

15 - SAIEMB Logement - Rapport annuel des élus administrateurs - Année 2013

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, 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 tant qu'actionnaire et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon disposait en 2013 de 6 sièges au Conseil d'administration de la SAIEMB Logement. M. FOUSSERET, M. LOYAT, M. GONON, ainsi que Mme POISSENOT, Mme HINCELIN et Mme MENETRIER ont exercé ces fonctions au titre de 2013.

Le rapport d'activité 2013 présenté au Conseil Municipal est issu des rapports présentés à l'Assemblée Générale de la SAIEMB Logement dans sa séance du 11 juillet 2014.

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.

La SAIEMB Logement emploie 46 salariés permanents au 31 décembre 2013.

Le conseil d'administration était présidé en 2013 par M. FOUSSERET, Maire de Besançon. Le Directeur général délégué est M. HENRION.

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	-

Il n'y a pas eu en 2013 de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts...) et la SAIEMB Logement fonctionne dans le respect du cadre réglementaire et financier spécifique aux SEM.

La SAIEMB Logement n'a pas distribué de dividendes en 2013.

Au cours de l'exercice 2013, le conseil d'administration s'est réuni quatre fois et l'assemblée générale a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2013 pour approuver le rapport des administrateurs au titre de 2012, et pour autoriser la cession de l'immeuble situé au 6 rue de Dole (Conseil Municipal du 18 septembre 2013).

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'accèsion à la propriété. Pour ce faire, elle gère, achète en tout ou partie, ou construit des programmes immobiliers.

La SAIEMB Logement a la qualification de bailleur social. Elle est signataire avec l'Etat d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) depuis 2011 pour une durée de 6 ans.

2.1 - La gestion locative

Le parc

Le parc locatif est constitué de :

- 2 348 logements, dont 1 761 logements familiaux, 156 logements foyers pour personnes handicapées et 431 logements étudiants (essentiellement sur Temis Bouloie)
- 865 garages et emplacements de parking
- 28 commerces et locaux tertiaires de pieds d'immeubles pour une surface totale de 2 179 m².

54 nouveaux logements ou pavillons sont venus s'ajouter au patrimoine en 2013 (Les Aubelles à Clairs-Soleils, les Rosandrés aux Cras et les Jardins de Colette aux Montboucons), et 2 logements plus anciens sont en cours de cession (résidence Jean de Vienne).

Sur le total des 1 761 logements familiaux, 1 196 sont en ZUS (Zone Urbaine Sensible), 1 587 entrent dans le périmètre de la CUS et 1 073 sont conventionnés à l'APL.

La répartition géographique du parc montre une forte présence de la SAIEMB Logement sur le secteur de Planoise, avec 72 % de son parc des logements familiaux.

L'année 2013 n'a pas connu de grand chantier de réhabilitation, contrairement à 2012. Cependant, la SAIEMB Logement a consacré plus d'1 M€ en travaux de gros entretien, travaux d'amélioration et remplacement de composants sur le parc locatif. Un effort particulier a été porté également sur les travaux des appartements avant relocation.

La SAIEMB Logement poursuit les efforts de maîtrise des charges sur son parc locatif. Les récentes réhabilitations d'immeubles en BBC atteignent leur but de réduire la facture énergétique des locataires.

Les locataires

Pour la seconde année consécutive, le nombre d'entrées de nouveaux locataires dépasse le nombre des sorties (235 entrées pour 203 départs). Les attributions bénéficient autant au parc conventionné que non conventionné.

La SAIEMB Logement a enregistré 830 demandes de logements en 2013, soit directement, soit par le biais d'autres bailleurs (gestion du fichier des demandes). Le constat est donc que 60 % des propositions réalisées en 2013 ont fait l'objet d'un refus : le contexte d'un marché locatif détendu conduit à plus d'exigence des demandeurs.

Les logements gérés par la SAIEMB Logement regroupent environ 3 800 habitants. Les caractéristiques sociales de ces habitants évoluent peu d'une année sur l'autre. Ainsi :

- 38 % logements sont occupés par des personnes seules,
- 23 % des locataires sont des familles monoparentales,

- la paupérisation reste très importante, même si elle est légèrement en retrait : 67 % des familles ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, contre 73 % en 2010. Cela représente à titre d'exemple 1 940 € mensuels pour un couple avec deux enfants. Et 41,5 % des occupants ont des revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS, soit 647 € pour un couple avec deux enfants. Ce taux est similaire à celui de 2010.

- 66 % des occupants sont actifs, mais parmi eux 27 % ont des emplois précaires,

- le vieillissement de la population logée se stabilise : 21 % des locataires sont retraités ou ont plus de 60 ans (22 % en 2012).

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.

La SAIEMB Logement a enregistré 830 demandes de logements en 2013, soit directement, soit par le biais d'autres bailleurs (gestion du fichier des demandes).

Loyers - vacances - impayés

Concernant les logements, le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2013 s'élève à 11 924 K€, en hausse de + 2,37 % par rapport à 2012. Cette augmentation est due d'une part à l'accroissement du patrimoine, d'autre part à la revalorisation des loyers : en respect des dispositions réglementaires, les loyers du secteur non conventionné ont été revalorisés de + 1,88 % au 1^{er} juillet et les loyers du parc conventionné de + 1,95 % au 1^{er} janvier 2013.

Cette augmentation intègre une hausse mesurée des charges locatives mise en recouvrement auprès des locataires du fait des efforts portés sur la maîtrise de ces charges (via les réhabilitations énergétiques des bâtiments notamment).

Evolution des loyers :

En K€	2013	2012	2011	2010	2009
Loyers facturés	11 924	11 647	11 533	10 915	10 998

Sur le total des loyers, 2 876 K€ sont issus de l'APL ou de l'Allocation Logement en tiers payant : 60 % des locataires de logements conventionnés sont prestataires de l'APL, et 47 % des locataires du parc non conventionné sont prestataires de l'Allocation Logement en tiers payant.

La SAIEMB Logement subit, comme les autres bailleurs sociaux, un poids important des loyers impayés et de la vacance, et ce malgré les scénarios entrepris pour adapter son parc et le rendre plus attractif.

Le niveau des impayés atteint 825 K€ à fin 2013, soit une hausse de + 5 % par rapport à 2012. Sur ce total, 330 K€ concernent des locataires présents, et 495 K€ (soit 60 %) concernent des locataires partis. Le constat de ces impayés locatifs se traduit dans les états financiers par une provision pour créances douteuses d'un montant de 576 K€ au 31 décembre 2013.

Trois fois plus de procédures contentieuses ont été engagées en 2013 par rapport à 2012. Il en est de même des assignations devant le tribunal. En effet, même si la SAIEMB Logement conduit plusieurs dispositifs destinés à accompagner les locataires dès que les difficultés de paiement de loyers émergent, le poids des impayés s'alourdit et amène à plus de procédures.

En ce qui concerne la vacance, la SAIEMB enregistre 234 logements vacants au 31 décembre 2013. La zone de Planoise concentre 176 logements vacants, dont 114 logements T5 (principalement localisés aux Epoisses). Le coût de la vacance en 2013 a un impact de 1 829 K€ dans le résultat de l'activité, soit 14 % de plus qu'en 2012.

A noter à l'inverse que les 54 logements neufs mis en location courant 2013 (cf. § 2.1) ont tous été loués dans le mois de leur livraison.

2.2 - 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 et Hauts de Battant.

Certains lots ont trouvé acquéreur courant 2013, et la SAIEMB Logement enregistre 425 K€ de produits de cession au titre des ventes dans le cadre des programmes d'accession à la propriété.

3. Rapport financier 2013

Les états financiers 2013 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 88 799 K€.

3.1 Indicateurs financiers

En K€	2013	2012	2011
Fonds propres	19 508	19 504	19 216
Actif corporel net	77 448	69 414	62 452
Emprunts étab. Crédit	56 435	54 502	47 658
Chiffre d'affaires	12 501	12 351	11 850
Résultat net	124	18	283

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

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

La tendance à la dégradation des ratios financiers enregistrée depuis 2008 se stabilise en 2013, ce qui est encourageant.

3.2 Etats financiers

Bilan

L'actif présente essentiellement la valorisation du patrimoine en location (terrains et constructions pour 66 672 K€), en cours de construction (10 719 K€) ou destiné à la vente (3 846 K€). La forte variation par rapport à 2012 résulte des opérations livrées en 2013, et des opérations en cours de réalisation, bien avancées à fin 2013, qui seront livrées en 2014.

L'actif présente également un volume de créances de 6 057 K€ constitué essentiellement de subventions d'investissement à recevoir et de créances sur locataires. Ces créances, hormis la part d'impayés sur locataires signalée au chapitre 2, ne présentent pas de risque de recouvrement.

Le passif est essentiellement constitué des fonds propres (19 508 K€), des dettes financières (58 645 K€) et des dettes fournisseurs (exploitation ou investissement pour 4 113 K€).

Le niveau d'endettement est cohérent avec l'activité de bailleur social, les emprunts étant la principale source de financement des programmes.

Le niveau des provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 2 347 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

Résultat

Le total des produits 2013 s'élève à 17 054 K€, le total des charges à 16 930 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 123 K€ après impôts. Ces volumes sont similaires à ceux de 2012. A noter que la SAIEMB Logement a bénéficié en 2013 d'un important dégrèvement de taxe foncière (598 K€) lié aux opérations de réhabilitation et d'accessibilité menées en 2012. Ce montant a été notamment utilisé pour réaliser plus d'opérations de gros entretien que les années précédentes.

Le chiffre d'affaires est constitué de la facturation des loyers et charges récupérables des logements et des commerces (12 010 K€), des ventes de logements (425 K€), et de quelques recettes accessoires.

Les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens) pour 3 560 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (2 917 K€), les impôts, notamment fonciers (1 527 K€) et les frais financiers (1 376 K€). S'y ajoute la masse salariale pour le fonctionnement de la structure (environ 1 500 K€), et les montants consacrés au gros entretien pour 901 K€.

Le résultat d'exploitation, issu de l'activité, s'établit à 1 099 K€. Corrigé des reprises de subventions d'investissement, il atteint 1 330 K€, ce qui permet de couvrir le déficit du résultat financier, issu des charges des intérêts des emprunts, qui s'élève à - 1 326 K€. Le résultat exceptionnel contribue à réaliser le bénéfice final de 123 K€.

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 à l'entretien des espaces verts de Planoise.

La Ville de Besançon est engagée à hauteur de 16 816 K€ pour des garanties d'emprunt souscrits par la SAIEMB Logement (réalisation de ses programmes et travaux immobiliers).

Dans sa séance du 18 septembre 2013, le Conseil Municipal a cédé à la SAIEMB Logement un bâtiment situé 6 rue de Dole, en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation puis de location.

Conclusion

La SAIEMB Logement dispose d'un parc locatif en bon état, apprécié des locataires. Par contre, elle continue de subir, comme la plupart des autres bailleurs, des difficultés liées aux impayés de loyer et à la vacance. Les conséquences sont significatives sur la santé financière de la société. Cependant, la stabilisation des ratios financiers, après plusieurs années de dégradation, est encourageante. Comme le contexte économique reste particulièrement difficile, le conseil d'administration maintient sa vigilance et étudie de nouvelles orientations.

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 cette société au titre de 2013.

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? 2. Il faudra qu'un jour vous m'expliquiez pourquoi vous vous abstenez toujours sur ces sujets-là. Si vous voulez, faites-le maintenant, l'un ou l'autre.

M. Julien ACARD : On s'abstient parce que nous ne sommes pas dans ces structures donc il nous semble difficile de porter un avis, on vous l'avait dit dès le début Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE : D'accord. Vous savez, il y a beaucoup de structures dans lesquelles je ne suis pas mais ça ne m'empêche de les voter, heureusement d'ailleurs. Et en plus, comme on me le fait remarquer, ce sont des rapports 2013, vous n'y étiez doublement pas en plus ! Donc 2 abstentions».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention et M. LOYAT n'ayant pas pris part au vote) de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide de se prononcer favorablement sur le présent rapport.

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

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.