

11 - SAIEMB Logement - Rapport annuel des élus administrateurs - Année 2015

Mme l'Adjointe POISSENOT, Rapporteur : L'article L 1524-5 (14^{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 publiques locales (SEM et SPL).

En tant qu'actionnaire à hauteur de 51,36 % et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon dispose de 5 sièges au conseil d'administration de la SAIEMB Logement. Mme POISSENOT, Mme THIEBAUT, M. BODIN, M. SCHAUSS et M. OMOURI sont les élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2015 soumis au Conseil Municipal est issu des documents présentés à l'assemblée générale de la SAIEMB Logement le 28 juin 2016.

1. Présentation de la société

La SAIEMB Logement est une Société d'Economie 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 situé 1 Place de l'Europe à Besançon.

La SAIEMB Logement emploie un effectif moyen de 45 salariés permanents, auquel s'ajoute le Directeur Général Délégué recruté en mission temporaire jusqu'en juin 2017.

La société est présidée par Mme POISSENOT, élue de la Ville de Besançon.

Le capital social de la SEM est fixé à 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	203 158	51,36 %
CDC	177 364	44,84 %
CEFC	15 000	3,79 %
CAGB	1	-
Personnes physiques	3	-

La SAIEMB Logement n'a pas distribué de dividendes en 2015.

Au cours de l'exercice 2015, le conseil d'administration s'est réuni cinq 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'accession 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. Le patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine est constitué de :

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

1 304 logements sont situés en Quartier Prioritaire de la Ville, soit 72 % du patrimoine. La forte implantation du parc sur la ZUP de Planoise (70 % du parc) se conjugue avec son vieillissement (construction des années 1970).

En 2015, la SAIEMB Logement a consacré près de 1 M€ aux travaux d'amélioration et de gros entretien 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 2015, la SAIEMB Logement mène les travaux de rénovation sur l'immeuble «Les Terrasses de Condé», au 6 rue de Dole. La livraison des 24 logements est prévue mi-2016. Parallèlement, la société a initié les premières actions en vue de la restructuration de son patrimoine sur le quartier des Epoisses à Planoise.

2.2. La gestion locative

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. En 2015, 227 attributions de logements ont été réalisées. Cependant, le taux de rotation reste très élevé (+ 12,85 %), aucune raison particulière n'étant identifiée pour justifier ce constat.

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2015 s'élève à 12 037 K€. C'est donc une hausse de 0,75 % par rapport à 2014, en respect des dispositions réglementaires, les loyers ayant été revalorisés de + 0,37 % au 1^{er} juillet (secteur non conventionné) et + 0,47 % au 1^{er} janvier 2015 (secteur conventionné).

Parallèlement, une bonne maîtrise des charges à refacturer aux locataires, ainsi que les économies d'énergie issues des opérations de rénovation énergétique, associées à des tendances climatiques favorables, ont limité le poids des charges mises en recouvrement auprès des locataires.

A noter que la faible hausse des loyers + charges a un impact sur les marges restantes pour la gestion du patrimoine et de la structure. En effet, parallèlement, les charges globales augmentent plus rapidement.

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

En K€	2015	2014	2013	2012	2011
Loyers + charges	12 037	11 943	11 924	11 647	11 533

La SAIEMB Logement subit toujours le poids très contraignant des impayés et de la vacance. Plusieurs actions majeures ont été engagées en 2014 et poursuivies en 2015 pour lutter contre ces difficultés.

Les créances douteuses issues des loyers impayés représentent 710 K€ au bilan de l'année 2015, soit 1,2 % des loyers quittancés. Ce ratio se situe dans la moyenne nationale. Sur ce total, 663 K€ (soit 93 %) concernent des locataires partis pour lesquels les chances de recouvrement sont minimes. S'ajoute à ceci la défaillance d'un débiteur important de la SEM, qui représente à lui seul un montant d'impayés de près d'1 M€ au 31/12/2015.

La vacance reste également une difficulté forte de la SAIEMB Logement, avec 296 logements vacants au 31/12/2015 soit 16,33 % du patrimoine. La vacance commerciale (c'est-à-dire hors vacance organisée pour travaux, démolition...) représente 198 logements, soit 10,9 % du patrimoine. Le coût de la vacance a un impact négatif de 1 973 K€ sur le résultat de la société du fait du non-encaissement des loyers et charges correspondants.

Les immeubles à forte vacance sont concentrés sur le quartier des Epoisses à Planoise, avec une grande majorité d'appartements de type T5.

2.3 L'accession à la propriété

La SAIEMB Logement a mené une politique très volontariste en matière d'accession. Elle a mis en vente avec succès certains appartements et résidences en 2015 (Jean de Vienne, le Corbusier, Chaillot), et a converti en location le parc destiné à la vente qui ne trouvait pas preneur. Elle envisage la mise en copropriété d'autres immeubles dans le cadre des restructurations à venir.

3. Rapport financier

Les états financiers 2015 ont été approuvés sans réserve par le Commissaire aux Comptes. Ils ont été votés par l'assemblée générale ordinaire de la SAIEMB Logement le 28 juin 2016.

Le total du bilan s'établit à 81 321 K€, et le résultat 2015 est un bénéfice de 8,8 K€.

3.1 Chiffres-clés

En K€	2015	2014	2013
Fonds propres	19 278	19 421	19 508
Actif corporel net	75 474	76 019	77 448
Emprunts étab. Crédit	53 648	56 235	56 435
Chiffre d'affaires	13 002	12 952	12 501
Résultat net	+ 9	- 298	+ 124

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

La baisse des fonds propres entre 2014 et 2015 résulte de la baisse du poste des subventions d'investissement. Les ratios de gestion et de trésorerie (EBE, CAF, potentiel financier) confirment la tension financière déjà identifiée en 2014 et que la SAIEMB L subit toujours en 2015.

Cependant, le résultat 2015 retrouve l'équilibre. Les décisions prises par le conseil d'administration en 2014 et poursuivies en 2015 ont commencé à porter leurs fruits (cessions de logements, ventes en accession, réorientation de certains projets, réduction des dépenses, révision de la politique d'attribution des logements). Il convient de rappeler que l'inertie naturelle de l'activité limite les effets «immédiats».

3.2 Etats financiers

Bilan

L'actif est essentiellement constitué du patrimoine en location (terrains et constructions = 72 332 K€) et en cours de construction (3 124 K€), soit 92,8 % de l'actif total. Il n'y a quasiment plus de stocks de biens destinés à la vente au 31/12/2015.

L'actif intègre également un volume de créances de 5 667 K€, en majorité issu des créances sur locataires (3 155 K€) et des subventions d'investissements à recevoir. Ces créances, hormis la part d'impayés signalée au chapitre 2 et qui fait l'objet d'une provision à hauteur de 1 522 K€, ne présentent pas de risque de recouvrement.

Au passif, les fonds propres (19 278 K€) et les emprunts (53 648 K€) représentent 90 % du total. Les dettes fournisseurs (exploitation ou investissement) s'élèvent à 2 387 K€.

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

Le niveau des provisions pour gros entretiens et réparations, soit 1 700 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

Résultat

Le total des produits 2015 s'élève à 19 323 K€, le total des charges à 19 314 K€. Ces volumes sont en hausse par rapport aux années précédentes du fait d'un certain nombre d'écritures d'ordre.

Le chiffre d'affaires (13 002 K€) est constitué de la facturation des loyers et charges récupérables des logements et des commerces, auxquels s'ajoutent quelques produits accessoires (pour un total de 12 066 K€), et des ventes de logements en accession à la propriété (936 K€).

Les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens d'immeuble) pour environ 3 338 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (3 143 K€), les impôts, notamment fonciers (1 527 K€) et les frais financiers (1 050 K€). S'y ajoutent la masse salariale pour le fonctionnement de la structure (environ 1 600 K€) et les montants consacrés à l'entretien/maintenance du parc pour 1 489 K€.

Le résultat d'exploitation, corrigé des reprises des subventions d'investissement, est excédentaire de 281 K€. Ajouté au résultat exceptionnel (744 K€ issus des opérations de cession de patrimoine engagées en 2015), il permet de couvrir le résultat financier (- 1 006 K€), traditionnellement déficitaire compte tenu de la charge financière des emprunts qui sont la principale source de financement.

3.3. Liens financiers avec la Ville de Besançon

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 et au dispositif des correspondants de nuit.

La Ville de Besançon est engagée à hauteur de 14 548 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 2015 pour approuver le rapport des élus administrateurs au titre de 2014.

Conclusion

La SAIEMB L dispose d'un parc locatif globalement très apprécié des locataires, mais certains immeubles vieillissants et mal adaptés à la demande actuelle créent une vacance significative avec un poids financier lourd. S'ajoute un contexte économique difficile et très concurrentiel. Il en résulte une situation financière aujourd'hui tendue. Les actions décidées par le conseil d'administration sont en cours de mise en œuvre mais l'inertie naturelle de l'activité limite les effets «immédiats».

Proposition

Le Conseil Municipal de Besançon est invité à se prononcer sur le présent rapport, soumis par les élus représentant la Ville au conseil d'administration de la SAIEMB Logement, et qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2015.

«M. LE MAIRE : Avez-vous des questions à poser à Danielle POISSENOT ?

Mme Marie-Laure DALPHIN : En commission, on nous a présenté une société, un organisme de bonne gestion, avec une gestion qui serait saine. Nous voyons bien les problématiques posées dans ce dossier. La société qui gère un parc de 3 000 logements se retrouve avec une vacance élevée et qui augmente chaque année de 16 % maintenant avec, semble-t-il, 300 appartements T5 qui sont aujourd'hui vacants. Ça coûte très cher à la Ville et aux contribuables. Vous aviez parlé l'année dernière d'un audit. Qu'en est-il ? Par ailleurs, vous aviez injecté un million d'euros pour la rénovation de certains appartements. Quels sont les résultats à ce jour ? Les prestations restent insuffisantes semble-t-il.

Vous avez parlé à plusieurs reprises d'inertie dans ce dossier. Quels sont les problèmes : est-ce un problème de logement, de démographie à Besançon, nous venons d'en parler, un problème de quartier ? Vous aviez dit à un Conseil Municipal précédent qu'il manquait des T5 à Besançon pour accueillir des familles, nous voyons là qu'il y a beaucoup de T5 disponibles.

M. LE MAIRE : Non, je n'ai pas dit cela, ce sont des T3, T4 qui ne sont pas suffisants.

Mme Marie-Laure DALPHIN : Un autre point que je souhaite souligner, il y a beaucoup d'impayés malheureusement et ça ne semble pas se stabiliser, au contraire, ça augmente et il est normal que les Bisontins et nous-mêmes s'inquiètent de cela.

Où en êtes-vous avec la structure qui doit un million d'euros ? Il semblerait qu'il y ait une dizaine d'appartements qui soient en promesse de vente. Vous présentez des comptes dits équilibrés, situation financière dite tendue mais nous pensons qu'il reste effectivement une vraie inquiétude sur l'avenir de cette société.

M. LE MAIRE : La situation financière est effectivement tendue mais ne dites pas que ce sont les contribuables bisontins qui vont payer, je me permets de vous rappeler que la SAIEMB est une Société Anonyme d'Economie Mixte et pour l'instant ce sont ses fonds propres qui paient la différence.

Il y a sur Planoise un certain nombre de T5 qui ne sont plus occupés car ils ne correspondent plus à la demande avec les difficultés de les reconfigurer autrement. Sur la ville c'est plutôt des T2, T3, T4 qui manquent, et non pas des T5 parce qu'il peut y avoir des besoins de T5 mais ce n'est plus la demande générale, c'est ce que j'ai dit.

Mme Danielle POISSENOT : Effectivement, Madame DALPHIN, vous avez pu voir sur le rapport qu'en 2015 la société retrouve un certain équilibre. Ce n'était ni par magie ni par miracle, bien entendu, c'était des décisions prises en Conseil d'Administration depuis 2014 et qui ont été poursuivies en 2015. Effectivement nous avons requalifié un certain nombre de sujets, nous avons poursuivi sur la cession de certains logements, les ventes en accession, des réorientations de certains projets, de la révision des dépenses et de la révision de la politique d'attribution des logements puisque nous avons effectivement une forte vacance.

Nous avons une vacance qui se résorbe aujourd'hui difficilement mais elle se résorbe puisque nous avons récupéré 200 logements en 2016, ce qui est quand même énorme.

Vous avez parlé du manquement d'une Association qui gère nos loyers étudiants. Nous sommes en action de justice, nous avons normalement une décision qui va être prise par la justice fin septembre. Nous attendons beaucoup de cette décision-là. Et donc, là, nous avons cette association qui gère 434 logements. Effectivement, il y a ce million d'euros aujourd'hui qui nous manque mais c'est vrai que la Société a retrouvé un certain équilibre. Aujourd'hui nous récupérons certains impayés, pas tous, bien évidemment. La vacance aujourd'hui est en train de se stabiliser, voire d'aller beaucoup mieux.

Nous avons une requalification des T5, certains sont mis en vente. Nous avons des actes qui seront pour l'année 2017, des ventes de ces T5. Nous les réhabilitons pour les vendre, effectivement.

Effectivement nous avons fait un audit, ce sont des réflexions stratégiques qui sont sorties de cet audit. Nous en avons déjà éliminé quelques-unes par le Conseil d'Administration à des actionnaires. Nous avons encore trois scénarios qui sont possibles pour cet audit et qui passeront en Conseil d'Administration du 25 novembre. Je vous en parlerai au mois de décembre.

M. LE MAIRE : Y a-t-il d'autres questions ? Pas d'autres remarques ? Des oppositions ? Des abstentions ? 14».

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

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 40

Contre : 0

Abstentions : 14

Récépissé préfectoral du 26 septembre 2016.