

Exercice 2007 - Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon-Logement - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal

M. FOUSSERET, 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, M. FOUSSERET, Mme TETU, MM. FUSTER, BOURQUE, BAUD, RENOUD-GRAPPIN, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2007 présenté au Conseil d'Administration du mardi 13 mai 2008.

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.

Le présent rapport porte sur l'activité et les comptes de la société SAIEMB Logement arrêtés le 31 décembre 2007, soit une durée de 13 mois.

1. Rapport d'activité Logement

Le patrimoine logement

Il est constitué de 2 217 logements, selon le détail suivant :

- 1 643 logements familiaux (dont 963 conventionnés)
- 104 logements foyers pour personnes handicapées
- 460 logements étudiants

et également de :

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

Il n'y a eu quasi aucune variation du patrimoine entre 2006 et 2007.

Les travaux d'entretien courant, de grosses réparations et d'amélioration réalisés en 2007 s'élèvent à 795 K€ TTC.

La rotation du parc locatif

L'année 2007 affiche un taux de rotation des locataires (= nombre de départs de l'année/nombre de logements familiaux), à patrimoine constant, de 12,54 %. Ce taux est en diminution constante depuis 2000.

Les 3/4 de la rotation sont localisés sur la ZUS Planoise, comme en 2006, et toujours avec de fortes disparités selon les immeubles et les secteurs. Le défaut d'attraction du quartier des Epoisses reste toujours fort, bien que l'on constate une diminution des dégradations et nuisances.

En 2007, le nombre de départs (206) est très proche du nombre des entrées (203).

Caractéristiques de la population logée

- Les 1 643 logements familiaux abritent 3 588 occupants, dont 1 025 jeunes de moins de 18 ans.
- Les personnes seules représentent 37,3 % des logements occupés.

- 205 familles de nationalité étrangère sont logées dans le parc soit 14 % des locataires.
- 37,77 % des titulaires de bail bénéficient des APL.
- 75 % des familles logées ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLA.

Vacance locative et financière

121 logements étaient vacants à fin 2007, dont 22 reloués début 2008.

Ce nombre est en augmentation constante depuis 2002. La vacance se centralise en quasi totalité sur le quartier des Epoisses (102 logements sur les 121), et sur les grands appartements T4-T5.

La vacance représente 7,36 % des logements du patrimoine, soit une augmentation de 3,25 points par rapport à 2006.

La traduction financière de la vacance 2007 (loyers + charges) s'élève à 874 K€ soit une augmentation de 39 % par rapport à 2006.

Loyers

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2007 pour l'activité logement s'élève à 10 363 K€.

L'APL versée en 2007 s'élève à 1 641 K€, soit une augmentation de 1 % par rapport à 2006, pour un nombre de 555 prestataires.

En 2007, l'augmentation des loyers a été fixée par le Conseil d'Administration indépendamment de la variation de l'indice IRL. Ainsi, les loyers ont augmenté de 2 % sur l'ensemble des logements locatifs du parc, alors que la variation en fonction de l'indice IRL de référence s'établissait à 3,23 %.

Impayés locatifs

Face à l'augmentation significative des impayés et l'alourdissement des procédures, la SAIEMB Logement a fait le choix de créer un poste de juriste chargé du contentieux locatif. La baisse du montant des impayés en 2007 résulte de ce choix.

Le montant des impayés locatifs s'élève à 1 012 K€ (soit 9,77 % du montant total des loyers, contre 10,7 % en 2006). Les dettes des locataires partis constituent 66 % du total des impayés locatifs.

Le constat de ces impayés locatifs se traduit dans les comptes par une provision pour créances douteuses d'un montant de 857 K€ au 31/12/2007, soit une augmentation de 15 K€ par rapport à 2006.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2007

2.1 Bilan

Rappel : suite à la scission, 2007 est le premier exercice comptable de la SAIEMB Logement, d'une durée de 13 mois et sans comparatif avec les années précédentes.

Actif

- Le total des immobilisations = 61 623 K€ soit 84,4 % du total du bilan. Les terrains + constructions représentent 60 966 K€.

Conformément au traité de scission, et compte tenu des particularités du patrimoine, les actifs qui constituent le patrimoine immobilier de l'entreprise ont été apportés en respectant les règles suivantes :

- logements conventionnés destinés à l'hébergement d'étudiants ou de personnes handicapées (531 logements) : valeur nette comptable

- logements familiaux conventionnés ou à occupation sociale : évaluation qui repose sur la rentabilité de ce patrimoine mesurée via l'actualisation de l'autofinancement net de l'exploitation sur une durée de 20 ans

- les opérations en cours ont été valorisées à leur valeur nette comptable

- Les disponibilités s'élèvent à 7 848 K€ soit 10,7 % du total du bilan.

Passif

- Les fonds propres s'élèvent à 15 039 K€ soit 20,6 % du total bilan. Ils incluent le bénéfice 2007 de 572 K€ et des subventions d'investissement pour 4 425 K€.

- Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 46 897 K€ soit 64,2 % du total bilan.

- Des provisions charges sont constatées à hauteur de 6 469 K€, dont la provision pour gros entretien estimée à 3 700 K€ et la provision pour impôt sur plus-value d'apport = 2 111 K€.

Ratios financiers

Ils sont positifs et leur niveau est satisfaisant.

=> La situation financière est saine.

2.2 Résultat

Le résultat net de la SAIEMB Logement au 31/12/2007 est un bénéfice de 572 K€.

Résultat au 31 décembre 2007 :

Exploitation	2 153 342 €
Financier	- 1 712 887 €
Exceptionnel	313 468 €
Impôt	181 201 €
Total après impôt	572 722 €

Résultat d'exploitation

Il est positif de 2 153 K€ au 31/12/2007 et dégage une marge suffisante pour couvrir les intérêts des emprunts liés aux financements des programmes immobiliers.

- Le total des produits d'exploitation = 15 491 K€, dont chiffre d'affaires = 11 367 K€. Les loyers + charges refacturées représentent 11 229 K€ en 2007, tous locaux confondus. Les autres produits d'exploitation sont notamment constitués des reprises sur provisions/entretien à hauteur de 3 387 K€.

- Le total des charges d'exploitation = 13 337 K€ dont :
 - achats externes = 3 590 K€ qui incluent les charges refacturées aux locataires (eau, fluides...) pour près de 2 200 K€, l'entretien pour 644 K€, des assurances pour 125 K€, des honoraires pour 140 K€, de la maintenance pour 112 K€
 - impôts = 1 010 K€ (notamment la taxe foncière)
 - masse salariale = 1 521 K€
 - des amortissements = 2 703 K€ et provisions pour entretien = 4 006 K€. Ces deux derniers postes sont directement liés à la gestion du patrimoine immobilier.

Les indicateurs financiers du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et CAF) sont positifs et satisfaisants.

Résultat financier

Il est négatif de 1 712 K€ au 31/12/2007, ce qui est directement lié à la structure de l'activité (financement des programmes immobiliers par des emprunts).

Le ratio charges financières sur total des dettes = 4,09 % ce qui est dans le niveau actuel du marché.

Résultat exceptionnel

Il est positif de 313 K€ au 31/12/2007, dont 208 K€ issus des subventions d'investissement ramenées au résultat. Peu d'opérations exceptionnelles en 2007.

2.3 Liens financiers avec la Ville

La SAIEMB Logement facture à la Ville des loyers et des charges au titre des logements occupés par des services publics ou des associations.

La SAIEMB Logement participe au financement des correspondants de nuit et à l'entretien des espaces verts de Planoise.

3. Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois pour procéder à l'organisation de la nouvelle société, examiner les dossiers d'opérations, les budgets et les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2007 a coopté les nouveaux administrateurs. Elle n'avait pas de comptes à approuver au 31/12/2006 à approuver du fait de la scission.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur le présent rapport, relatif à l'activité et aux comptes annuels de la SAIEMB Logement pour l'exercice 2007.

«M. Philippe GONON : J'ai approuvé les comptes 2007 et ce n'est pas du tout sur un sujet comptable que je voudrais me prononcer mais c'est simplement pour faire état des discussions que nous avons eues avec un certain nombre d'organismes ou de partenaires concernant l'évolution du logement social dans les mois ou dans les années qui viennent. Il nous semble qu'il y a 4 difficultés majeures et immédiates que vont ou que sont déjà en train de connaître, non pas seulement la SAIEMB ou Grand Besançon Habitat, mais la plupart des organismes qui s'occupent d'HLM en France. Dans les chiffres, vous le verrez d'ailleurs dans les rapports qui vous ont été soumis, une montée extrêmement sensible des impayés traduit une paupérisation de la clientèle, qui nous a été signalée fortement par les deux responsables de ces organismes-là. Paupérisation, créances impayées, cela veut dire que nous allons passer des provisions considérables, rien que pour la SAIEMB on doit être à 850 000 € je crois Monsieur le Président de la SAIEMB, si mes souvenirs sont bons, ce qui plombe complètement les comptes d'exploitation de la société.

Deuxième danger c'est la nécessaire restructuration du parc immobilier actuellement détenu par ces organismes qui ont été conçus dans les années 60 sur des grandes surfaces, des T4, des T5 voire plus, et qui sont partiellement voire complètement inadaptés à la demande actuelle, une demande qui repose sur une monoparentalisation si je puis dire -je ne sais pas si on a le droit d'utiliser ce terme-là- et qui fait qu'on a besoin aujourd'hui de T2 et de T3 et plus de ces grands appartements. Donc cela va avoir un coût considérable de rénovation et d'adaptation à la taille.

Troisième danger, ce n'est pas un danger, c'est une nécessité, M. ALAUZET ne me contredira pas, c'est que nous avons besoin d'isoler, nous avons besoin de rendre plus économe tous ces appartements. Il y a beaucoup d'opérations qui sont lancées mais cela va avoir un coût considérable et un coût actuel également.

Et enfin le dernier danger c'est la banalisation du livret A, c'est la suppression sans doute à très court terme d'une ressource pas chère puisque les fonds qui vont partir des Caisses d'Épargne ou de la Poste sur les banques privées, on ne les reverra pas sans doute sous forme de fonds centralisés par la Caisse des Dépôts, et donc ces organismes ont déjà recours au marché avec des taux qui sont supérieurs de 1 à 2 points. 1 à 2 points cela a l'air ridicule, dans la réalité c'est entre 25 et 50 % de surcoût des emprunts que vont faire ces organismes-là et vous le voyez tout de suite dans les comptes d'exploitation, les résultats financiers sont en train de se dégrader à vue d'œil. Donc c'est une inquiétude je crois qui est partagée par tout le monde, que ce soit pour la rénovation ou pour la construction de logements sociaux neufs, vous avez ces 4 nuages qui s'amoncellent à l'horizon très très bref, très très court du logement social en France.

M. LE MAIRE : Vous avez bien raison de dire en France car effectivement on peut être inquiet. Je crois que la banalisation du livret A dont je ne vous rends pas responsable, pas plus que moi, est effectivement quelque chose de très très grave pour l'avenir du logement social. Je pense qu'au niveau de notre pays, en face des besoins nous n'avons pas mis les moyens nécessaires pour pouvoir répondre aux défis de demain. Par contre je voudrais vous rassurer quand même, je n'ai pas le chiffre en tête mais les comptes de la SAIEMB ne sont pas plombés.

M. Philippe GONON : Je n'ai jamais dit cela, j'ai dit qu'ils risquent d'être plombés dans l'avenir par ces événements-là mais pour l'instant, non.

M. LE MAIRE : Parce que sur les comptes de la SAIEMB, je suis très attentif. Vous avez parlé de 800 000 €.

M. Philippe GONON : Les provisions pour créances douteuses.

M. LE MAIRE : Ah oui, mais quand on fait des provisions, c'est qu'on est un petit peu écureuil, on fait des provisions parce qu'on se dit peut-être qu'on peut avoir des soucis, c'est une bonne gestion que de faire des provisions.

M. Philippe GONON : C'est même une obligation d'ailleurs.

M. LE MAIRE : Oui mais nous allons même au-delà. Mais effectivement pour l'instant nous avons un taux de recouvrement qui est bon. Nous avons même mis en place un dispositif, nous travaillons beaucoup avec le CCAS actuellement là-dessus et lorsque des locataires commencent à avoir des difficultés, nous n'attendons pas 5 mois, 6 mois pour aller les rencontrer. Dès 1 mois ou 2 de retard nous avons un dispositif qui nous alerte afin que nous puissions mettre en place un dispositif de prévention des impayés.

Quand effectivement il y a la nécessité de faire des efforts en matière d'isolation, puisque vous savez très bien que de plus en plus avec l'augmentation du coût des énergies, on va avoir des difficultés dans beaucoup de logements, les personnes paieront le loyer mais ils auront du mal à payer les charges donc on doit faire effectivement des efforts dans ce domaine-là, là-dessus nous sommes d'accord».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, prend acte de ce rapport.

M. le Maire, M. LOYAT, Mme HINCELIN, Mme MENETRIER, Mme POISSENOT et M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 3 octobre 2008.