

Exercice 2004 - 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 (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'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 16 juin 2005.

A - Activité de la SAIEMB

1) Le patrimoine locatif

Il est en légère augmentation (+ 0,8 %) et concerne 2 107 logements contre 2 091 en 2003. Ce patrimoine concerne :

- 1 608 logements familiaux
- 39 logements affectés à la gendarmerie
- 460 logements étudiants

et également :

- 748 garages et emplacements de parking
- 92 commerces et locaux professionnels
- 2 locaux industriels.

Les mouvements sur le patrimoine en 2004 ont essentiellement concerné :

- la livraison et location d'une maison de ville au 24 rue de l'École (PLAI),
- la livraison d'une maison de retraite pour personnes handicapées vieillissantes composée de 15 logements pour l'ADAPEI, chemin du Sanatorium,
- mise à disposition à l'ADAPEI de l'Aile Ouest du Château d'Uzel à Pelousey,
- mise en location de 31 places de stationnement dans CITY PARK,
- vente de locaux commerciaux au 77 rue Battant : «Restaurant ACHOUR» (surface 151 m² avec place de parking extérieure) et «Bar Le Tout Va Bien» (surface 120 m²),
- livraison parking PARKEON (136 places),
- acquisition des locaux ex SUPERIOR,
- démarrage construction 12 maisons de ville JEAN DE BRY,
- construction TEMIS INNOVATION «La Maison des Microtechniques» (livraison mai 2005 à la CAGB),
- construction du bâtiment à usage commercial pour la Commune de Chemaudin,
- poursuite de la réhabilitation du bâtiment propédeutique de l'Université de Franche-Comté.

2) La rotation

L'année 2004 est caractérisée par un taux de **rotation** des locataires qui s'accroît à 15,39 %, contre 14,06 % en 2003 (année exceptionnelle) : mais ce taux reste l'un des plus faibles des 5 dernières années. Si le nombre des attributions est stable par rapport à 2003, on constate néanmoins une augmentation de près de 10 % du nombre de départs.

Dans l'ensemble du parc, on constate globalement une reprise de la rotation excepté sur la ZAC de Planoise et sur le quartier des Chaprais. Cette reprise, ressentie sur tous les quartiers bisontins sans toutefois de raison particulière identifiée, reste très marquée cette année sur le centre-ville qui progresse de 3,6 % et sur le quartier de la Butte, où l'on enregistre deux fois plus de mouvements que les années précédentes. Le taux de rotation demeure toujours important sur le quartier ZAC de Planoise où il est supérieur à la moyenne (19,6 %), mais en régression sur les années précédentes où il était supérieur à 24 %. Par contre, on note une nouvelle hausse de 1,8 point du taux de rotation sur la ZUP de Planoise (14,87 %), ce qui induit un changement de tendance entre la ZUP et la ZAC qui demande un examen plus précis.

On constate que 25 % des **sortants** du patrimoine étaient présents depuis moins de deux ans (au lieu de 39 % en 2003) et que 60 % d'entre eux sont des actifs. Le motif principal de départ n'est plus l'accession à la propriété (les accédants à la propriété constituent 13 % des sortants alors qu'ils en représentaient un quart en 2002), mais le départ hors de la région (17 % contre, seulement 5,7 % en 2003). L'environnement (pour 12 % des départs) et la taille du logement (pour 9,5 % des départs) sont en forte régression alors que les motifs de départs indéterminés passent de 5,3 % à 15,8 % en 2004. Cette dernière augmentation relativise les statistiques précédentes.

Les **entrants** 2004 représentent 13,5 % du parc locatif (rapport quasiment équivalent à 2003), 48 % d'entre eux étant des actifs et seulement 7 % des inactifs retraités. Pour 50 % des entrants, les ressources sont inférieures à 300 €/mois.

Globalement, il y a plus de sortants actifs que d'entrants, plus de retraités sortants que d'entrants et surtout plus d'inactifs que d'actifs logés.

3) Les attributions

En 2004, le nombre d'attributions (222 logements) est stable par rapport à 2003 (217 logements). Ces attributions concernent pour 37 % des personnes seules et pour 29 % des familles monoparentales, confirmant ainsi la tendance observée en 2003. De même le nombre d'entrées de familles très défavorisées représente 40 % des attributions de l'année.

Au 31 décembre 2004, 559 demandes de logements restaient en stock (sur 983 dossiers enregistrés en 2004), celles de plus d'un an étant peu importantes.

4) Les impayés

Le niveau des impayés a augmenté de 1,7 %. Les impayés sur les locaux d'habitation représentent toujours 70,5 % du montant total (contre 70 % en 2003 et 68 % en 2002). Les dettes concernant les locaux commerciaux ou professionnels représentent les 30 % restants. On remarque que 52 % des dettes sur les logements concernent des locataires partis et donc plus difficiles à récupérer.

Les impayés locatifs représentent 1 347 174 € au 31 décembre 2004 (soit 1,19 % du rapport au total des loyers) : on remarque que pour 54 % d'entre eux il s'agit d'impayés supérieurs à trois mois (contre 65 % en 2003), par contre on constate une augmentation du nombre de dossiers irrécouvrables (101 contre 84 en 2003).

5) La vacance

Le stock de locaux vacants au 31 décembre s'élève à **42 logements** contre 14 logements en 2003 et 10 en 2002 (pour 14 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois). La vacance représente 1,18 % du nombre de logements (contre 0,9 % en 2003). L'augmentation du stock de logements vacants a plusieurs causes : pour 30 % des cas de vacance, la réduction légale du préavis passe de 3 à 1 mois (personnes âgées, Rmistes), travaux lourds de réfection dans 12 logements, rotation accélérée au cours du 2^{ème} trimestre et la conjoncture sur le quartier des Epoisses (14 logements vacants depuis plus de 3 mois).

Sur l'exercice 2004, le coût total de la vacance (loyers et charges toutes natures de location confondues) se monte à 340,7 K€ (augmentation de 87 K€ sur 2003). Cela représente 3,02 % des loyers et charges mis en recouvrement (2,31 % en 2003).

Si on enregistre une augmentation des résiliations de baux, par contre on constate une réduction des expulsions effectivement réalisées. Le travail réalisé en 2004 en pré-contentieux aboutit à une augmentation significative des plans d'apurement (+ 17 %). Le surendettement des particuliers a fortement progressé avec 31 dossiers supplémentaires en 2004 (total des dossiers : 114, en progression constante depuis 1999).

6) L'occupation sociale au 31 décembre 2004

Au total, la SAIEMB assure le logement pour 3 694 personnes (hors résidences pour étudiants), soit une diminution de 2,8 % sur 2003 (3 803). 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 étant en baisse constante : il s'élève à 787 € en 2004 contre 816 € en 2003, alors qu'il était de 1 196 € en 2002.

7) Travaux

La politique d'amélioration a porté sur des travaux de gros entretien liés à la baisse des charges de fonctionnement pour 197 K€ (économies d'eau, remise en état d'appartements, halls d'entrée). Les travaux de grosses réparations s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés les années précédentes (ravalement façades, remplacement fenêtres et volets par du PVC...).

8) Activité vente

La politique de vente en 2004 a été orientée sur la pré-commercialisation du programme «Le Jean de Bry» : 9 lots sur 12 étaient vendus au 31 décembre 2004, les 3 lots restants se sont vendus au cours du 1^{er} trimestre 2005.

Les deux commerces sur rue au 77 rue Battant ont été vendus aux commerçants en place (restaurant «Chez Achour» et Bar «Kathleen Café»).

La pré-commercialisation du programme «Les Hauts de Battant» est à ce jour bloquée, en attente de la décision des archéologues en action préliminaire avant construction.

9) Activité construction

La SAIEMB a :

- la réalisation d'une unité de vie pour personnes handicapées vieillissantes pour l'ADAPEI (15 logements),

- continué la réalisation d'un foyer de vie (38 logements) sur le site de l'ADAPEI «Château d'Uzel» à Pelousey (livraison partielle),

- terminé la réalisation d'un parking de 136 places pour l'Entreprise PARKEON,

- livré un logement PLAI au 24 rue de l'Ecole, aménagé un local pour l'AUDAB dans l'opération «Hôtel Jouffroy»,

- construit 21 logements locatifs sociaux chemin de la Grange Marguet («Les Champs du Barlot»)

- acquis les immeubles «Supérieur» dans le site des Prés de Vaux

- réalisé et commercialisé 12 maisons de ville «Résidence Jean de Bry».

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a poursuivi en 2004 la restructuration de l'aile N du bâtiment propédeutique de l'UFR de Sciences, la construction de la Maison des Microtechniques sur le site TEMIS et la réalisation d'un bâtiment à vocation d'activité commerciale à Chemaudin.

B - Comptes de l'exercice 2004

Le résultat d'exploitation est en progression et le résultat net de l'exercice après impôts s'établit à 290,2 K€ contre 45,8 K€ en 2003.

Cette augmentation du résultat provient en partie de recettes exceptionnelles de plus values sur cession de patrimoine plus importantes (159 K€ contre 73 K€ en 2003). On notera que les provisions pour charges ont augmenté (260,6 K€ contre 204 K€ en 2003), et 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 (637 K€).

1) Les charges

Les charges externes ont diminué de façon très significative (- 807,7 K€) du fait d'une part de la régression de 359 K€ du poste «grosses réparations» (le poste entretien courant et gros entretien progressant de 88 K€) et de la diminution des charges récupérables et des achats stockés (globalement - 493 K€).

La masse salariale, qui n'a pas fait l'objet d'événements significatifs, est en diminution de 2,2 % (- 31,4 K€) avec un effectif moyen de 40 agents : 5 cadres et 35 employés (contre 5 cadres et 37 employés en 2003).

2) Les produits

On peut constater une diminution globale des produits de 2,8 % : si le produit des ventes chute de 39,5 %, les locations immobilières progressent de 4,3 % et les locations commerciales de 6,1 %. On note par contre une diminution de la récupération des charges locatives (- 5,1 %).

3) Le bilan

Le fonds de roulement global ressort à 3,9 M€ et la capacité d'autofinancement s'élève à 3,29 M€.

C - Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2004, 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 2004.

«Mme Martine BULTOT : Monsieur le Maire, mon intervention concerne à la fois le rapport 15 de la SAIEMB et le rapport 18 d'activité de l'Office Public d'HLM. Les impayés sur les locaux d'habitation traduisent bien les difficultés qui s'amoncellent pour de trop nombreux locataires. Le constat fait par la SAIEMB de baisse constante du revenu moyen depuis 2002 se passe de commentaires sur le décalage de plus en plus accentué entre les discours et la réalité de terrain. Le projet de loi Borloo complémentaire à la loi de cohésion sociale intitulé «engagement national sur le logement», s'il a pour ambition d'améliorer le parc à loyer modéré est avant tout une mesure défiscalisante pour les propriétaires d'appartements. En aucun cas il ne répondra à des questions telles que chômage, augmentation de précarité ou manque de pouvoir d'achat. Ce n'est pas un hasard si les deux rapports, SAIEMB et Office Municipal notent un taux de rotation et un taux de vacance particulièrement conséquents à Planoise. La priorité des Planoisiens se porte pour 34 % sur la réfection des façades et 26 % sur la rénovation des ascenseurs et non comme certains seraient prompts à le prétendre sur les questions sécuritaires qu'il ne faut pas confondre avec les incivilités qui, c'est vrai, indisposent les habitants. A Planoise, le taux de rotation et le taux de vacance et impayés ont à voir avec la question sociale et rien d'autre, le reste c'est une question de gestion et je n'ai pas l'impression, là je m'adresse à l'Adjoint Denis BAUD, que vous n'ayez pas cédé à une certaine facilité, vous ou les autres organismes logeurs. Facile de ramener les Clairs-Soleils à Planoise malgré les assurances données, facile aussi d'y entasser les familles roms et autres nationalités en provenance des pays de l'Est. Il convient de veiller à la diversité et de ne pas donner l'impression qu'un ghetto est en train de sortir de terre, même si c'est partiellement subjectif.

Les habitants de ce quartier généreux aimeraient que la mixité sociale soit effective et que les populations qui cumulent tous les handicaps soient mieux réparties sur l'ensemble des quartiers, y compris ceux qui sont en devenir comme les Hauts du Chazal ou à plus long terme les Vaïtes. Je sais bien, la mixité sociale intéresse absolument tous les quartiers. Je le revendique. Professionnelle militante et élue de ce quartier depuis de très nombreuses années, je revendique d'être entendue comme une personne de terrain au coeur de tous les problèmes, tout ne va pas bien et il y a une certaine exigence de résultat.

M. LE MAIRE : Il y a des choses qui sont fausses et qu'on ne peut pas laisser dire. On ne déménage pas Clairs-Soleils à Planoise, c'est faux c'est même exactement le contraire qui se fait. Désormais vous le savez bien, la politique de la Ville et de l'Agglomération d'ailleurs qui a la compétence logement, c'est faire en sorte que l'habitat social soit sur l'ensemble de l'Agglomération du Grand Besançon et pas uniquement dans certains quartiers. D'autre part, je suis obligé de le relever, il est faux de dire qu'il y a une concentration de personnes en difficulté uniquement sur le secteur de Planoise. Il y a sur l'ensemble de la ville effectivement des personnes en difficulté qui sont de la responsabilité de l'État qui doit les loger par le biais entre autres des CADA sur l'ensemble de la ville. Je suis intervenu à plusieurs reprises auprès du Préfet pour dire que justement pour bien connaître Planoise et pour y avoir habité quand même pendant 25 ans, je connais bien les difficultés de ce quartier qui est un quartier qui, comme les autres, tu as raison Martine, aspire à vivre bien, et qu'il n'était pas possible que l'État continue à faire en sorte que des personnes en difficulté viennent uniquement sur Besançon, que, là, la solidarité nationale devait exister et qu'effectivement il devait y en avoir un peu à Besançon mais aussi à Pontarlier mais aussi à Montbéliard mais aussi en Haute-Saône mais aussi dans le Cantal voire même pourquoi pas dans les Hauts de Seine mais c'est vrai qu'il est beaucoup plus difficile d'en mettre dans les Hauts de Seine parce qu'il y a peu d'habitat social. Nous avons eu une réunion avec le Préfet où j'ai souligné la nécessité de faire en sorte que l'habitat soit diversifié sur l'ensemble de la ville et sur l'ensemble de l'agglomération, j'insiste bien là-dessus, sur l'ensemble de la ville et sur l'ensemble de l'agglomération.

M. Jean ROSSELOT : Je voulais juste ajouter Monsieur le Maire qu'il était faux de prétendre que la réforme qui est présentée aujourd'hui même en Conseil des Ministres avec le projet de loi portant engagement national pour le logement était un dispositif de défiscalisation.

M. LE MAIRE : Je n'ai pas dit cela moi.

M. Jean ROSSELOT : Pas vous mais Martine BULTOT. Et à la déclinaison des faux que vous avez relevés, j'en ajoute un autre. J'ai d'ailleurs sous les yeux l'article du Monde d'aujourd'hui qui résume la mobilisation de la ressource foncière, l'État va mobiliser ses propres terrains, le développement de la mixité sociale avec un taux réduit de 5,5 % de TVA appliqué aux ménages à ressources modestes qui achèteraient du neuf dans un périmètre de rénovation urbaine avec des pouvoirs donnés au Préfet pour

mettre en demeure un organisme pour loger des demandeurs prioritaires. Si vous appelez cela un dispositif capitalistique d'exonération fiscale...

M. LE MAIRE : Je pense même que tu pourrais lire le premier passage de l'article du Monde, ça m'évitera de le faire tout à l'heure.

M. Jean ROSSELOT : Le Ministre de la cohésion sociale devait présenter mercredi 26 octobre en Conseil des Ministres un projet de loi portant engagement -mais vous avez dit qu'on a déjà consommé pas mal de temps (rires), je veux bien lire toute la page-...

M. LE MAIRE : Je vous la lirai tout à l'heure parce que je pense que ce qui a été dit ce matin au Conseil des Ministres est particulièrement intéressant sur la priorité nationale décrétée par le Président de la République et par le Premier Ministre, la priorité nationale concernant le logement et donc je vous lirai l'article mais tu sais très bien à quoi je fais allusion mon Cher Jean.

M. Michel LOYAT : Juste quelques mots mais naturellement Denis BAUD répondra. Il y a quand même une expression qui m'a un peu choqué venant de la part d'un élu ou d'une élue, c'est la phrase, je cite de mémoire : faire passer les Clairs-Soleils à Planoise et ensuite il y avait une petite formule : même si c'est partiellement subjectif. Si j'interviens c'est par rapport à la démarche parce qu'il a été dit dans une réunion à laquelle j'assistais et Denis BAUD y était également, il a été dit par une personne travaillant d'ailleurs dans le domaine social, «il y a beaucoup de personnes qui vont des Clairs-Soleils à Planoise, faites attention, etc.». On a posé la question du chiffre parce que le subjectif c'est une chose mais il est intéressant d'avoir les chiffres. Denis, je crois que tu les as, je vais te laisser le soin de les citer mais je crois qu'il faut se méfier de ce genre de formule où on affirme des choses tout en disant «même si c'est subjectif». A un moment donné, il est important d'entendre effectivement ce que disent les gens, leurs craintes et leurs inquiétudes mais il est important aussi et surtout quand on est élu de se poser la question : ce qui est dit est-il juste, quels sont les faits, quels sont les chiffres, quelles sont les réalités ? Sinon c'est quand même trop facile et je trouve que c'est une démarche qui n'est pas à l'honneur d'un élu.

Mme Marie-Guite DUFAY : J'interviens simplement sur les augmentations d'impayés de loyers. Je veux juste rapidement dire que cette réalité malheureuse qui traduit un appauvrissement d'un certain nombre de Bisontins, touche des personnes qui ne sont pas connues des travailleurs sociaux. On avait un Conseil d'Administration ce matin au CCAS, on a longuement débattu de ces questions-là. Maintenant les impayés de loyers sont le fait de personnes qui ne sont pas connues des travailleurs sociaux, qui ont un travail mais un travail qui n'est pas suffisamment payé et du coup il va falloir nous, au niveau du travail social, que l'on mette en oeuvre de nouvelles pratiques, de nouvelles politiques pour pouvoir tenir compte de cette situation-là. C'est simplement ce que je voulais dire mais c'est une réalité difficile.

Mme Annie MENETRIER : Je voulais faire une intervention sur le logement en général pour dire que notre pays connaît une crise du logement sans précédent, tout le monde le sait, qui touche plus de 8 millions de personnes quand même, soit 13 % de la population. La crise du logement est dramatique. Elle ne concerne pas seulement les familles fragiles, en difficulté, précaires, mais aussi de plus en plus de salariés. Les loyers sont trop chers, l'offre de logement insuffisante et mal adaptée. La pénurie fait s'envoler des loyers comme le prix de l'immobilier, l'augmentation des coûts pour se loger est devenue une réalité nationale mais aussi locale depuis plusieurs années. A Besançon, les secteurs du logement sont fortement touchés par l'inflation des coûts et selon des enquêtes de 1996 à 2003 les loyers du parc locatif public HLM ont progressé de 20 % et de plus de 40 % dans le parc locatif privé. En 10 ans les prix des terrains à bâtir en lotissement ont augmenté de 75 %, ce qui contraint un grand nombre de familles à revenus moyens à habiter en deuxième voire troisième couronne de Besançon. A ce jour, le prix moyen du mètre carré pour un logement ancien en ville est de 1 500 € et à plus de 2 000 € pour du neuf. En revanche, la crise du logement profite à quelques-uns et notamment aux spéculateurs immobiliers. Pendant ce temps, l'État lui se désengage de ses missions notamment sur les questions de réhabilitation. L'offre de logements est insuffisante, on le dit, et ne répond pas toujours aux besoins. Depuis 1999 à Besançon, le rythme des constructions s'est fortement ralenti et notamment en ce qui concerne le nombre de logements publics neufs. D'ailleurs des études sérieuses préconisent un objectif de construction de 1 000 logements par an d'ici 2020 pour la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon dont 800 à Besançon d'où notre soutien à l'action entreprise conjointement avec l'Agglomération pour mobiliser les

logements inoccupés dans le parc privé, d'où également notre totale approbation concernant le projet des Vaïtes qui va être une réelle bouffée d'oxygène pour la Ville.

Enfin dernier point concernant les ORU et la réhabilitation du parc public. Je voudrais dire que les démolitions, on l'a déjà dit mais je le répète, les démolitions, les déconstructions plutôt posent la question des conditions du relogement des ménages déplacés au moment où ces déconstructions se télescopent avec une offre de logements insuffisante sur la ville. A ce jour nous avons 1 800 demandes aux HLM de Besançon qui ne sont pas satisfaites. La politique de renouvellement urbain va aggraver cette situation puisqu'il y a déficit de reconstruction. Aujourd'hui on détruit plus de logements qu'on en construit. L'offre de logements va ainsi diminuer sur les sites de Planoise et de Clairs-Soleils concernés par ces déconstructions, au total ce sont 356 déconstructions prévues à Planoise et 320 à Clairs-Soleils pour seulement 130 logements reconstruits à Planoise et 117 à Clairs-Soleils et pour l'instant cette offre n'est pas suffisamment compensée ailleurs, sans compter qu'une partie des nouveaux logements HLM construits ne permettront pas d'accueillir les anciens locataires qui ne pourront être relogés que dans le parc HLM existant présentant de faibles niveaux de loyers, au risque peut-être de renforcer la ségrégation, d'où notre position, je le réaffirme de faire le choix aujourd'hui de rénover et valoriser ces logements plutôt que de les déconstruire comme le souhaite l'État et notamment M. BORLOO. Nous pensons que le droit au logement de qualité doit être garanti à tout un chacun, que chacun ait le droit et la liberté de se loger comme il le souhaite et où il le souhaite. Seul le service public du logement et de l'habitat peut, selon nous, permettre d'atteindre cet objectif. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Je pense que le débat sur le logement, on pourra l'avoir tout à l'heure sur le point 45 me semble-t-il mais c'est un ensemble.

M. Éric ALAUZET : J'anticipe aussi un peu le point 18.

M. LE MAIRE : J'aimerais mieux qu'on en parle au point 18.

M. Éric ALAUZET : C'est dans le même esprit de ce qui vient d'être dit. Mais je peux intervenir au point 18, ce n'est pas gênant.

M. LE MAIRE : De plus, le point 18 porte sur les HLM, cela permettra au Président de l'Office de répondre».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de se prononcer favorablement sur ce rapport.

M. le Maire, Mme TETU, M. BOURQUE, M. BAUD, M. RENOUD-GRAPPPIN n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 novembre 2005.