

Exercice 2003 - Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7ème 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'Économie 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 22 juin 2004.

A - Activité de la SAIEMB :

1) Le patrimoine locatif

Il demeure stable et concerne notamment 2 091 logements familiaux contre 2 090 en 2002. Ce patrimoine concerne :

- * 1 592 logements familiaux
- * 39 logements affectés à la gendarmerie
- * 460 logements étudiants

et également :

- * 717 garages et emplacements de parking
- * 87 commerces et locaux professionnels
- * 2 locaux industriels

Les mouvements sur le patrimoine ont essentiellement concerné :

- * la vente d'un appartement de type 5 au 8 rue de Franche-Comté
- * la construction et livraison de 21 lots de copropriété (soit 11 maisons de ville et 10 appartements) rue Utrillo et rue Vélasquez
- * livraison des locaux de la Mission Locale Jeunes, aménagés dans un appartement 3 rue de la Cassotte
- * construction d'une maison de ville au 24 rue de l'Ecole (livraison janvier 2004)
- * aménagement de 2 appartements de type 1 suite au réaménagement du hall de l'immeuble 11-13 avenue de Bourgogne (livraison août 2003)
- * poursuite de la réhabilitation du bâtiment propédeutique de l'Université de Franche-Comté.

2) La rotation

L'année 2003 est caractérisée par la réduction du taux de **rotation** (14,06 %) des locataires, soit une diminution de 2 % sur 2002 et de près de 5 % sur 2000 : c'est le taux le plus faible constaté depuis 5 ans. Si le nombre des attributions est en constante diminution depuis 2001, on constate parallèlement un fléchissement du nombre de départs.

Dans l'ensemble du parc, on constate une baisse de la rotation dans tous les quartiers, excepté la ZUS de Planoise. Cette baisse ressentie sur tous les quartiers bisontins reste très marquée cette année sur le centre-ville où l'on enregistre deux fois moins de mouvements que les années précédentes. Le taux de rotation demeure toujours important sur le quartier ZAC de Planoise où il est très supérieur à la moyenne (22 %), mais en régression sur les années précédentes où il était supérieur à 24 %. Par contre, on note une hausse de 1,3 % du taux de rotation sur la ZUP de Planoise (13,08 %), ce qui induit un changement de tendance entre la ZUP et la ZAC qui demande un examen plus précis.

On constate que 39 % des sortants du patrimoine étaient présents depuis moins de deux ans au lieu de 42 % en 2002. Les motifs de départ ne sont plus l'accession à la propriété (les accédants à la propriété constituent 15 % des sortants alors qu'ils en représentaient un quart en 2002), mais sont liés à deux causes essentielles : la taille du logement (pour 22 % des départs) et l'environnement (pour 20 % des départs). Seulement 5,7 % indiquent un départ hors de la Région (15 % en 2002).

Les entrées 2003 représentent 13,6 % du patrimoine (rapport quasiment équivalent à 2002). Concernant les entrées et sorties du parc locatif, pour la première fois depuis deux ans les attributions sont inférieures au nombre de congés. Ce fléchissement s'explique essentiellement par une vacance faible et une rotation en baisse (moins d'offres et moins de choix) ainsi qu'une inadéquation de l'offre par rapport à la demande. En effet il n'est pas toujours possible de satisfaire la demande du locataire, le produit demandé n'étant pas automatiquement en stock. Actuellement il y a davantage de demandes de type T2 ou T3 sans disponibilités en stock.

3) Les attributions

En 2003, les attributions se sont élevées à 217 logements et concernent pour 37 % des personnes seules et pour 32 % des familles monoparentales, confirmant ainsi la tendance observée en 2002.

Au 31/12/2003, seulement 231 demandes de logements restaient en stock (sur 943 dossiers enregistrés en 2003), celles de plus d'un an étant marginales.

4) Les impayés

Le niveau des impayés a diminué de 1,7 % : 30 % des dettes concernent les locaux commerciaux ou professionnels et 70 % les logements. On remarque que 56 % des dettes sur les logements concernent des locataires partis et donc plus difficiles à récupérer.

Les impayés locatifs représentent 1 324 469 € au 31.12.2003 (soit 1,53 % par rapport au total des loyers) : on remarque que pour 65 % d'entre eux il s'agit d'impayés supérieurs à trois mois (contre 39 % en 2002) ; par contre on constate une baisse du nombre de dossiers irrécouvrables.

5) La vacance :

Le stock de locaux vacants s'élève à 14 logements contre 10 logements en 2002 et 36 en 2001 (pour 6 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois, soit deux fois plus qu'en 2002). La vacance représente 0,9 % du nombre de logements (contre 0,63 % en 2002).

Sur l'exercice 2003, le coût total de la vacance (loyers et charges toutes natures de location confondues) représente 2,31 % des loyers et charges mis en recouvrement (3,18 % en 2002), ce qui constitue une baisse importante de 27 % de ce ratio.

6) L'occupation sociale au 31.12.2003

Au total, la SAIEMB assure le logement pour 3 803 personnes (hors résidences pour étudiants). Une proportion importante des foyers logés (plus de 75 %) dispose de ressources inférieures au plafond réglementaire PLA. Cela traduit une précarité financière des familles logées ou entrantes, le revenu moyen par locataire hors allocations familiales a diminué entre 2002 et 2003 : il s'élève à 816 € en 2003, alors qu'il était de 1 196 € en 2002.

7) Travaux

La politique d'amélioration a porté essentiellement sur des travaux de gros entretien (économies d'eau, sécurisation des immeubles, remise en état d'appartements, halls d'entrée) ou de réhabilitation des immeubles et logements (aménagement d'un local pour l'IRTS et de bureaux pour la CAGB).

8) Activité vente

La politique de vente en 2003 a été orientée sur la pré-commercialisation des programmes «Le Clos des Vallières», «Le Jean de Bry» et «Les Hauts de Battant». Une seule vente de patrimoine a été effectuée (un appartement type 5 copropriété «Le Comtois»).

La précommercialisation du programme «Clos des Vallières» était achevée au 31.12.2003 (21 lots). Pour «Le Jean de Bry», 3 lots sur 12 étaient vendus fin 2003, le programme «Les Hauts de Battant» étant à l'arrêt (10 lots en accession) suite à l'annonce de l'intervention des archéologues avant construction.

9) Activité construction

La SAIEMB a :

- construit une unité de vie pour personnes handicapées vieillissantes pour l'ADAPEI (15 logements) et un foyer de vie (38 logements) sur le site de l'ADAPEI «Château d'Uzel»,
- réalisé un parking de 136 places pour l'entreprise PARKEON,
- réalisé et commercialisé 11 pavillons et 10 logements sur «Le Clos des Vallières», un logement rue de l'Ecole, deux logements rue de Bourgogne,
- construit 21 logements locatifs chemin de la Grange Marguet («Les Champs du Barlot»)
- réalisé un local pour y installer un Centre de Documentation pour la Mission Locale rue de la Cassotte.

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a réalisé en 2003 diverses études concernant la construction de la Maison des Microtechniques sur le site TEMIS et l'UFR de Sciences (restructuration de l'aile N).

B - Comptes de l'exercice 2003 :

Le résultat d'exploitation est en progression et le résultat net de l'exercice s'établit à 45,8 K€ contre 120,8 K€ en 2002.

Cette diminution du résultat provient en partie de recettes exceptionnelles de plus values sur cession de patrimoine moins importantes (73 K€ contre 748 K€ en 2002). Alors que les provisions pour charges demeurent stables (204 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 (604 K€).

1) Les charges

Les charges externes ont augmenté de façon très significative du fait de la progression du poste «grosses réparations» (+ 776 K€), le poste entretien courant et gros entretien régressant de 363 K€.

La masse salariale est en augmentation de 14,7 % (+ 187,2 K€) avec un effectif moyen de 42 agents : 5 cadres et 37 employés (contre 4 cadres et 34 employés en 2002).

2) Les produits

On peut noter une augmentation globale des produits de 4,3 % pour les logements et de 2,3 % pour les loyers commerciaux.

Le fonds de roulement global ressort à 2,5 M€ et la capacité d'autofinancement s'est élevée à 2,08 M€.

C - Fonctionnement :

Au cours de l'exercice 2003, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 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 2003.

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

N'ont pas pris part au vote : M. LOYAT, Mme TETU, M. BOURQUE, M. BAUD, M. RENOUD-GRAPPIN.

Récépissé préfectoral du 21 octobre 2004.