



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 12 octobre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 5 octobre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question 3), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Françoise PRESSE.

Absents :

M. Eric ALAUZET, M. Nicolas BODIN, M. Cyril DEVESA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, M. Anthony POULIN (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT.

Procurations de vote :

M. Eric ALAUZET à Mme Catherine THIEBAUT, M. Nicolas BODIN à Mme Carine MICHEL, M. Cyril DEVESA à Mme Anne VIGNOT, M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, M. Michel LOYAT à M. Abdel GHEZALI, M. Anthony POULIN à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON, Mme Karima ROCHDI à Mme Danièle POISSENOT (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Danièle DARD, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN.

OBJET : 23 - SAIEMB Logement - Rapport des élus administrateurs - Année 2016

SAIEMB Logement

Rapport des élus administrateurs

Année 2016

Rapporteur : Mme l'Adjointe POISSENOT

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 d'Economies Mixtes et des Sociétés Publiques Locales.

Les élus représentant la Ville de Besançon au conseil d'administration de la SAIEMB Logement sont Mme POISSENOT, Mme THIEBAUT et M. BODIN, M. OMOURI et M. SCHAUSS.

Le rapport d'activité 2016 soumis au Conseil Municipal est issu des documents présentés à l'assemblée générale de la SEM le 28 juin 2017.

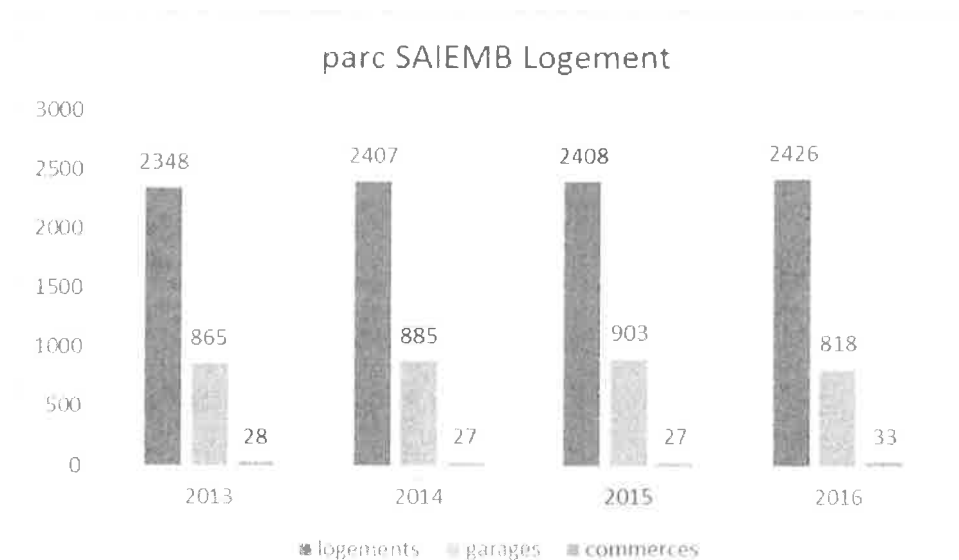
Une fiche signalétique et une synthèse des documents financiers sont jointes en annexe.

I. Synthèse de l'activité

Patrimoine

La SAIEMB Logement gère un parc de logements, garages, parkings et commerces. En tant que bailleur social, elle est un partenaire historique de la Ville de Besançon sur le volet de sa politique urbaniste et de la tranquillité publique. La SAIEMB L est signataire de la Convention d'Utilité Sociale avec l'Etat.

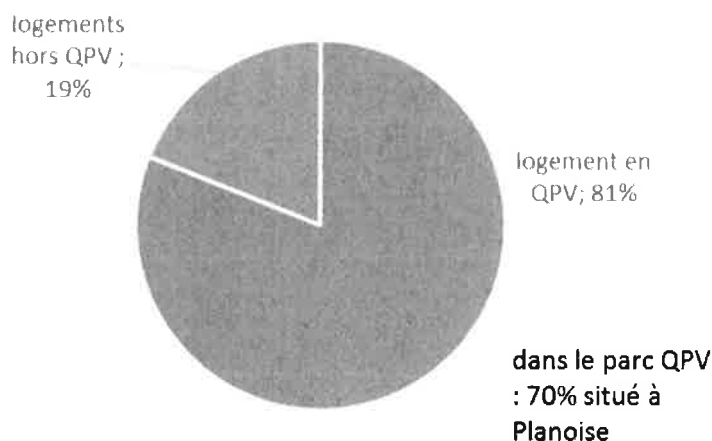
L'évolution du parc de la SAIEMB L sur ces quatre dernières années est relativement stable :



L'année 2016 a vu la livraison du programme «Les Terrasses de Condé», rue de Dole à Besançon. L'ensemble des logements de cet immeuble a immédiatement trouvé preneur.

Une caractéristique majeure du parc de la SAIEMB L est sa localisation :

part du parc de la SAIEMB Logement en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)



La SAIEMB Logement, en tant que bailleur social et SEM de la Ville de Besançon, dispose d'une part largement majoritaire (81 %) de logements situés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Avec de plus une forte proportion de logements situés à Planoise, en particulier dans la zone des Epoisses, la SAIEMB L se trouve confrontée à des problématiques inhérentes au quartier : tranquillité publique, paupérisation, manque d'attractivité. Cependant, tous les programmes de la SAIEMB Logement sur Planoise ne rencontrent pas ces difficultés. De plus, des travaux récents de réhabilitation, notamment pour améliorer la qualité énergétique des logements, ont donné réelle satisfaction aux locataires.

Parallèlement, la SAIEMB Logement se trouve progressivement confrontée à un vieillissement de son parc de logements sociaux, ce qui, pour maintenir un hébergement qualitatif aux locataires, nécessite des dépenses d'entretien croissantes (menuiseries, huisseries, isolation thermique). Une politique historique de loyer bas rend plus difficile la mise en œuvre des nécessaires travaux de réhabilitation.

Ces problématiques qui se cumulent pénalisent fortement aujourd'hui la SAIEMB Logement, notamment sur le plan financier. De plus, la part de logements de la SAIEMB L située en quartier non prioritaire (19 %) et les programmes d'accession à la propriété menés par la société s'avèrent insuffisants pour faire contrepoids et atteindre un équilibre global. Des décisions stratégiques ont donc été prises par le conseil d'administration, comme par exemple la mise en vente de certains programmes immobiliers.

Moyens humains

La SAIEMB L emploie 45 salariés : gestionnaires d'immeubles, services techniques, personnel administratif et de gestion locative.

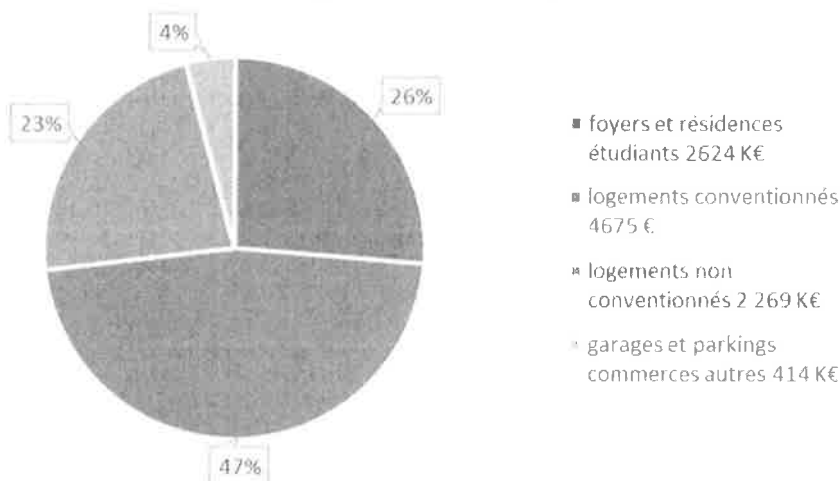
Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global (13 768 K€) est essentiellement constitué des loyers et charges récupérables (13 401 K€). Depuis plusieurs années, la SAIEMB L voit son chiffre d'affaires stagner. La hausse entre 2015 et 2016 vient d'une légère résorption de la vacance, d'une remise en location de logements anciennement destinés à la vente, et d'un changement de méthode d'enregistrement des loyers des logements étudiants.

Du fait de la nature même de l'activité (logements en secteur conventionné) et de la volonté de limiter les hausses pour les locataires, la SEM a régulièrement pratiqué des revalorisations de loyers inférieures aux autorisations légales. Ainsi en 2016 les loyers n'ont pas augmenté.

Le montant des loyers facturés en 2016 (hors charges récupérables) s'élève à 9 982 K€. Il inclut la facturation des loyers sur logements étudiants pour lesquels il existe un risque important d'impayé (défaillance du gestionnaire). Il se répartit de la façon suivante :

répartition des loyers en 2016



Gestion locative

La SAIEMB Logement a attribué 283 logements en 2016, elle a enregistré 202 sortants. Le nombre de demandes de logements via le fichier partagé est stable sur le département du Doubs. La situation familiale des demandeurs explique la typologie des logements recherchés : majoritairement des types 2 ou 3. Les personnes seules représentent environ 40 % des demandeurs. De plus, les ressources des demandeurs sont faibles (seulement 31 % ont un CDI), Enfin, le marché détendu sur Besançon offre un grand choix aux demandeurs.

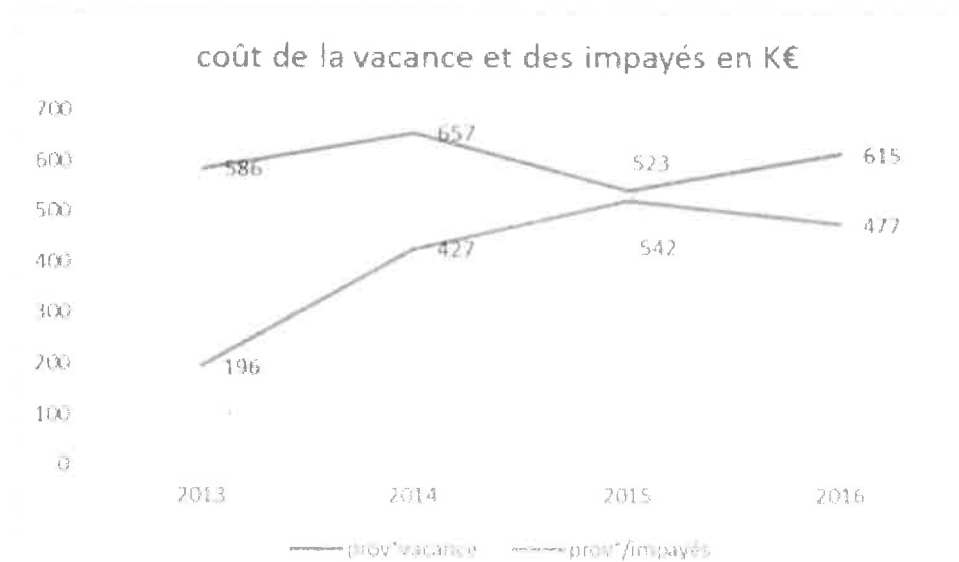
La problématique de la vacance peine à se résoudre malgré les efforts entrepris par la société. Cependant, la vacance locative totale est en baisse de 2 points en 2016. La SAIEMB Logement compte 257 logements vacants au 31/12/2016, soit 13,97 % du patrimoine total. Sur ce total, 36 logements sont destinés à la vente, et 71 logements sont en «vacance organisée» en vue d'un changement d'usage ou d'une perspective de démolition. La zone des Epoisses (logements non conventionnés) représente 56 % des vacants totaux.

Le poids financier de la vacance sur le résultat 2016 s'établit à 615 K€.

Par ailleurs, la société est confrontée comme la plupart des bailleurs sociaux à un fort taux d'impayés. Ce phénomène est aggravé à la SAIEMB L par la défaillance d'un partenaire avec lequel est conventionnée la gestion d'un parc de logements étudiants.

Le poids financier des impayés sur locataires partis s'élève à 573 K€. Le risque global d'impayés des locataires provisionnés dans les comptes 2016, auquel il convient d'ajouter le risque d'impayé sur le gestionnaire défaillant, s'élève à 2 512 K€.

Vacance et impayés obèrent la capacité de la société à réagir à hauteur des besoins actuels.



II. Vie de la société

L'actionnariat

Il n'y a aucune évolution à signaler dans l'actionnariat de la société.

Instances décisionnaires

En 2016, le conseil d'administration s'est réuni quatre fois, l'assemblée générale une fois pour arrêter les comptes annuels.

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient pas de jetons de présence.

Le Directeur Général Délégué par intérim a été nommé par le conseil d'administration du 30 juin 2015. Il a poursuivi sa mission en 2016.

III. Situation financière

États financiers

Les états financiers synthétiques de 2016 sont joints en annexe.

Le total du bilan s'élève à 81 607 K€.

Le résultat net 2016 est un déficit de 675 031 €.

Le commissaire aux comptes certifie les états financiers 2016 avec une observation sur la continuité d'exploitation, faisant référence aux mentions de l'annexe votée par l'assemblée générale de la SAIEMB L. En effet, il est indiqué en annexe dans les faits majeurs que : «en novembre 2016, le conseil d'administration prend la décision (...) de prendre contact avec la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) pour ouvrir une procédure d'aide». Le commissaire aux comptes conclut que l'information ainsi donnée est appropriée.

En effet, la situation financière de la SAIEMB Logement continue de se dégrader et, même si le déficit de 2016 s'explique, l'évolution du potentiel financier de la société devient préoccupante. Les différents audits (Ville de Besançon, ANCOLS notamment) concluent à la nécessité de définir et mettre en œuvre une stratégie pour l'avenir de la société. La SAIEMB L a besoin de se faire accompagner dans cette démarche, tant sur le volet stratégique que financier, d'où la sollicitation de la CGLLS, opérateur de l'Etat, dont un des rôles est de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et aider au rétablissement de leur équilibre.

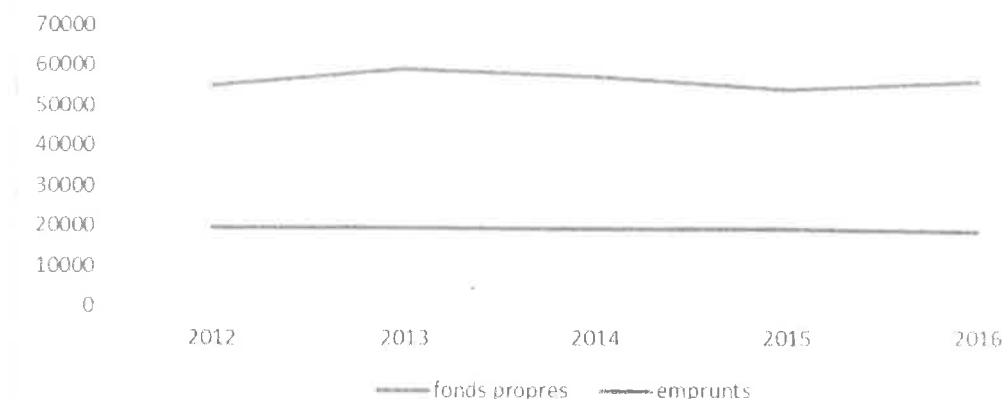
Bilan

La structure bilancielle globale est caractéristique de l'activité patrimoniale de la SAIEMB L, avec un fort volume de patrimoine à l'actif (76 148 K€) et, au passif, des fonds propres pour 18 737 K€ et des emprunts pour 56 096 K€. Les emprunts sont la principale source de financement de la société.

Un changement de méthode comptable relative à la comptabilisation des provisions pour gros entretien (règlement n° 2015-04) aboutit à un reclassement du poste provisions vers le poste report à nouveau de 77 K€, ce qui vient augmenter le total des fonds propres.

Comme signalé en partie «activité», le niveau de la provision pour créances douteuses (2 989 K€ en 2016) est particulièrement élevé, notamment du fait de la défaillance du gestionnaire des logements étudiants. Une procédure judiciaire est en cours sur ce sujet.

evolution des fonds propres et des emprunts au passif



Résultat

En K€	2014	2015	2016
Exploitation	560	20	-704
Financier	- 1 196	- 1 006	- 912
Exceptionnel	338	1 005	941
IS et intéressement		11	
Total résultat	- 298	8	- 675

Le total des produits s'élève à 17 684 K€, le total des charges à 18 360 K€, ce qui aboutit à un déficit net de 675 K€. Le déficit 2016 s'explique en grande partie par un choix stratégique mis en œuvre en 2016 et dont le dénouement aboutira en 2017 : des travaux de rénovation et pose d'ascenseurs concernant 30 logements T5 vacants dans le quartier des Epoisses ont été réalisés en 2016, avec l'objectif de vendre ces logements en 2017. Ces dépenses pèsent pour 747 K€ et contribuent donc fortement au déficit 2016.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité, enregistre un déficit de 704 K€, du fait du constat ci-dessus.

Outre les dépenses d'entretien, les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens d'immeuble) pour environ 3 400 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (3 354 K€), les impôts, notamment fonciers (1 500 K€). La masse salariale pour le fonctionnement de la structure (environ 2 111 K€) représente 12,5 % du total des charges.

Le résultat d'exploitation déficitaire ne permet de couvrir les charges financières liées aux emprunts (921 K€), mais un résultat exceptionnel fortement positif en 2016 (du fait de ventes de logements, de reprises de subventions d'investissement au résultat et de régularisations diverses) permet de réduire le déficit.

Contrôles mis en œuvre en 2016

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon assure un suivi régulier de la société.

Par ailleurs, l'ANCOLS (Agence Nationale du Contrôle de Logement Social) a diligenté un contrôle de la SAIEMBL sur 2015 et 2016. L'ANCOLS a soulevé des points faibles (vacance, impayés, vieillissement du parc) et des points forts (bon entretien du parc, rôle social), et a mis en avant la situation financière très fragile de la SEM et la nécessité d'agir. Les préconisations de l'ANCOLS sont notamment une intervention de l'actionnaire principal (Ville de Besançon), l'étude d'une ouverture du capital, la sollicitation d'un plan d'aide CGLLS, et l'étude d'un rapprochement avec un autre opérateur du logement social.

IV. Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Les principaux flux financiers entre la SAIEMB Logement et la Ville de Besançon sont des dépenses de versement de loyer pour des locaux occupés par la Ville (ou mis à disposition d'autres structures), ainsi que le versement de subventions (études thermiques, études quartier Epoisses, tranquillité résidentielle). Il y a très peu de recettes (participation de la SAIEMBL à l'entretien d'espaces verts).

Par ailleurs, la Ville de Besançon a accordé une avance en compte-courant de trésorerie de 1 M€ (Conseil Municipal du 23 juin 2016). Cette avance est remboursable au bout de deux ans, prolongeable une fois.

Le Conseil Municipal a été sollicité à plusieurs reprises sur des rapports impliquant la SAIEMB Logement en 2016 :

- 23-06-206 : compte rendu annuel - 6 rue de la Madeleine
- 23-06-2016 : compte courant d'associé
- 15-09-2016 : approbation du rapport 2015 des élus administrateurs.

Par ailleurs, la SAIEMB logement est citée à d'autres reprises en Conseil Municipal en tant que partenaire de la Ville de Besançon (projet urbain, Contrat de Ville, mutuelle solidaire..) ou du fait de sa participation à des groupements de commandes.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes mentionne la convention d'apport en compte-courant d'associé.

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, qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2016.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Préfecture du Doubs

Reçu le 26 OCT. 2017



Contrôle de légalité

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2