

19 - Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Logement - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2010

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'Economie Mixte.

En application de ces dispositions, MM. FOUSSERET, Mmes HINCELIN, MENETRIER et POISSENOT, MM. LOYAT et GONON, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 24 juin 2011, portant sur l'exercice 2010.

1 - Rapport d'activité Logement

1.1 - Le locatif

Le parc et ses habitants

Le parc locatif est constitué de :

- 2 278 logements, dont 1 662 logements familiaux (situés pour 77 % dans le quartier de Planoise), 156 logements foyers pour personnes handicapées et 460 logements étudiants (essentiellement sur Temis)
- 802 garages et emplacements de parking
- 27 commerces de pieds d'immeubles.

Le patrimoine logement a augmenté de 4 maisons et 10 appartements en 2010.

La SAIEMB Logement a consacré près de 860 K€ en dépenses d'entretien courant et gros entretien sur le parc locatif.

Les habitants :

Les personnes seules avec ou sans enfants constituent 65 % des locataires du parc.

La paupérisation des locataires s'intensifie : 73 % des familles ont des revenus inférieurs à 60 % du PLUS (c'est par exemple 1 544 € pour une personne seule avec 2 enfants).

La précarité de l'emploi des habitants se pérennise : 48 % des occupants sont actifs, mais 45 % ont un emploi précaire.

Près de 25 % des locataires sont retraités ou ont plus de 65 ans. Ils représentaient 18 % il y a 2 ans, ce qui traduit un vieillissement de la population logée.

La population étrangère (227 familles) représente 16 % des locataires, en augmentation par rapport à 2009.

L'année 2010 a enregistré 197 départs pour 154 attributions, soit un solde déficitaire.

La SAIEMB Logement a reçu 826 demandes de logement en 2010, mais souvent, la typologie des appartements actuellement disponibles ne correspond pas aux demandes (90 % des demandeurs formulent des souhaits «hors Planoise»).

La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle d'acteur social, en particulier sur Planoise, avec l'accompagnement des occupants dans leurs démarches-logement, et notamment au niveau du financement.

Loyers - vacances - impayés

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2010 s'élève à 10 915 K€. Ce montant est stable par rapport à 2009, notamment parce qu'une légère réduction des loyers (- 0,06 %) a été appliquée en 2010, sur la base de l'indice IRL.

Sur ce total, 1 648 K€ sont issus de l'APL, reçue pour 520 prestataires.

La SAIEMB Logement poursuit les efforts de maîtrise des charges, en particulier dans le contexte de forte hausse de coût des énergies (gaz et chauffage urbain) en 2010.

La vacance des logements est pour la deuxième année consécutive en forte hausse. Ce sont 207 logements qui sont vacants au 31 décembre 2010, soit quasi 2 fois plus qu'il y a 2 ans.

Cette vacance élevée s'inscrit dans le cadre d'un marché locatif détendu, qui permet aux demandeurs de trouver, dans le privé ou ailleurs que sur le parc de Planoise, des appartements dans des conditions similaires.

La traduction financière de la vacance représente en 2010 un coût de 1,2 M€, soit près de 11 % des loyers mis en recouvrement.

Le montant des impayés sur loyers est stable à 825 K€ en 2010. Ce seuil est jugé relativement bas dans le contexte actuel. Ce résultat positif est issu de la politique menée par la SAIEMB Logement pour suivre et accompagner ses occupants, notamment sur le plan juridique.

Les dettes des locataires partis constituent 65,5 % du total des impayés.

Le constat de ces impayés locatifs se traduit dans les états financiers par une provision pour créances douteuses d'un montant de 594 K€ au 31 décembre 2010.

Ce constat d'une vacance qui s'alourdit et d'impayés qui restent significatifs est commun à la plupart des bailleurs sociaux. Pour y remédier, la SAIEMB Logement a initié différentes études et scénarios visant notamment à adapter son parc et à le rendre attractif (amélioration des données énergétiques, redimensionnement...).

La SAIEMB Logement s'est portée candidate en 2010 à la signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'Etat. 1 608 logements entrent dans le périmètre de la CUS (patrimoine conventionné au 31 décembre 2010).

1.2 - L'accession à la propriété

La SAIEMB Logement conduit 3 programmes en 2010 :

- le Clos des Vallières II : 25 lots de copropriétés (12 logements en 2 immeubles collectifs et 13 maisons de ville). Stade de la promotion

- le Vallon du Jour : 12 maisons de ville. Stade de la promotion

- les Hauts de Battant : 6 lots d'appartements de type 2 à 5 et 24 lots de garages. Stade de la commercialisation.

De plus, la SAIEMB Logement a vendu 2 appartements issus du parc locatif en 2010.

2 - Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2010

Les états financiers 2010 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

La SAIEMB Logement emploie 45 salariés permanents.

Chiffres clés

En K€	2010	2009	Var. en K€
Situation nette	11 749	11 380	369
Actif corporel	61 937	62 724	- 787
Emprunts étab. Crédit	46 836	47 824	- 988
Chiffre d'affaires	13 391	12 139	+ 1 252
Résultat net	369	342	+ 27

2.1 Bilan

Rappel : les postes du bilan sont une «photographie» à un instant donné au 31 décembre.

Actif

- Le total des immobilisations = 61 937 K€ soit 81 % du total du bilan. Les terrains et constructions représentent 60 525 K€.
- Les stocks d'un montant de 4 133 K€ en 2010 sont constitués d'appartements et maisons destinés à l'accession à la propriété, en cours de construction ou terminés. Ils sont enregistrés en stock en attendant d'être vendus.
- Les disponibilités s'élèvent à 5 368 K€ soit 7 % du total du bilan.
- Sauf la part d'impayés sur loyers (cf. chapitre 1), les créances d'un volume de 4 199 K€ ne présentent pas de doute sur leur recouvrabilité.

Passif

- Les fonds propres représentent 17 368 K€ soit 22,7 % du total passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire pour 342 K€ et des subventions d'investissement pour 5 619 K€. Le capital social est composé de 395 526 actions de 6,50 € nominal.
- Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 46 836 K€ soit 61,2 % du total bilan. Ce volume d'emprunt aboutit à un taux d'endettement (ratio des dettes sur les fonds propres) de 2,70.
- Des provisions pour charges sont constatées à hauteur de 5 619 K€, dont la provision pour gros entretien à venir de 3 106 K€ et la provision pour impôt sur plus-value d'apport de 1 620 K€.

Ratios financiers - Gestion

Depuis 2 ans, les indicateurs financiers pointent une certaine fragilité financière de la SAIEMB Logement. Ce constat est confirmé par les états financiers 2010, et également par le rapport de la Miilos publié en mars 2010.

2.2 Résultat

Le résultat net 2010 de la SAIEMB Logement est un bénéfice de 369 K€, constitué de :

En K€	2010	2009	Var en K€
Résultat d'exploitation	1 552	2 036	- 484
Résultat financier	- 1 383	- 1 830	+ 447
Résultat exceptionnel	810	154	656
IS - Impôt sociétés	610	18	592
Résultat net	369	342	+ 27

Le résultat net positif de 369 K€ est similaire à celui de 2009.

La SAIEMB Logement connaît une baisse d'environ 480 K€ de son résultat d'exploitation par rapport à 2009, notamment du fait de la légère baisse des loyers en 2010, et de charges qui, elles, ont une légère évolution à la hausse. Mais grâce à la baisse notable des taux d'intérêt sur emprunt, l'année 2010 enregistre une belle amélioration du résultat financier pour 447 K€. Donc le niveau de résultat net de la société est maintenu par rapport à celui de 2009.

Le résultat 2010 constate également une régularisation de 491 K€, à la fois en charge d'impôt sur les sociétés (IS) et en produits exceptionnels, donc neutre sur le résultat global. Cette régularisation porte sur l'impôt lié à la scission de la SAIEMB en 2006.

Résultat d'exploitation = 1 552 K€

En forte baisse par rapport à 2009, il reste néanmoins positif de 1 552 K€.

- Le total des produits d'exploitation = 17 441 K€ dont 2 356 K€ de ventes de maisons et appartements en accession à la propriété et 11 035 K€ de loyers et charges (logements et commerces) mis en recouvrement.

Les autres produits sont notamment constitués des reprises sur provisions/entretien à hauteur de 3 817 K€.

- Le total des charges d'exploitation = 15 889 K€ dont :
 - 2 095 K€ de prix de revient des appartements et maisons destinés à la vente
 - 4 020 K€ d'achats externes, qui incluent les charges refacturées aux locataires (eau, fluides...) pour près de 2 373 K€, l'entretien pour 861 K€, des assurances pour 146 K€, de la maintenance pour 76 K€
 - 1 217 K€ d'impôts (dont 1 061 K€ de taxe foncière)
 - 1 885 K€ de masse salariale
 - 2 659 K€ d'amortissements et 3 507 K€ de provisions pour gros entretien, liés à la gestion et au maintien en bon état du patrimoine immobilier.

Les indicateurs de gestion du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et CAF) sont positifs mais se dégradent par rapport à 2009, impactés notamment par l'évolution de la vacance.

Résultat financier = - 1 383 K€

Il est négatif de 1 383 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 = 3,03 % est en nette amélioration du fait de l'évolution favorable des taux d'intérêts en 2010.

Résultat exceptionnel = 810 K€

Il est positif de 810 K€ au 31 décembre 2010, dont 491 K€ de régularisation d'impôt qui trouvent leur contrepartie en charges sur la ligne «impôt société», 119 K€ de prix de vente d'appartements issus du parc locatif, et 180 K€ de subventions d'investissement ramenées au résultat.

Impôts sur les sociétés = - 610 K€

L'impôt sur les sociétés présente un montant élevé de 610 K€ en 2010, mais qui inclut 491 K€ de régularisation évoquée plus haut.

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 de la Société

Il n'y a pas eu de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts..) et la SAIEMB Logement fonctionne dans le respect du cadre juridique spécifique aux SEM.

La SAIEMB Logement n'a pas distribué de dividendes en 2010.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois et l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Conclusion

La situation financière de la SAIEMB Logement reste saine mais des premiers signes de fragilité sont à surveiller. L'activité est maintenue mais certains indicateurs se dégradent dans un environnement 2010 économiquement difficile et dans un contexte de marché détendu. La SAIEMB Logement a initié différentes études et axes de travail afin de remédier aux points de fragilités identifiés.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le présent rapport, présenté par ses administrateurs élus au conseil d'administration de la SAIEMB Logement, relatif à l'activité et aux états financiers de la SEM pour l'année 2010.

«M. Michel OMOURI : Je vais être très rapide, suite à l'intervention que j'ai faite tout à l'heure par rapport à M. LOYAT, je réitère ma demande. Nous avons 207 logements vacants, type 4, type 5. Nous avons aujourd'hui une forte demande de couple seul ou avec enfant. Je souhaite que l'on puisse retransformer ces appartements en type 2, type 3, sachant qu'on a 1,2 M€ de perte de fonds propres du fait qu'ils ne sont pas loués, c'est tout simple !.

M. LE MAIRE : La réponse est aussi toute simple, Philippe GONON s'il le souhaite, peut en témoigner ainsi que par exemple Danièle POISSENOT, nous avons effectivement entrepris un travail pour voir comment nous pouvons mieux louer ces appartements, sachant qu'un type 5 ça ne fait pas forcément un type 3 et un type 2. C'est beaucoup plus compliqué que ça parce qu'entre autres cela génère des problèmes de cuisine, de salle de bain et que ces appartements qui étaient en type 5 et qui effectivement ne sont pas forcément faciles à louer, ne sont pas facilement aménageables en type 2 et 3 mais toute une réflexion a été lancée, voire avec des loyers incitatifs, une incitation aux loyers pour permettre de louer ces logements puisque nous sommes d'accord avec vous, il n'est pas bien qu'ils soient inoccupés. Simplement il faut savoir aussi que parmi ceux qui sont inoccupés un certain nombre,

quelques dizaines sont des logements en phase de rénovation, quant au reste des études sont menées au niveau de la SAIEMB mais pas uniquement, je crois que Grand Besançon Habitat fait de même, j'imagine qu'Habitat 25 aussi. C'est vrai que pour les appartements de type 5 il y a beaucoup moins de demandes mais ne croyez pas qu'un type 5 on le transforme comme ça avec une cloison. Il faut aussi créer une salle de bain, une cuisine et mettre des colonnes descendantes et des toilettes, on ne peut pas uniquement mettre une cloison en brique, et c'est compliqué. Si vous voulez m'entendre dire que ce pourcentage de logements inoccupés n'est pas normal, je suis d'accord avec vous et nous travaillons pour le réduire.

Mme Martine JEANNIN : J'ai lu le rapport deux ou trois fois, je n'ai pas trouvé le nombre de logements vacants, c'est la question que j'allais poser, mais enfin...

M. LE MAIRE : Il y est.

Mme Martine JEANNIN : Je n'ai pas réussi à le voir.

M. LE MAIRE : Je vais même vous dire où il est. Je suis obligé de reconnaître que M. OMOURI a raison.

Mme Martine JEANNIN : Je pense que non seulement les logements vacants mais ce qui est le plus important, également la verrue de ce rapport, je peux le dire comme ça, c'est le montant des impayés, 825 000 €, à peine mieux que l'an passé parce que l'an passé c'était 850 000 €. Donc en deux ans, plus de 1,7 M€ de pertes et pourtant il est écrit quelques lignes plus bas que la situation est saine, que le résultat net est positif. Alors j'imagine une petite entreprise qui perdrait plus d'un million d'euros par an, c'est le dépôt de bilan garanti. Enfin je ne sais pas quelles sont les sources de financement de la SAIEMB Logement mais à mon avis, fin 2011 les visages des administrateurs cités en début de ce rapport dont vous faites partie, Monsieur le Maire, auront pris quelques rides d'inquiétude.

M. LE MAIRE : Je tiens à dire quand même qu'il n'y a pas de financement public dans la SAIEMB, pas plus que dans Grand Besançon Habitat que dans Habitat 25, simplement je suis même surpris que vous posiez cette question. Vous n'êtes pas sans ignorer quand même la situation de très grande pauvreté que nous connaissons dans certains quartiers de la ville et dans d'autres villes, que beaucoup de personnes sont malheureusement sans emploi et sans ressources et qu'effectivement cela entraîne des impayés. Il est certain que le secteur privé, effectivement, n'a pas la même analyse que nous mais nous devons quand même, pour les familles qui sont en détresse faire en sorte qu'elles puissent avoir un toit, c'est quand même un minimum. Cela dit, vous avez remarqué à juste titre que malgré l'augmentation de la difficulté dans les quartiers, on a une baisse certes légère, mais une baisse d'impayés car effectivement tout un travail a été mis en place, je tiens à vous le dire quand même. Dès le premier mois d'impayé des opérations correctrices sont engagées, ce qui signifie qu'il y en aurait peut-être beaucoup plus si nous n'avions pas mis cela en place. Je crois que la réalité c'est que beaucoup de personnes ont des difficultés et qu'elles n'arrivent pas à payer. Il n'y a pas que des familles jeunes avec des enfants, nous avons aussi de plus en plus des travailleurs pauvres, des gens qui travaillent et qui ne peuvent pas payer, nous avons des retraités, ce sont des gens qui ont travaillé toute leur vie et qui ne peuvent pas payer. Les locataires de la SAIEMB, de Grand Besançon Habitat et d'Habitat 25 ne sont pas dans leur grande majorité des gens qui ne veulent pas payer leur loyer, ce sont des gens qui voudraient bien le payer mais qui, quelquefois, ne le peuvent pas ou ne le peuvent plus. Et c'est là la différence, une entreprise déposerait le bilan, certes, mais d'abord nous n'avons pas déposé le bilan et nous ne le déposerons pas parce que vous le dites vous-même, les comptes sont sains mais effectivement je préférerais que ces 800 000 € d'impayés qui pèsent lourdement sur nos comptes soient dans les caisses, ce qui nous permettrait d'engager de plus amples opérations de réhabilitation, ce qui fait d'ailleurs que et nous empêchent de faire des réhabilitations et de rendre les logements plus performants. C'est pour cela que vous comprenez que je dénonçais tout à l'heure et je ne reviens pas là-dessus, ces sommes importantes qui ont été prises sur les loyers et qui aggravent encore notre situation.

M. Michel LOYAT : Vous nous interpellez et finalement je crois que c'est positif parce qu'en conclusion ce qui ressort de ce que vous dites c'est que le logement de manière globale et plus particulièrement le logement social doit être une très grande cause et qu'il doit y avoir un engagement à la hauteur des problèmes et je crois que nous sommes d'accord avec cela. Ça doit être une grande cause pour laquelle il faut mettre les moyens financiers.

M. LE MAIRE : Grande cause, grands moyens.

M. Michel LOYAT : La vacance effectivement existe et ça ne peut pas se résoudre comme ça par un claquement de doigts, il n'y a pas d'ailleurs qu'un seul moyen pour résoudre ce problème. Les restructurations que vous préconisez peuvent être adaptées dans certains cas, nous l'avons fait, d'ailleurs quand je dis «nous» c'est Grand Besançon Habitat à Clairs-Soleils, une tour qui était composée exclusivement de logements en T4, a été restructurée en T2 si j'ai bonne mémoire et quelques T5. C'est très très coûteux, donc ça ne peut être réalisé qu'avec un subventionnement conséquent et avec un engagement de fonds propres. Mais là en tout cas nous l'avons fait et c'est une réussite. Ça ne peut pas être fait systématiquement mais toute proposition est bien sûr intéressante à analyser. Nous le faisons d'ailleurs je crois, il n'y a pas d'opposition en fait, en conseil d'administration, donc nous sommes d'accord, le logement et particulièrement le logement social doit être une des grandes causes.

M. Michel OMOURI : C'est vrai, pour pouvoir construire et rénover il nous faut de l'argent. Mais vous avez oublié de dire quand même que peut-être la seule solution c'est la mobilité. On ne va pas refaire le débat qu'on a eu l'année dernière, la mobilité. Si demain matin vous vendez «les bijoux de famille», vous arrivez à dégager des marges de manœuvre sauf qu'aujourd'hui vous n'avez pas à le faire. Je note dans le rapport que la SAIEMB a vendu seulement deux logements en 2010. Je demande qu'on aille un peu plus loin dans l'offre et... -si si, les gens, je peux vous dire, si vous mettez à la vente du logement social, ça existe, excusez-moi, certaines villes le font- et vous arriverez à avoir des fonds de recettes pour pouvoir réhabiliter. Les propos de M. LOYAT étaient : «vendre du logement social pour pouvoir réhabiliter les logements, c'est scandaleux» mais excusez-moi Monsieur LOYAT, il y a un moment donné dans la vie, «aide-toi le ciel t'aidera». Donc je vais vous dire, à un moment donné ayez cette politique volontariste, à vendre du logement social pour arriver à dégager des marges de manœuvre, faute de quoi vous n'y arriverez pas.

M. LE MAIRE : Ecoutez, pour l'instant on y arrive pas mal quand même, je pense.

M. Michel LOYAT : Mes chers collègues, il ne vous a pas échappé que dans le rapport du Conseil Municipal il y a une proposition, c'est d'accepter que Grand Besançon Habitat, mette à la vente 32 logements à Clairs-Soleils, cela rentre dans les orientations du Programme de Renouvellement Urbain pour la diversification et je tiens tout de suite à dire que financièrement ce n'est pas une opération qui va rapporter parce qu'il faut organiser la vacance, et d'autre part, avant de vendre, Grand Besançon Habitat va procéder à une réhabilitation lourde, c'est de l'ordre de 30 000 € par logement, donc ceux qui vont acquérir à un prix correct mais pas très élevé -c'est de l'accession sociale- n'auront pas, dans quelques années de frais à engager, mais ce n'est pas ça qui va rapporter de l'argent, on est plutôt dans une optique de mixité, de diversification. Vous voyez, on n'a pas de tabous, d'ailleurs ça ne vous a pas échappé».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions du Groupe UMP-NC : M. BONNET (2), Mme PEQUIGNOT, M. OMOURI (2), M. GIRERD), se prononce favorablement sur ce rapport.

M. LE MAIRE, M. LOYAT, Mme MENETRIER, Mme POISSENOT, M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 25 octobre 2011.