

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon - Logement - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2008

Mme l'Adjointe HINCELIN, 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 HINCELIN, Mme MENETRIER et Mme POISSENOT, M. LOYAT et M. GONON, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2008 présenté au Conseil d'Administration du mardi 19 mai 2009.

1. Rapport d'activité Logement

Le patrimoine logement

Il est constitué de 2 207 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.

Ce patrimoine est identique à celui de 2007.

La rotation du parc locatif

L'année 2008 affiche un taux de rotation des locataires (= nombre de départs de l'année/nombre de logements familiaux) de 12 %. Ce taux est en diminution constante depuis 2000.

Le nombre d'attribution est stable (198 logements en 2008). Au total, 959 demandes de logement ont été formulées en 2008, dont 89 % pour «hors Planoise».

La durée moyenne de location se situe entre 3 et 5 ans (contre 8 ans dans le privé).

Caractéristiques de la population logée

- Les 1 643 logements familiaux abritent 1 507 ménages, soit 3 590 occupants, dont 1 060 jeunes de moins de 18 ans,
- Les personnes seules représentent 37,3 % des logements occupés,
- 209 familles de nationalité étrangère sont logées dans le parc soit 15,4 % des locataires,
- 38,4% des titulaires de bail bénéficient des APL,
- 67 % des familles logées ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLA.

Vacance locative et financière

La vacance reste forte : 118 logements étaient vacants à fin 2008, dont seulement 13 pour vacance «technique». Ce chiffre est similaire à celui de 2007.

La traduction financière de la vacance 2008 (loyers + charges) est un coût de 842 K€.

Loyers

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2008 pour l'activité logement s'élève à 11 522 K€ soit + 11% par rapport à 2007.

Sur ce total, 1 745 K€ sont issus de l'APL reçue pour 575 prestataires.

Les loyers ont été augmentés de 1,36 % au 1^{er} juillet 2008 sur l'ensemble des logements locatifs, suivant la variation de l'indice IRL.

Impayés locatifs

Le montant des impayés locatifs s'élève à 898 K€ soit une baisse de 11 % par rapport à 2007. Les dettes des locataires partis constituent 62 % 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 652 K€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 208 K€ par rapport à 2007.

Opérations en cours

- 100 logements en cours de réalisation pour l'ADAPEI de Besançon, et sur les sites de Vallon du Jour et des Vallières 2.

- Opération engagée : Les Hauts de Battant - 14 logements.

- Différentes études et pré-études en cours : réalisation de logement, assistance maîtrise d'ouvrage ou réhabilitation.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2008

2.1 Bilan

Rappel : du fait de la scission de la SAIEMB au 30 novembre 2006, la durée de l'exercice précédent (2007) porte sur 13 mois.

Les états financiers au 31 décembre 2008 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

En K€ ou unité	2008	2007	Variation en unité	Variation en %
Fonds propres	15 450	15 038	411	+ 2,73 %
Actif corporel	61 830	61 570	259	+ 0,42%
Emprunts étab. crédit	44 987	46 897	- 1 910	- 4,07 %
Résultat net	424	573	- 149	- 26 %
Effectifs (ETP moyens)	42	42		

Actif

- Le total des immobilisations = 61 830 K€ soit 85,7 % du total du bilan. Les terrains et constructions représentent 59 063 K€.

- Les disponibilités s'élèvent à 4 662 K€ soit 6,5 % du total du bilan.

- Sauf la part d'impayés (cf. chapitre 1), les créances d'un volume de 2 793 K€ ne présentent pas de doute sur leur recouvrabilité.

Passif

• Les fonds propres représentent 15 450 K€ soit 21,4 % du total passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31 décembre 2008 pour 424 K€ et des subventions d'investissement pour 4 413 K€. Le capital social est composé de 395 526 actions de 6,50 € nominal.

• Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 44 987 K€ soit 62,3 % du total du bilan. Ce volume d'emprunt aboutit à un taux d'endettement (ratio des dettes sur les fonds propres) de 2,91.

• Des provisions pour charges sont constatées à hauteur de 6 353 K€, dont la provision pour gros entretien estimée à 3 586 K€ et la provision pour impôt sur plus-value d'apport = 2 111 K€.

Ratios financiers

Les indicateurs financiers sont globalement positifs et leur niveau est satisfaisant.

=> La situation financière est saine.

2.2 Résultat

Le résultat net 2008 de la SAIEMB Logement est un bénéfice de 424 K€.

Résultat d'exploitation

Il est positif de 2 160 K€ et dégage une marge suffisante pour couvrir les intérêts des emprunts liés aux financements des programmes immobiliers.

• Le total des produits d'exploitation = 15 699 K€. Les loyers + charges refacturées représentent 11 522 K€. en 2008. Les autres produits d'exploitation sont notamment constitués des reprises sur provisions/entretien à hauteur de 4 328 K€.

• Le total des charges d'exploitation = 13 538 K€ dont :

- achats externes = 3 982 K€ qui incluent les charges refacturées aux locataires (eau, fluides..) pour près de 2 300 K€, l'entretien pour 853 K€, des assurances pour 105 K€, de la maintenance pour 112 K€,

- impôts = 1 061 K€ (dont 879 K€ de taxe foncière),

- masse salariale = 1 632 K€,

- des amortissements = 2 460 K€ et provisions pour entretien = 3 855 K€. Ces deux derniers postes sont directement liés à la gestion du patrimoine immobilier.

Les dépenses d'entretien des logements réalisées en 2008 s'élèvent à 853 K€ HT, contre 644 K€ HT en 2007 soit + 32 %.

Les indicateurs de gestion du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et CAF) sont positifs et satisfaisants, même si en diminution par rapport à 2007.

Résultat financier

Il est négatif de 1 726 K€ 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 = 4,52 % ce qui est dans le niveau actuel du marché.

Résultat exceptionnel

Il est positif de 175 K€ au 31 décembre 2008, et essentiellement constitué des subventions d'investissement ramenées au résultat. Peu d'opérations exceptionnelles en 2008.

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 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois pour procéder à l'organisation de la nouvelle société, examiner les dossiers d'opérations, les données financières et les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Proposition

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 2008.

«Mme Martine JEANNIN : Je voulais dire qu'il y avait déjà une erreur de frappe mais enfin c'est à 10 logements près. Vous avez indiqué 2 217, le total de l'addition c'est 2 207. Ce n'est pas tellement pour cela que je prends la parole. Je voulais également formuler une remarque plus importante au sujet du nombre de logements vacants. On a quand même lu qu'il y avait 118 logements vacants en 2008, chiffre identique à 2007. On peut s'étonner du nombre important de logements vacants tout en se posant la question : pourquoi sont-ils vacants ? Si la vacance porte sur les T4 comme on peut le supposer en étudiant le rapport 8 sur les consommations de gaz qui ont diminué de 33 %, on peut cependant se poser la question : pourquoi -encore une fois- ne pas réhabiliter ces logements pour loger des familles qui cherchent en vain des T2 ou des T3 ou même des T1 pour les étudiants ? Je reviens toujours à la même formule.

Il y a également un point financier non moins important à souligner, il s'agit du manque à gagner qui représente une somme de 850 000 € et si l'on additionne à ce chiffre les loyers impayés, on arrive au million encore une fois, décidément ce soir on parle beaucoup de millions, 1 M€ supporté bien évidemment par les Bisontins.

Nous entendons souvent de votre part que la construction de 800 logements par an est devenue une nécessité absolue sur cette ville parce que la demande de logements ne va qu'en s'accroissant.

Alors je pense que dans cette ville qui se dit verte, et avant de nous imposer des chiffres en nous martelant que l'urbanisation, la densification, les constructions sont de nécessité absolue, il serait quand même un peu plus approprié de réfléchir sur l'existant vacant afin de moins construire sur cette ville et de préserver un cadre de vie où la nature doit avoir sa place au lieu du tout béton. Merci.

M. LE MAIRE : C'est le Président de la SAIEM qui va vous répondre. Tout d'abord c'est assez compliqué à transformer des T4 en T1 et certains des immeubles sont en cours de réhabilitation, donc 118 logements sur 2 217 logements ça fait à peu près 5 %, ça ne me paraît pas honnêtement être un taux de vacance extraordinairement important. Il faut aussi faire attention quand vous dites : ce million d'euros va être supporté par les contribuables. Je dois vous dire amicalement que cette société est une société d'économie mixte, donc une société de droit privé qui dégage malgré cela du bénéfice et qu'en aucun cas, bien sûr ce sont les Bisontins qui supportent cela et que tous les Office d'HLM, vous le savez très bien, que ce soit Grand Besançon Habitat, que ce soit Habitat 25, que ce soit la SAIEM, que ce soit même NEOLIA, rencontrent des difficultés actuellement qu'ils essayent de régler. Alors s'il vous plaît arrêtez de toujours vouloir faire croire à la population, qui ne vous croit pas d'ailleurs on l'a bien vu dernièrement, qu'on gère mal la ville.

Donc ce ne sont pas les Bisontins qui vont payer cela et la SAIEM est une société bien gérée dont l'objectif effectivement est de faire en sorte qu'on puisse continuer à loger parce que quelquefois il y a des déficits aussi quand la SAIEM, plutôt du côté de l'immobilier d'entreprises d'ailleurs, achète ou loue des locaux pendant un an ou deux pour permettre entre autres à Planoise à un boulanger de venir se réinstaller Place Cassin, comme on va le faire dans d'autres locaux de la rue Battant, c'est sûr qu'on ne fait pas du bénéfice avec ce genre d'opérations.

Donc une société immobilière d'économie mixte n'est pas effectivement comme un constructeur privé, elle a un rôle social. Je rappelle d'ailleurs que la SAIEM que j'ai l'honneur de présider est très attentive aux augmentations de loyers et qu'elles sont à peu près la moitié de l'inflation chaque année. Vous pourriez dire aussi que la SAIEM fait payer un minimum d'augmentation de loyers à ses locataires et que nous faisons des efforts très importants entre autres pour améliorer le bilan énergétique de nos logements parce qu'on sait très bien que les charges, c'est quelque chose qui est très très important à payer. Voilà ce que je voulais vous dire».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, s'est prononcé favorablement sur ce rapport.

Récépissé préfectoral du 17 novembre 2009.