

9 - Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Logement - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2012

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, les représentants de la Ville de Besançon désignés au Conseil d'Administration de la SAIEMB Logement : M. FOUSSERET, Mme HINCELIN, Mme MENETRIER, Mme POISSENOT, M. LOYAT et M. 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 13 juin 2013, portant sur l'exercice 2012.

1. Présentation de la société

La SAIEMB Logement est une société d'économie mixte dont les principaux éléments de l'objet social sont les suivants : «construction ou acquisition sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, notamment ceux n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré - acquisition, prise à bail de tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles - location ou vente de ces immeubles - gestion, entretien et mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis - obtention des moyens financiers destinés à favoriser la réalisation de l'objet social».

Le Siège social est sis au 1 Place de l'Europe à Besançon.

Le Président en exercice est M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire de Besançon.

Le capital social est fixé à la somme de 2 570 919 € réparti en 395 526 actions de 6,50 € chacune. La part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	Part dans le capital
Ville de Besançon	203 159	51,36 %
CDC	177 363	44,84 %
CEFC	15 000	3,79 %
ICADE G3A	1	-
Personnes physiques	3	-

La SAIEMB Logement emploie 45 salariés permanents présents au 31 décembre 2012.

2. Rapport d'activité

L'activité de la SAIEMB Logement est organisée autour de deux pôles : d'une part la location, d'autre part l'accession à la propriété. Elle gère, achète ou construit pour ce faire des programmes immobiliers. La SAIEMB Logement a la qualification de bailleur social.

2.1 - Le locatif

Le parc

Le parc locatif est constitué de :

- 2 294 logements, dont 1 707 logements familiaux, 156 logements foyers pour personnes handicapées et 431 logements étudiants (essentiellement sur Témis Bouloie)
- 826 garages et emplacements de parking
- 27 commerces de pieds d'immeubles.

Le patrimoine a augmenté de 14 nouveaux logements en 2012, et 3 logements plus anciens ont été cédés (immeuble Jean de Vienne).

Sur le total des 1 707 logements familiaux, 1 159 sont en ZUS (Zone Urbaine Sensible), et 1 587 logements entrent dans le périmètre de la CUS (Convention d'Utilité Sociale) signée avec l'Etat. 1 301 logements, soit 76 % du parc, sont situés à Planoise.

L'année 2012 se caractérise également par la reprise en gestion locative directe de 29 logements étudiants.

Deux opérations majeures sur le patrimoine ont été terminées en 2012 :

- la réhabilitation de l'immeuble «514» rue de Bourgogne, soit 86 logements locatifs aux normes BBC Effinergie, pour un coût global de 4 190 K€,

- la construction d'un programme de 8 logements locatifs, les «Hauts de Battant» pour un coût global de 1 147 K€.

D'autre part, plusieurs opérations importantes sont en cours au 31 décembre 2012, dont la construction d'un programme locatif de 37 logements aux Clairs-Soleils, d'un programme locatif de 23 logements route d'Avanne, et l'acquisition de maisons et logements en VEFA, par exemple rue de la Madeleine ou quartier des Montboucons.

La SAIEMB Logement a consacré près de 885 K€ en dépenses d'entretien courant et gros entretien sur le parc locatif. Des visites de patrimoine par les actionnaires et les réunions avec les conseils d'habitants confirment que le patrimoine est bien entretenu.

La SAIEMB Logement poursuit les efforts de maîtrise des charges, en particulier dans le contexte de poursuite de la hausse du coût des énergies en 2012. C'est la raison qui conduit aux décisions de réhabilitation d'immeubles en BBC, dans le but de réduire la facture énergétique des locataires.

Les locataires

Les logements proposés par le SAIEMB Logement regroupent 3 659 habitants.

Les principales caractéristiques sociales de ces habitants sont :

- une majorité de personnes seules, avec ou sans enfants : elles représentent 60 % des locataires du parc
- une paupérisation significative, mais qui ne s'est pas dégradée en 2012 : 80 % des familles ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS (c'est par exemple 1 559 € par mois pour une personne seule avec 2 enfants)
Et 40 % des occupants, soit 591 familles, ont des revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS, soit 520 € pour une personne seule avec 2 enfants

- une précarité de l'emploi importante : seulement 56 % des occupants sont actifs, et parmi eux 36 % ont des emplois précaires

- une population vieillissante, mais dont la part se stabilise : 22 % des locataires ont plus de 60 ans

- près de 50 % des locataires le sont depuis moins de 6 ans, ce qui indique une rotation élevée.

En 2012, 583 demandes de logement ont été déposées à la SAIEMB Logement. La Société est inscrite dans le dispositif de la demande unique, qui fait que chaque demande reçue par un bailleur est partagée avec les autres.

L'année 2012 a enregistré 120 départs pour 123 attributions. La rotation varie fortement d'un quartier sur l'autre, elle est la plus élevée sur la ZUP de Planoise.

La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle d'acteur social, en particulier sur Planoise. Elle veille en particulier dès l'étape de l'attribution des logements à créer un équilibre social au sein des immeubles, pour créer une synergie entre les locataires et favoriser une bonne entente.

Loyers - vacances - impayés

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2012 s'élève à 11 647 K€, en hausse de + 1 % par rapport à 2011. Les loyers du secteur non conventionné ont été revalorisés de + 2,11 %. Ces augmentations ont été calculées en l'application de la loi avec l'utilisation comme référence de l'indice IRL.

Evolution des loyers :

En K€	2009	2010	2011	2012
Loyers facturés	10 998	10 915	11 533	11 647

Sur le total en 2012, 1 780 K€ sont issus de l'APL ou de l'Allocation Logement en tiers payant, dont bénéficient 63 % des locataires.

Malgré les efforts menés depuis 2010, notamment en terme de qualité énergétique des logements et de maîtrise des charges, la vacance a de nouveau augmenté en 2012, et son niveau est préoccupant avec 218 logements vacants au 31 décembre.

La zone de Planoise concentre 174 logements vacants, dont 101 logements T5 (principalement localisés aux Epoisses). Le coût de la vacance en 2012 a un impact de 1 601 K€ dans le résultat de l'activité, soit près de 14 % du montant des loyers mis en recouvrement.

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. A titre d'exemple, d'autres opérations gérées par la SAIEMB Logement comme les logements des ex-gendarmeries ou le récent immeuble des Clairs-Soleils ont trouvé des locataires très rapidement en 2012.

Le cumul des impayés sur loyers est stable par rapport à 2011 et s'établit à 788 K€ en 2012. Ce niveau reste maîtrisé du fait de la politique menée par la SAIEMB Logement pour suivre et accompagner ses occupants, notamment sur le plan financier (plans d'apurement) et juridique. Les dettes des locataires partis constituent 68,4 % 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 610 K€ au 31 décembre 2012.

Ce constat d'une vacance lourde et d'impayés qui restent importants 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...).

1.2 - L'accession à la propriété

La SAIEMB Logement poursuit la commercialisation des maisons et appartements sur les programmes terminés : Clos des Vallières, Vallon du Jour, auxquels s'ajoutent 6 logements et 11 garages «Hauts de Battant» terminés en 2012.

Au total, ce sont 20 lots qui sont en commercialisation à fin 2012.

En 2012, c'est un montant de 670 K€ qui a été enregistré au titre des ventes dans le cadre des programmes d'accession à la propriété.

3. Rapport financier 2012

Les états financiers 2012 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 78 867 K€.

Indicateurs financiers

En K€	2009	2010	2011	2012
Fonds propres	15 768	19 216	19 216	19 504
Actif corporel net	63 796	62 452	62 452	69 414
Emprunts étab. Crédit	47 824	47 658	47 658	54 502
Chiffre d'affaires	12 139	13 391	11 850	12 351
Résultat net	342	369	283	18

Rappel : les états financiers sont une «photographie» à un instant donné, au 31 décembre

Le niveau d'activité est bon, et l'équilibre est maintenu au final avec un léger bénéfice.

Cependant, les ratios financiers montrent une dégradation qui se poursuit depuis 2008. Les efforts entrepris n'ont pas permis d'enrayer la tendance. Si les raisons principales sont essentiellement conjoncturelles, du fait de la crise, de la paupérisation, et d'une offre importante de logements sur le secteur bisontin, elles entraînent des conséquences notamment financières, qui tendent à devenir structurelles.

3.1 - Bilan

Actif

L'actif comprend essentiellement le patrimoine en location (terrains et constructions pour 62 195 K€), le patrimoine en cours de construction (7 190 K€) et le patrimoine destiné à la vente (4 090 K€).

L'actif présente également un volume de créances de 10 092 K€ constitué essentiellement de subventions d'investissement à recevoir, d'opérations de mandat, et de créances sur locataires. Ces créances, hormis la part d'impayés sur locataire signalée au chapitre 2, ne présentent pas de risque de recouvrement.

La trésorerie est positive.

Passif

Le niveau des fonds propres est satisfaisant. Il s'élève à 19 504 K€, composé de :

- capital social	2 571 K€
- prime d'émission	7 470 K€
- réserves	1 190 K€
- résultat de l'exercice	18 K€
- subventions d'investissement	7 455 K€

Le niveau d'endettement est cohérent avec l'activité de bailleur social, les emprunts sont la principale source de financement des programmes. La forte augmentation constatée entre 2011 et 2012 suit celle des actifs immobilisés.

Le niveau de provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 2 535 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

3.2 - Résultat

Le total des produits 2012 s'élève à 17 092 K€, le total des charges à 17 074 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 18 K€ après impôts. Ce résultat, relativement faible, confirme une année difficile et s'inscrit dans une tendance des résultats à la baisse depuis 2008.

Le chiffre d'affaires est constitué de la facturation des loyers et charges récupérables (11 647 K€) et des ventes de logements (671 K€), et de quelques recettes accessoires.

Les charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens) pour un volume d'environ 3 400 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (2 700 K€), les impôts, notamment fonciers (1 467 K€) et les frais financiers (1 453 K€). S'y ajoutent la masse salariale pour le fonctionnement de la structure pour environ 1 500 K€, et la poursuite d'une politique de dotation aux provisions pour gros entretien pour des montants significatifs.

De ces produits et charges d'activité est issu le résultat d'exploitation. Pour 2012, il s'élève à + 1 279 K€ en intégrant les reprises de subventions d'investissement. Ce résultat d'activité est en baisse constante depuis 2008, et en 2012, il ne permet plus de couvrir les charges financières générées par les emprunts nécessaires à l'activité : en effet, le résultat financier s'élève à - 1 384 K€. Ce constat est un indicateur des difficultés que connaît la structure dans un contexte de crise persistante.

Les opérations exceptionnelles, et notamment la vente de 3 appartements, contribuent à réaliser le bénéfice constaté en fin d'année.

3.3 - Liens financiers et juridiques 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.

La SAIEMB Logement s'inscrit comme partenaire dans les opérations urbaines bisontines (PRU, signature de la CUS).

En 2012, le Conseil Municipal a été sollicité une fois pour se prononcer sur les rapports des administrateurs sur l'exercice 2011.

4. Fonctionnement juridique

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 2012.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises et l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Conclusion

La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle de bailleur social, en particulier sur Planoise. Elle gère un parc de logements récents, bien entretenus et dont les réhabilitations régulières améliorent le niveau de confort.

Le niveau d'activité est maintenu et le patrimoine se développe, mais, tout en conservant certaines marges de manœuvres, les indicateurs financiers et de gestion montrent une dégradation depuis 2008. Les décisions stratégiques prises pour y remédier se sont heurtées au contexte économique difficile, mais le Conseil d'Administration et la SAIEMB Logement se mobilisent pour poursuivre les efforts entrepris.

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 2012.

«M. LE MAIRE : Y a-t-il des remarques ? C'est adopté. C'est bien car cela me permet de faire un peu de pédagogie et cela évitera, dans les mois à venir, de dire des choses qui ne sont pas justes».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 15 juillet 2013.