

23 - SAIEMB Logement - Rapport des élus administrateurs - Année 2014

M. l'Adjoint BODIN, 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 début 2014 de 6 sièges au conseil d'administration de la SAIEMB Logement. Par décision de céder une action à la CAGB (CM du 20 février 2014), la Ville de Besançon dispose désormais de 5 sièges au conseil d'administration de la SEM.

Suite aux élections municipales, aux nominations par le Conseil Municipal du 17 avril 2014, et au conseil d'administration de la SAIEMB Logement du 18 juin 2014, Mmes POISSENOT, THIEBAUT, et MM. BODIN, SCHAUSS et OMOURI ont succédé à Mmes POISSENOT, HINCELIN, MENETRIER et MM. FOUSSERET, LOYAT, GONON en tant qu'élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2014 soumis au Conseil Municipal est issu des rapports présentés à l'Assemblée Générale de la SAIEMB Logement dans sa séance du 30 juin 2015.

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 2014.

Le conseil d'administration a été présidé en 2014 par M. FOUSSERET, puis par Mme POISSENOT à dater du changement des représentants élus de la Ville. Le directeur général délégué était M. HENRION jusqu'à son départ le 30 septembre 2014. Il n'a pas été remplacé en 2014.

Le capital social de la SEM est fixé à 2 570 919 €, réparti en 395 526 actions de 6,50 € chacune. Au 31 décembre 2014, la part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	Part dans le capital
Ville de Besançon	203 158	51,36 %
CDC	177 364	44,84 %
CEFC	15 000	3,79 %
CAGB	1	-
Personnes physiques	3	-

Dans leurs conseils respectifs du 6 février 2014 (CAGB) et du 20 février 2014 (Ville de Besançon), les deux collectivités ont approuvé la cession d'une action de la Ville de Besançon à la CAGB, permettant ainsi la CAGB de disposer d'un poste au conseil d'administration de la SAIEMB Logement.

La SAIEMB Logement n'a pas distribué de dividendes en 2014.

Au cours de l'exercice 2014, 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.

2. Rapport d'activité

L'activité de la SAIEMB Logement est organisée autour de deux pôles : la location de logements conventionnés ou non, et 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

Au 31 décembre 2014, le patrimoine est constitué de :

- 2 407 logements, dont 1 820 logements familiaux, 156 logements foyers pour personnes handicapées et 431 logements étudiants (essentiellement sur Temis Bouloie)
- 885 garages et emplacements de parking
- 27 commerces et locaux tertiaires de pieds d'immeubles pour une surface totale de 2 179 m².

62 logements ou pavillons et 20 garages ont été livrés en 2014 : résidence «Orée du Parc», Résidence «La Madeleine», «Jardins de Colette» sur Besançon, et «Combe à la Fauvette» à Ecole-Valentin.

La grande majorité des logements familiaux est située en ZUS (Zone Urbaine Sensible). 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.

En 2014, la SAIEMB Logement a consacré plus de 1 M€ à l'entretien et aux réparations de son patrimoine. Elle poursuit les efforts de maîtrise des charges sur son parc locatif. Les réhabilitations d'immeubles en BBC atteignent leur but de réduire la facture énergétique des locataires. Fin 2014, un important chantier de réhabilitation sur un immeuble de Planoise est à l'étude.

Les locataires

Le parc locatif de la SAIEMB Logement accueille 3 697 personnes au 31 décembre 2014. A noter en 2014 une hausse de la part des personnes seules et des familles monoparentales, qui occupent respectivement 44 % et 26 % des logements contre 38 % et 23 % en 2013.

Contrairement à 2013 où elle s'était presque stabilisée, la paupérisation s'accroît en 2014 puisque 79 % des occupants ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond des ressources (contre 67 % l'an dernier). A titre d'exemple, 60 % du plafond PLUS représente 1 949 € au 31 décembre 2014 pour une famille avec deux enfants.

L'âge moyen des habitants est de 48 ans, et 20 % de locataires ont plus de 60 ans. Le vieillissement de la population est une préoccupation d'avenir qui impactera la gestion des immeubles et rendra nécessaire le développement de logements adaptés.

La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle d'acteur social, en particulier sur Planoise. Elle veille 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. Cependant, après deux années consécutives positives, le taux de rotation se dégrade de nouveau en 2014, et la SAIEMB L enregistre

plus de départs (237) que d'entrées (187) de locataires. Aucune raison particulière n'est identifiée pour justifier ce constat.

Loyers - vacances - impayés

Concernant les logements, le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2014 s'élève à 11 943 K€, soit un montant quasi identique à 2013. L'accroissement modéré du patrimoine, la faible revalorisation des loyers et surtout des économies significatives réalisées sur les charges locatives (réhabilitations pour économies d'énergie et hiver doux) concourent à cette stabilité.

Evolution des loyers et charges mis en recouvrement (hors commerces) :

En K€	2014	2013	2012	2011	2010
Loyers + charges	11 943	11 924	11 647	11 533	10 915

En respect des dispositions réglementaires, les loyers du secteur non conventionné ont été revalorisés de + 0,69 % au 1^{er} juillet et les loyers du parc conventionné de + 0,90 % au 1^{er} janvier 2014.

A noter que cette faible hausse des loyers a un impact sur les marges restantes pour la gestion du patrimoine et de la structure.

La SAIEMB Logement subit, comme la plupart des autres bailleurs sociaux, un poids croissant des loyers impayés et de la vacance, et ce malgré les scénarios entrepris pour adapter son parc et optimiser la gestion locative.

Le niveau des impayés atteint 858 K€ à fin 2014, soit une hausse de + 4 % par rapport à 2013. Cela représente 2 % des loyers quittancés. Sur ce total, 518 K€ (soit 60 %) concernent des locataires partis pour lesquels les chances de recouvrement sont minimales. Le constat de ces impayés locatifs se traduit dans les états financiers par une provision pour créances douteuses d'un montant de 604 K€ au 31 décembre 2014.

Une énergie de plus en plus importante est mobilisée par la SAIEMB Logement pour limiter le niveau des impayés locatifs (procédures contentieuses, assignations au tribunal...).

La vacance prend également une part croissante dans les coûts de la SAIEMB du fait d'une nouvelle hausse en 2014. Avec 292 logements et 7 locaux commerciaux vacants au 31 décembre, le coût de la vacance a un impact négatif de 1 966 K€ sur le résultat de la société (1 829 K€ en 2013 soit + 7,5 %). A noter à l'inverse que les logements neufs mis en location en 2014 et 2013 ont tous été loués dans le mois de leur livraison.

Sur le total des 292 logements vacants fin 2014, 129 logements (secteur des Epoisses) relèvent d'une vacance organisée dans le cadre d'une réhabilitation future du site. Les études sont en cours.

Enfin, la SAIEMB Logement se trouve confrontée à l'aggravation d'une nouvelle forme de vacance : celle des logements étudiants (431 logements au patrimoine). L'offre ne manque pas sur Besançon. La plupart des étudiants qui quittent Besançon pour un stage n'hésitent pas à rendre leur logement, certains d'en retrouver un au retour. Il s'ensuit une vacance de plusieurs mois si on ajoute les mois d'été. Cette vacance met en difficulté le gestionnaire à qui sont confiés les logements, et par répercussion, a des conséquences négatives sur la situation financière de la SAIEMB.

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 2014, et le résultat de la SAIEMB Logement enregistre 888 K€ de ventes dans le cadre des programmes d'accession à la propriété, auxquels s'ajoutent 168 K€ de ventes de logements issus du patrimoine propre.

3. Rapport financier 2014

Les états financiers 2014 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 84 514 K€.

Le résultat net de l'exercice est un déficit de 298 K€.

3.1 Indicateurs financiers

En K€	2014	2013	2012
Fonds propres	19 421	19 508	19 504
Actif corporel net	76 019	77 448	69 414
Emprunts étab. Crédit	56 235	56 435	54 502
Chiffre d'affaires	12 952	12 501	12 351
Résultat net	- 298	124	18

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

Pour la première fois, le résultat de la SAIEMB Logement est déficitaire. Ceci résulte du cumul de plusieurs éléments : nouvelle dégradation de la vacance et des impayés, abandon d'un projet (d'où indemnités), coût croissant de la vacance organisée (secteur Epoisses) à supporter en attente du démarrage des restructurations, renforcement par prudence de provisions sur créances, provisions exceptionnelles pour travaux, important niveau de dépenses consacrées à la maintenance du patrimoine en 2014.

Ce déficit ne remet pas en cause la qualité et le niveau d'activité de la SAIEMB Logement. Le conseil d'administration s'est fortement mobilisé et a pris en 2014 des décisions qui commencent à porter leurs fruits en 2015 : cessions de logements, ventes en accession, réorientation de certains projets, réduction des dépenses, révision de la politique d'attribution des logements : les tableaux de bord financiers des premiers mois de 2015 sont encourageants.

3.2 Etats financiers

Bilan

L'actif est essentiellement constitué de la valorisation du patrimoine : en location (terrains et constructions pour 73 116 K€), en cours de construction (2 880 K€) ou destiné à la vente (2 951 K€). Il y a peu de variations entre 2013 et 2014.

L'actif intègre également un volume de créances de 4 225 K€ issu essentiellement des créances sur locataires (2 605 K€) et des subventions d'investissements à recevoir. 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 (19 421 K€), des emprunts (56 235 K€) et des dettes fournisseurs (exploitation ou investissement pour 2 000 K€).

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

Le niveau des provisions pour gros entretiens et réparations, soit 1 728 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

Résultat

Le total des produits 2014 s'élève à 17 183 K€, le total des charges à 17 481 K€. Ces volumes sont similaires à ceux de 2013.

Le chiffre d'affaires est constitué de la facturation des loyers et charges récupérables des logements et des commerces auxquels s'ajoutent quelques produits accessoires (12 064 K€), et des ventes de logements en accession à la propriété (888 K€)

Les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens) pour environ 3 500 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (3 057 K€), les impôts, notamment fonciers (1 532 K€) et les frais financiers (1 259 K€). S'y ajoutent la masse salariale pour le fonctionnement de la structure (environ 1 600 K€), et les montants consacrés au gros entretien pour 1 044 K€.

Le résultat d'exploitation, corrigé des subventions d'investissement, est excédentaire de 814 K€. Le résultat financier, traditionnellement déficitaire compte tenu de la charge financière des emprunts qui sont la principale source de financement, est de - 1 196 K€. Le résultat exceptionnel contribue à + 84 K€ au résultat net global.

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 15 744 K€ pour des garanties d'emprunt souscrits par la SAIEMB Logement (réalisation de ses programmes et travaux immobiliers).

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2014 pour approuver le rapport des administrateurs au titre de 2013, pour la cession d'une action à la CAGB et pour le versement d'une subvention pour une étude de faisabilité sur géothermie des eaux usées.

Conclusion

La SAIEMB Logement dispose d'un parc locatif en bon état, apprécié des locataires. Mais elle continue de souffrir du contexte difficile, qui se traduit par les impayés de loyer et la vacance, et la nécessité d'adapter des projets. Les conséquences sont significatives sur la santé financière de la société. Cependant, les perspectives des premiers mois de 2015 sont plus encourageantes.

Proposition

Conformément à l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur ce rapport, présenté par ses élus représentant la Ville au conseil d'administration de la SAIEMB Logement, relatif à l'activité et aux états financiers de cette société au titre de 2014.

«**M. LE MAIRE** : On a déjà évoqué le sujet largement tout à l'heure, on peut recommencer si vous souhaitez mais vous allez mettre M. GONON en retard. Y a-t-il des remarques ? 2 abstentions. Les autres sont pour ? Oui».

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

M. BODIN, M. SCHAUSS, Mme POISSENOT et Mme THIEBAUT n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 48

Contre : 0

Abstention : 2

Récépissé préfectoral du 9 novembre 2015.