

Exercice 2005 - 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 23 mai 2006.

La SAIEMB va procéder en 2006 à la séparation de ses activités logement et immobilier d'entreprises, aussi, afin de faciliter les analyses comparatives pour l'avenir, la présentation du rapport sur l'activité de 2005 fait déjà la distinction entre les deux activités.

A) Analyse de l'activité de la SAIEMB

I - Activité logement

1) Le patrimoine locatif

Il est en augmentation (+ 4,2 %) et concerne 2 196 logements contre 2 107 en 2004. Ce patrimoine concerne :

- 1 654 logements familiaux (dont 39 logements affectés à la gendarmerie)
- 82 logements foyers pour personnes handicapées
- 460 logements étudiants

et également :

- 789 garages et emplacements de parking
- 26 commerces de pieds d'immeubles en centre-ville

Les mouvements sur le patrimoine en 2005 ont essentiellement concerné :

- la livraison en janvier 2005 de 38 logements foyers «ADAPEI Château d'Uzel» à Pelousey,
- la livraison en mai 2005 de 21 appartements PLUS «Champs du Barlot» dont 2 appartements PLAI,
- la livraison en juin 2005 de 1 logement PLUS 1 place Jean Moulin (logement adapté personne handicapée),
- la livraison en novembre 2005 d'un foyer de vie pour l'«ADAPEI - Les Tilleuls» - 1^{ère} tranche - 29 logements,
- le démarrage de la 2^{ème} tranche du foyer de vie Les Tilleuls - 18 logements.

2) La rotation

L'année 2005 est caractérisée par un taux de **rotation** des locataires, à patrimoine constant, qui se situe à 13,41 % (en diminution sur 2004 : 15,39 %) et ce taux est le plus faible depuis 2000. Le nombre d'attributions et de départs est globalement en diminution, confirmation de la tendance constatée depuis 2003. De plus, le nombre de départs est supérieur au nombre d'entrées depuis trois ans.

On constate globalement une baisse de la rotation sur tous les quartiers bisontins : la plus grande partie de la rotation (82 %) est localisée sur Planoise avec des disparités selon les immeubles et les secteurs (15 % sur les grands immeubles des Epoisses, 13,14 % sur les immeubles Flandres-Reims-Champagne, 8 % rue du Luxembourg, mais 24,52 % sur le secteur Dürer-Place de l'Europe). Le taux de rotation sur le périmètre de la ZUS est de 14 % en 2005, il était de 15,32 % en 2004.

La rotation la plus forte est observée chez les locataires de 3 à 5 ans, alors que pour les « anciens locataires » (+ de 8 ans) elle est en régression. Elle est également en progression chez les nouveaux arrivants (16 % des départs concernaient des locataires présents depuis un an).

On constate que 34 % des **sortants** du patrimoine étaient présents depuis moins de deux ans (au lieu de 23 % en 2004). En 2005, les motifs de départ ne sont pas exploitables, car les motifs non déterminés s'élevaient à 44 % contre 15,8 % en 2004. Il semble toutefois que le motif « accession à la propriété » régresse fortement.

Les **entrants** 2005 représentent 12,04 % du parc locatif (contre 13,5 % en 2004), 50 % d'entre eux étant des actifs (mais seulement 39 % d'entre eux ont un emploi stable) et seulement 2 % des inactifs retraités. Il est à noter que 50 % des locataires ont des revenus inférieurs ou égaux à 40 % du plafond de ressources PLA : à titre d'exemple, pour une famille de trois personnes (couple + 1 enfant ou famille monoparentale + 2 enfants) ce plafond est à 15 000 € de revenus annuels imposables.

Globalement, en 2005, il y a plus de locataires logés actifs, mais dont l'activité est essentiellement constituée de contrats précaires. La proportion de retraités est, par contre, en forte baisse.

3) Les attributions

En 2005, le nombre d'attributions (209 logements) est en diminution sur 2004 (222 logements). Ces attributions concernent pour 42 % des personnes seules et pour 23 % des familles monoparentales, confirmant ainsi la tendance observée sur les deux derniers exercices. De même le nombre d'entrées de familles très défavorisées représente 63 % des attributions de l'année.

Au 31/12/2005, 646 demandes de logements (559 au 31/12/2004) restaient en stock, celles de plus d'un an étant peu importantes.

4) Le recouvrement des loyers et les impayés

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2005 pour l'activité logement s'élève à 10 419,6 K€. Les loyers ont augmenté de 2 % au 1^{er} juillet 2005 sur l'ensemble des logements locatifs (décision du Conseil d'Administration), alors que la variation en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction s'établissait à 4,81 %.

Les impayés locatifs de l'activité logement représentent 1 073 445 € au 31.12.2005 (soit 10,3 % du montant total des loyers) et cela représente 909 dossiers. On remarque que pour 64 % de ce montant, il s'agit d'impayés supérieurs à trois mois (contre 54 % en 2004) et cela concerne 119 familles. D'autre part, 57 % des dettes sur les logements concernent des locataires partis et donc plus difficiles à récupérer. Les dettes concernant les locaux commerciaux en pieds d'immeubles constituent 3 % des impayés. Le nombre de dossiers irrécouvrables s'élève à 48 (pour 362 K€) et 155 dossiers sont confiés à des huissiers pour règlement par voie judiciaire.

On enregistre une réduction de moitié des résiliations de baux ainsi qu'une réduction du nombre d'expulsions effectivement réalisées. Le travail réalisé en pré-contentieux étant plus ciblé a abouti à une diminution significative des plans d'apurement signés (- 24 %). Le surendettement des particuliers a fortement progressé avec 26 dossiers supplémentaires en 2005 (total des dossiers : 125, en progression constante depuis 1999).

5) La vacance

Le stock de locaux vacants au 31/12 s'élève à **72 logements** contre 42 logements en 2004 et 14 en 2003 (pour 32 d'entre eux la vacance est supérieure à 3 mois). La vacance représente 3,34 % du nombre de logements (contre 1,18 % en 2004). L'augmentation du stock de logements vacants est étroitement liée à la conjoncture sur le quartier des Epoisses : en effet la part la plus importante de la vacance (82 %, soit 62 logements) est localisée sur ce quartier.

Sur l'exercice 2005, le coût total de la vacance (loyers et charges toutes natures de location confondues) se monte à 464,7 K€ (augmentation de 124 K€ sur 2004, soit + 36 %). Cela représente 4,45 % des loyers et charges mis en recouvrement (3,02 % en 2004).

6) Travaux

Les travaux d'amélioration réalisés en 2005 (pour un montant de 522,5 K€) ont porté sur l'amélioration et la sécurisation des halls d'entrée et des immeubles et l'aménagement de locaux pour le tri sélectif.

Les travaux de gros entretien (pour un montant de 604 K€) s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés les années précédentes (ravalement façades, travaux dans les logements et les parties communes, étanchéité des toitures terrasses et des balcons...).

Le montant global des travaux, hors travaux d'amélioration, marque un retour à un niveau normal (727 K€), les trois exercices précédents avaient été marqués par un effort exceptionnel (entre 1 225 K€ et 1 637 K€).

7) Activité vente

L'activité politique de vente en 2005 a consisté dans la clôture de l'opération «Le Jean de Bry» : 12 lots en VEFA.

II - Activité immobilier d'entreprises

1) Le patrimoine immobilier d'entreprises comporte **28 982 m²** et se répartit en deux groupes :

* **le patrimoine propre (20 701 m²) sur 9 sites :**

Hôtel Jouffroy d'Abbans (915 m²), Hôtel de Champagny (1 531 m²), La Cassotte (577 m²), La CITY + CITY PARK (1 648 m²), PARKEON (avec parking) (2 423 m²), COBRA (Pelousey) (3 370 m²), Les Prés de Vaux (7 000 m²), Immeuble Gambetta (1 005 m²), divers locaux activités-commerces, associatifs (2 232 m²).

* **le patrimoine en concession (8 281 m²) sur 3 sites :**

RIE du PARC (1 800 m²), IRDQ (1 021 m²), Centre Commercial CASSIN (5 460 m²).

A noter que 26 commerces de pied d'immeubles en centre-ville (soit 1 638 m²) sont pris en compte dans la partie Logement.

2) L'évolution du patrimoine immobilier d'entreprises

Les mouvements sur le patrimoine immobilier d'entreprises en 2005 ont essentiellement concerné :

- la vente de 442 m² à la CAGB - Immeuble «La CITY» (ex-local NOOS) en mai 2005,
- la mise en location PARKEON - Bâtiment annexe en septembre 2005.

En matière d'immobilier d'entreprises, la SAIEMB a terminé en 2005 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.

3) Le recouvrement des loyers et les impayés

Le montant des loyers et charges mis en recouvrement sur ce secteur en 2005 se monte à 1 729 729,51 €.

Les créances des locataires présents s'élèvent à 34 108,74 € (soit 1,97 % des mises en recouvrement) et concerne, pour l'essentiel l'IRDQ (30,8 K€).

4) La vacance locative et la rotation

Au 31/12/2005, 4 locaux professionnels étaient vacants (3 à l'Hôtel Jouffroy et 1 Résidence «Léonard de Vinci»). La vacance financière correspondante se chiffre à 29 K€.

La rotation annuelle moyenne des cinq dernières années sur les locaux professionnels et commerciaux, à patrimoine constant, est de 5 locaux (sur 60), essentiellement localisés sur le programme «Locaux d'Activités de Planoise».

B - Comptes de l'exercice 2005

Le résultat d'exploitation est en progression, et le résultat net de l'exercice après impôts s'établit à 781,4 K€ contre 290,2 K€ en 2004.

Cette augmentation du résultat provient en partie de recettes exceptionnelles de plus values sur cession de patrimoine plus importantes (659 K€ contre 159 K€ en 2004). On notera que les provisions pour charges ont augmenté (534,6 K€ contre 260,6 K€ en 2004).

Suite au changement de méthode de comptabilisation des immobilisations par composants, seule la provision pour grosses réparations relatives aux opérations de concession reste constatée (158 K€). Les provisions pour gros entretiens ont été établies à 3 458,2 K€.

1) Les charges

Les charges externes ont diminué de façon très significative (- 1 659,7 K€) du fait d'une part de la régression de 805,6 K€ du poste «grosses réparations» (conséquence des nouvelles dispositions comptables) et de la diminution des achats stockés (- 1 407 K€). Les charges récupérables progressent de 232,7 K€ et les autres charges externes de 234 K€.

La masse salariale, qui n'a pas fait l'objet d'événements significatifs, est stable (+ 1 %, soit + 15,3 K€) avec un effectif moyen de 40 agents : 5 cadres et 35 employés (comme en 2004).

2) Les produits

On peut constater une augmentation globale des produits de 14,4 % : si le produit des ventes chute (passant de 1 370,5 K€ à 313,8 K€), les locations immobilières progressent de 7,3 % (soit + 617 K€). On note également une augmentation de la récupération des charges locatives (+ 8,9 %).

3) Le bilan

Le fonds de roulement global, au 31/12/2005, ressort à 5,4 M€ et la capacité d'autofinancement pour 2005 s'est élevée à 3,77 M€.

C) Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2005, 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 2005.

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

Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.