables sur les locataires.

Le fonds de roulement global ressort à 5,1 M€ en augmentation de 2,4 % par rapport à l'exercice 2001. La capacité d'autofinancement s'est élevée à 2,15 M€.

C) Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2002, 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 2002.

«Mme Françoise BRANGET : Je voudrais simplement réagir sur justement ces deux rapports qui sont quand même des rapports un peu succincts. Je sais bien qu'on ne peut pas nous mettre avec le dossier du Conseil Municipal les comptes de l'année mais malgré tout c'est un petit peu juste. Quand on nous dit que les charges externes ont augmenté de façon significative, + 503 €, c'est tout ce qu'on sait. Je trouve que c'est un peu limite dans les explications, on nous demande de voter sur quelque chose dont on n'a pas connaissance finalement.

M. LE MAIRE : Il n'y a pas de malignité dans ma question mais vous n'avez pas de représentants au sein de la SAIEMB ?

Mme Françoise BRANGET : Si, je crois que c'est Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN.

M. LE MAIRE : Je pense qu'il a dû avoir les rapports.

Mme Françoise BRANGET : Ceci dit, c'est un petit peu juste et d'ailleurs c'était les remarques de Marcel POCHARD l'année dernière justement puisque vous l'avez cité tout à l'heure.

M. LE MAIRE : Madame BRANGET, si vous voulez ces rapports-là, ils sont publics, on vous les donnera.

Mme Françoise BRANGET : Je sais, l'année dernière je les avais demandés et on me les avait donnés mais ce n'est pas le problème, c'est un peu succinct.

M. LE MAIRE : Il est où alors le problème ?

Mme Françoise BRANGET : Je veux aussi poser une petite question sur la page 3 du rapport, que va-t-on faire des locaux de la rue Gambetta ? Parce que l'on parle de la SAIEMB qui a fait également l'acquisition d'un immeuble rue Gambetta, trois locaux d'activités et un appartement rue de la Cassotte, donc je me permets de vous demander quelle en est la destination.

M. LE MAIRE : Les locaux de la Cassotte sont destinés à l'agrandissement de la Mission Locale, c'est un appartement qui était situé juste au-dessus. Vous savez que dans un certain nombre de quartiers nous préemptons, nous achetons un certain nombre d'immeubles lorsque ça nous intéresse pour demain, pour le futur. Nous l'avons fait par exemple beaucoup dans le quartier de Battant ou dans la rue d'Arènes, ce qui ne veut pas dire d'ailleurs que pour l'instant il n'y a plus d'activité dedans. Pour la Cassotte donc, c'est pour les besoins de la Mission Locale ; là il y avait des opportunités pour acheter donc c'est la SAIEMB qui s'est portée acquéreur et elle le reloue à la Mission Locale.

Mme Françoise BRANGET : Et rue Gambetta ?

M. LE MAIRE : Vincent FUSTER va vous répondre. Cela dit, en ce qui concerne les rapports, vous souhaitez qu'on vous les transmette ou vous demanderez à M. RENOUD-GRAPPIN qu'il vous prête les siens ? Est-ce que l'année prochaine, vous pourrez les fournir à Mme BRANGET avant le Conseil Municipal ? Merci d'avance.

M. Vincent FUSTER : Pour les locaux acquis rue Gambetta, on n'a pas de projet précis. A l'heure actuelle il y a trois commerces qu'on va maintenir en activité. Le service Urbanisme de la Ville a souhaité que l'on conserve la maîtrise des bâtiments dans ce secteur, donc on est passé par l'intermédiaire de notre SEM pour en conserver la maîtrise».

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

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

Récépissé préfectoral du 23 octobre 2003.