

22 - SAIEMB Logement - Avance en compte courant d'associé

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : La SAIEMB Logement est une Société d'Economie Mixte, dont l'activité 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 qualité de bailleur social. Elle est signataire avec l'Etat d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) depuis 2011 pour une durée de 6 ans.

La Ville de Besançon et la Caisse des Dépôts et Consignations sont les principaux actionnaires respectivement à hauteur de 51,36 % et 44,84 %. La Caisse d'Epargne de Bourgogne-Franche-Comté, la CAGB et des personnes physiques complètent l'actionnariat.

Fin 2015, le patrimoine de la SAIEMB Logement est constitué de :

- 2 408 logements, dont 1 821 logements familiaux, 156 logements foyers pour personnes handicapées et 431 logements étudiants (essentiellement sur Témis Bouloie)
- 903 garages et emplacements de parking
- 27 commerces et locaux tertiaires de pieds d'immeubles.

Le parc de la SAIEMB Logement est majoritairement situé dans les quartiers prioritaires de la Ville (72 % de son parc des logements familiaux).

Le dernier rapport d'activité de 2014 a montré une fragilité financière de la SAIEMB Logement, qui subit, comme la plupart des autres bailleurs sociaux, un poids croissant des loyers impayés et de la vacance. La forte implantation du parc à Planoise (70 % de son parc des logements familiaux) et son vieillissement contribuent à la forte vacance observée. A titre d'exemple, le secteur «T5-Epoisses» présente une vacance de plus de 50 % sur un ensemble de 312 logements.

De plus, en 2015, la SAIEMB Logement s'est vue confirmer la défaillance d'un débiteur important (représentant un enjeu financier d'environ 1 M€) pour lequel une procédure judiciaire est en cours.

Ces trois éléments conjugués et leur poids significatif sur la trésorerie (impayés et vacances représentent un manque à gagner de près de 2,5 M€ en 2015), ont conduit la SAIEMB Logement à connaître une situation de trésorerie tendue. Le Conseil d'Administration a donc décidé de mettre en œuvre un plan d'actions pluriannuel pour adapter son parc et optimiser sa gestion locative. Ce plan d'actions s'inscrit dans le cadre d'une stratégie active destinée à :

- lutter contre la vacance : il s'agit de faire rester les locataires présents et d'en attirer de nouveaux. Les expériences précédentes, tant à la SAIEMB Logement que chez d'autres bailleurs sociaux, ont démontré que la réhabilitation d'un immeuble et en particulier l'amélioration de ses normes énergétiques contribuent grandement à réduire le taux de vacance.
- optimiser le parc : aujourd'hui, le parc de la SAIEMB est majoritairement vieillissant, et dans le cadre d'un marché détendu dans l'offre de logement social, il est nécessaire de s'adapter aux besoins de la population, d'améliorer les conditions de confort des bâtiments.
- diversifier le parc : l'objectif est de mieux équilibrer la répartition du parc entre logements conventionnés ou non, et selon les différents quartiers de la Ville.

Pour atteindre ces objectifs et assurer la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions, la SAIEMB Logement doit mobiliser d'importants moyens financiers. A titre d'exemple, le coût du programme de réhabilitation de l'immeuble situé rue Jean Moulin (87 logements) qui démarrera en 2016 est estimé à 4 M€.

Les sources de financement des opérations immobilières de la SAIEMB Logement sont de trois ordres : emprunts, subventions et fonds propres.

Les emprunts représentent environ 70 % du financement selon les opérations : s'agissant des logements conventionnés, la SAIEMB Logement, bailleur social, a accès aux prêts issus de la Caisse des Dépôts et Consignations. Sur d'autres programmes, la SAIEMB Logement a recours à des emprunts classiques accordés par des partenaires établissements financiers, et en particulier la Caisse d'Épargne de Bourgogne - Franche-Comté.

Parallèlement, certains programmes de réhabilitation pourront s'inscrire dans des dispositifs type FEDER ou NPNRU. Les subventions ainsi obtenues contribuent à la réalisation des opérations mais avec un délai d'encaissement qui peut aller au-delà de deux ans ; la société doit donc assurer le portage financier de l'opération dans cet intervalle.

Enfin, le solde de l'opération est financé par les fonds propres de la SAIEMB Logement, en moyenne mobilisés à hauteur de 10 % à 15 %.

Lors de l'actualisation de son «Plan Stratégie du Patrimoine», et dans le contexte de fragilité financière identifié ci-dessus, la SAIEMB Logement a fait le constat que son niveau prévisionnel de trésorerie sur la période 2016-2022 ne lui permettrait pas de mener à bien l'ensemble des opérations prévues dans le plan d'actions pluriannuel, visant à inverser la tendance de la vacance et des impayés. Ainsi, le Conseil d'Administration de la SAIEMB Logement a pris les décisions suivantes, mises en œuvre dès 2015, visant à consolider le niveau de trésorerie :

- Renégociation quasi intégrale des emprunts,
- Cession de logements non conventionnés, notamment dans des immeubles où la SAIEMB Logement était en copropriété,
- Requalification de logements d'accession en une mise en location,
- Mobilisation d'une ligne de trésorerie.

Ces décisions se sont déjà traduites concrètement par une amélioration sensible du niveau de la trésorerie mais ne sont pas totalement suffisantes à court terme. Le plan prévisionnel de trésorerie de la SAIEMB Logement affiche une situation encore trop tendue à l'automne 2016 et en 2017, avec un risque de trésorerie négative, avant une amélioration plus nette à l'horizon 2018 grâce aux cessions de logements et aux encaissements des subventions.

Au vu du plan d'actions pluriannuel décidé, qui apparaît pour les membres actionnaires de la Société de nature à résoudre les difficultés auxquelles la Société est actuellement confrontée, le Conseil d'Administration a conclu que le besoin de financement est limité dans le temps, et qu'il n'a pas vocation à être financé par une augmentation pérenne de capital.

Les partenaires financiers ayant déjà été fortement mobilisés, la SAIEMB Logement se tourne vers son actionnaire majoritaire, la Ville de Besançon, pour solliciter l'octroi d'une avance en compte courant d'associé. Au vu de ses perspectives financières, et notamment des délais d'encaissement des subventions, la SAIEMB Logement évalue le besoin d'avance à un million d'euros à verser sur le dernier trimestre 2016.

L'article L1522-4 du CGCT prévoit que «les collectivités territoriales peuvent, en qualité d'actionnaires, allouer des apports en compte courant d'associés aux sociétés d'économie mixte locales dans les dispositions prévues à l'article L1522-5». L'article L1522-5 précise que cet apport en compte courant est alloué dans le cadre d'une convention expresse entre la collectivité et la société, avec mention explicite de :

- la nature, l'objet et la durée de l'apport,
- le montant, les conditions de remboursement, éventuellement de rémunération, ou de transformation en augmentation de capital dudit apport.

Cet apport ne peut être consenti pour une durée supérieure à deux ans, éventuellement renouvelable une fois. Au terme de cette période, l'apport est remboursé ou transformé en augmentation de capital.

Conformément aux dispositions ci-dessus, il est par ailleurs constaté que l'avance ainsi versée n'excèdera pas 5 % des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget de la collectivité, et que les capitaux propres de la société sont supérieurs à la moitié du capital social.

Par délibération à l'ordre du jour du 8 juin 2016, le Conseil d'Administration de la SAIEMB Logement s'est prononcé en faveur :

- d'une demande d'avance en compte courant d'associé de la Ville de Besançon de 1 M€
- pour une durée de deux ans renouvelable une fois
- non productrice d'intérêts
- transformable en capital ou remboursable à l'échéance.

Le projet de convention comprend les principaux éléments décrits dans la présente délibération, et l'engagement de la SAIEMB Logement de rembourser cette avance à l'issue de la convention.

En cas d'accord sur l'avance en compte courant d'associé pour 1 M€, la dépense sera prise en charge sur la ligne de crédit 27.01.274.007012.20200.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité :

- à se prononcer sur l'octroi par la Ville de Besançon d'une avance en compte courant d'associé d'un montant de 1 M€ à la SAIEMB Logement dont elle est actionnaire dans les conditions prévues par l'article L1522-4 du CGCT,

- à autoriser M. le Maire à signer la convention correspondante avec la SAIEMB Logement.

«**M. LE MAIRE** : Pas de remarque ? Des oppositions ? 2. Des abstentions ? 2».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (14 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Mme POISSENOT, M. SCHAUSS, Mme THIEBAUT et M. BODIN (2) n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 14

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.