

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2006

M. l'Adjoint FUSTER, 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. FOUSSERET, FUSTER, Mme TETU, MM. BOURQUE, BAUD, RENOUD-GRAPPIN, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité présenté au Conseil d'Administration du jeudi 31 mai 2007.

La scission de la SAIEMB a eu lieu le 30 novembre 2006. Deux sociétés sont issues de cette opération : la SAIEMB Immobilier d'Entreprises, et la SAIEMB Logement. La SAIEMB a été dissoute le 1^{er} décembre 2006.

Le présent rapport porte sur l'activité et les comptes de la société SAIEMB avant scission, arrêtés le 30 novembre 2006.

1. Rapport d'activité Gestion Locative

1.1 Activité Logement

Le patrimoine logement

Il est constitué de 2 216 logements contre 2 196 en 2005, soit une légère augmentation. Il est composé de :

- 1 656 logements familiaux (dont 39 logements affectés à la gendarmerie)
- 100 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.

L'évolution du patrimoine logement en 2006 est essentiellement liée à la livraison en septembre 2006 de 18 logements au Foyer ADAPEI Les Tilleuls.

Les travaux 2006 de grosses réparations, entretien et amélioration s'élèvent à 842 K€. Ils concernent par exemple le remplacement de VMC, de châssis, la sécurisation des bâtiments, le remplacement de portes, chaudières, l'aménagement de parking, etc.

La rotation du parc locatif

L'année 2006 affiche un taux de rotation des locataires, à patrimoine constant, de 13,34 %. Ce taux est en diminution constante depuis 2000.

La plus grande partie de la rotation (78 %) est localisée sur la ZUS Planoise avec de fortes disparités selon les immeubles et les secteurs. Cependant, le taux de rotation sur cette zone est également en baisse en 2006 de 13 %. Il était de 14 % en 2005.

En 2006, le nombre de départs (221) est supérieur au nombre d'entrées (181). Cette tendance est identique depuis quatre ans.

- les départs

La grande partie des départs est constituée de locataires présents depuis moins de 5 ans dans le parc.

Le critère départ pour raison «environnement/cadre de vie», déjà bien présent en 2005, fait un véritable bond et motive 1/3 des sortants en 2006 (contre 15 % en 2005). L'accession à la propriété représente 15 % des départs, ce qui redevient important.

- les entrées

Ce sont les personnes seules qui représentent la plus grande part des entrants (41,4 %). La proportion des familles monoparentales est toujours très forte (23 % des entrants en 2006), à égalité avec les couples avec enfants.

Parmi les entrants, 46 % sont actifs, 12 % prestataires du RMI, 1 % étudiants et 4 % retraités.

Le nombre de familles à ressources très précaires (inférieures à 40 % du plafond PLA) est en constante augmentation depuis 2000. En 2006, 163 familles sont entrées avec ce critère, soit 30 de plus qu'en 2005.

Il convient de préciser que pour 120 personnes à ressources stables entrées en 2006 correspondent 133 personnes à ressources stables sorties du parc dans le même temps.

Caractéristiques de la population logée

* Les 1 656 logements abritent 3 684 personnes, dont 1 049 jeunes de moins de 18 ans.

* Les personnes seules représentent 37,25 % des logements occupés.

* 116 familles de nationalité étrangère sont logées dans le parc soit 7 % des locataires.

* 37,25 % des titulaires de bail bénéficient des APL.

* Sur le total de la population adulte logée, 35,46 % ont un emploi stable, 31,11 % sont inscrites à l'ANPE, 19,64 % sont sans emploi.

* 76 % des familles logées ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLA. Seulement 3 % sont en dépassement de ce plafond de ressources.

Vacance locative et financière

Vacance locative : 83 logements étaient vacants à fin 2006, dont 23 reloués début 2007. Ce nombre est en augmentation constante depuis 2002. La vacance se centralise sur le quartier des Epoisses (77 logements sur les 83).

La vacance représente 4,11 % des logements du patrimoine, soit une augmentation de 0,77 point par rapport à 2005.

La traduction financière de la vacance 2006 (loyers + charges) s'élève à 628 113 € soit une augmentation de 35 % par rapport à 2005.

Loyers

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2006 pour l'activité logement s'élève à 10 414 K€.

L'APL versée en 2006 s'élève à 1 598 K€, soit une augmentation de 1 % par rapport à 2005, pour un nombre similaire de prestataires (577 au 31/12/2006).

En 2006, l'augmentation des loyers a été fixée par le Conseil d'Administration indépendamment de la variation de l'indice IRL. C'est ainsi que les loyers ont augmenté de 1,9 % sur l'ensemble des logements locatifs du parc, alors que la variation en fonction de l'indice INSEE de référence s'établissait à 2,30 %.

Impayés locatifs

Le montant des impayés locatifs s'élève à 1 117 K€ au 15/01/2007 (soit 10,7 % du montant total des loyers). Ce montant est en hausse de + 9 % par rapport à 2005. Sur ce total, 40 dossiers se trouvent en situation d'irrecouvrabilité pour un montant de 254 K€.

Les actes de procédures sont globalement en augmentation. En fin d'année 2006, ce sont 118 dossiers en cours chez un huissier pour recouvrement forcé des dettes, dont 51 procédures engagées en 2006 (contre 46 en 2005).

Il convient de noter que le travail «pré-contentieux» est important : 255 plans d'apurements amiables ont été signés en 2006, contre 156 en 2005. La SAIEMB a également appliqué les dispositifs de «plan de cohésion sociale» (8 dossiers en 2006) et «plan de redressement personnel» (10 dossiers).

1.2 Activité Immobilier d'entreprises

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB représente 29 295 m² et se répartit entre :

- le patrimoine propre soit 20 701 m²
 - Hôtel Jouffroy d'Abbans (915 m²)
 - Hôtel de Champagney (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 soit 8 281 m²
 - RIE du PARC (1 800 m²)
 - IRDQ (1 021 m²)

Centre Commercial Cassin (5 460 m²)

- les locaux en stocks soit 313 m²

Brasserie de l'Europe (313 m²)

Nb : 26 commerces de pied d'immeubles sont pris en compte dans la partie Logement, soit un patrimoine global immobilier pour la SAIEMB au 30 novembre de 30 933 m².

Evolution 2006

* Mai 2006 : acquisition terrain et démarrage travaux bâtiment INSEE et locaux ZFU : 2 800 m²

* Août 2006 : acquisition Brasserie de l'Europe.

* Restructurations 50 m² Hôtel Jouffroy (pour AUDAB)

* Restructuration 100 m² immeuble Gambetta (pour Association Hygiène Sociale du Doubs).

Loyers - Impayés

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2006 pour l'activité immobilier s'élève à 1 748,5 K€.

Le montant des impayés 2006 s'élève à 29,3 K€, soit 1,70 % du total des loyers.

Les anciennes créances définitivement irrécupérables ont été soldées sur l'exercice et se traduisent par une perte de 77 K€.

Les créances douteuses sur les locataires présents sont estimées à 73,8 K€ au 30/11/2006, dont 59,7 K€ pour l'IRDQ.

Vacance

Au 31/12/2006, 4 locaux se trouvent vacants. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 30,4 K€.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 30 novembre 2006

2.1 Bilan

Actif

* Le total des immobilisations s'élève à 67 266 K€ soit 82,7 % du total du bilan.

* Les disponibilités s'élèvent à 9 554 K€ soit 11,7 % du total du bilan.

Passif

* Les fonds propres représentent 11 869 K€ soit 14,6 %. Ils incluent un résultat bénéficiaire au 30 novembre 2006 de 296 K€. Ce résultat est en forte baisse par rapport à celui de 2005 = 781 K€, mais on revient au niveau de résultat de l'année 2004.

* Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 58 093 K€ soit 71,4 % du total bilan.

* La provision pour gros entretien est estimée à 3 729 K€.

Indicateurs financiers

Le fonds de roulement qui s'élève à 4 819 K€ est en diminution par rapport à 2005 : 5 390 K€, en liaison avec l'évolution du résultat. Les autres composants sont stables.

Le niveau du fonds de roulement est satisfaisant.

La trésorerie est positive.

2.2 Résultat

Le résultat net au 30/11/2006 s'élève à 296 K€. Il est effectivement en forte diminution par rapport à 2005 : 781 K€, mais l'année 2005 était exceptionnellement élevée. En fait, dans le suivi des résultats des cinq derniers exercices, l'année 2006 présente un bénéfice de bon niveau.

En €	31/11/2006	31/12/2005	Variation	Variation en %
Exploitation	1 968 878	2 849 888	- 881 010	- 31 %
Financier	- 1 851 190	- 2 071 692	220 502	11 %
Exceptionnel	231 801	5 800	226 001	non calculable
Impôt et participations	- 53 453	- 2 638	- 50 815	- 40 %
Total après impôt et participations	296 036	781 358	- 485 322	- 62 %

Résultat d'exploitation

Il est positif de 1 969 K€ au 30/11/2006.

Les produits d'exploitation représentent 15 823 K€ au 30/11/2006.

Le chiffre d'affaires au 30/11/2006 s'élève à 11 457 K€, dont loyers + charges : 11 264 K€.

A données constantes (année 2006 proratisée sur 12 mois), le chiffre d'affaires issu de la location est stable entre 2005 et 2006. Le poste «vente» est en forte diminution puisque 2006 enregistre uniquement la vente du dernier lot «Jean de Bry».

Les charges d'exploitation représentent 13 854 K€ au 30/11/2006.

A données constantes (année 2006 proratisée sur 12 mois), elles seraient en augmentation par rapport à 2005 de + 6 %. Cette forte hausse s'explique essentiellement par :

- les postes de dotations aux provisions pour gros entretien, vacance et départs en retraite (+ 10 %)
- l'augmentation des charges de personnel : 2 départs en retraite en 2006, doublement du poste de RAF pour transition, et forte charge de travail liée à la scission.

Indicateurs financiers

L'excédent brut d'exploitation (EBE) corrigé, qui mesure la performance économique de la société liée à sa seule exploitation, est en diminution par rapport à 2005 et s'élève en 2006 à 2 127 K€. Ce montant représente 18 % du chiffre d'affaires, ce qui constitue une bonne performance économique.

La capacité d'autofinancement retraitée (CAF), qui mesure le potentiel de la société à dégager des ressources de par son activité au cours de l'exercice, est en diminution de 6 %. Elle s'élève à 973 K€ au 30/11/2006.

Résultat financier

Il est négatif de 1 851 K€ au 30/11/2006, ce qui est directement lié à la structure de l'activité (financement des programmes par dettes auprès des établissements de crédit).

Le ratio charges financières sur total des dettes est égal à 3,24 %, ce qui est un niveau satisfaisant.

Résultat exceptionnel

Il est positif de 232 K€ au 30/11/2006, dont 242 K€ issus des subventions d'investissement ramenées au résultat. Peu d'opérations exceptionnelles en 2006.

3. Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2006, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois pour examiner les dossiers d'opérations, les budgets et les bilans d'activité, et également pour préparer la scission de la société au 30/11/2006.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2006 a approuvé les comptes et le bilan de l'exercice précédent, présentés par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est réunie 2 fois en 2006.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2006 a voté la scission de la société, qui a été dissoute le 30 novembre 2006. La scission a donné lieu à la création de deux nouvelles structures : la SAIEMB Immobilier d'Entreprises, et la SAIEMB Logement.

Le Conseil Municipal est appelé à prendre acte du présent rapport, relatif à l'activité et aux comptes annuels de la SAIEMB pour l'exercice 2006.

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

N'ont pas participé au vote : M. le Maire, M. FUSTER, Mme TETU, M. BOURQUE, M. BAUD.

Récépissé préfectoral du 13 novembre 2007.