



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 septembre 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 septembre 2018, 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. Eric ALAUZET (à compter de la question n° 16), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 5), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 5), M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter et jusqu'à la question n° 38), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 5), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 38 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 (à compter de la question n° 16), M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 16), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 16), M. Philippe GONON (à compter de la question n° 15), M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Myriam EL-YASSA (jusqu'à et à compter de la question n° 38), Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question n° 39), Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 14 incluse).

Procurations de vote :

M. Gueric CHALNOT à Mme Catherine THIEBAUT, Mme Myriam EL-YASSA à M. Abdel GHEZALI, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 39), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 15 incluse).

OBJET : 11 - SAIEMB Logement - Rapport des élus administrateurs - Année 2017

SAIEMB Logement
Rapport des élus administrateurs
Année 2017

Rapporteur : Mme l'Adjointe POISSENOT

	Date	Avis
Commission n° 1	05/09/2018	Favorable unanime

Contexte

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 SEM SAIEMB Logement sont Mme POISSENOT, Mme THIEBAUT, M. BODIN, M. OMOURI et M. SCHAUSS.

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

Compte tenu de sa santé financière fragilisée, la SAIEMB a sollicité en 2016 la procédure d'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), opérateur de l'Etat, dont un des rôles est de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Cette procédure implique un engagement partagé avec la société et les actionnaires sur le redressement financier de la société.

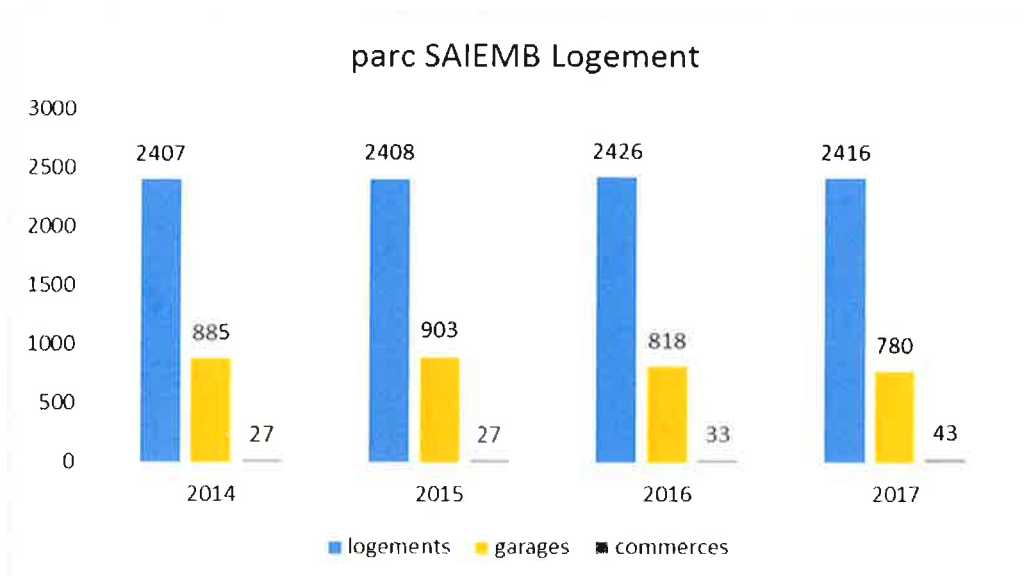
Le vote de la loi de Finances 2018, de la loi Logement 2018 (ELAN), et la signature des conventions NPNRU, courant 2018, auront des conséquences structurelles et financières déterminantes sur l'avenir de la SAIEMB.

I - Synthèse de l'activité

A/ Patrimoine

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

L'évolution du parc de la SAIEMB sur ces quatre dernières années est relativement stable. A noter que, dans le cadre de la procédure d'aide en cours, aucune opération sur le patrimoine conventionné ne peut être lancée sans accord préalable de la CGLLS.



Les 2 416 logements incluent 431 logements étudiants, essentiellement à proximité de l'ENSMM, gérés par des organismes d'étudiants, et 156 logements-foyers pour personnes handicapées, gérés par l'ADAPEI.

Il y a donc 1 829 logements familiaux qui sont gérés directement par la SAIEMB, avec comme caractéristique majeure leur localisation, puisque 72 % de ce parc est situé en quartier prioritaire de la Ville (QPV), avec une large majorité sur le secteur de Planoise.

En tant que SEM bailleur social, la SAIEMB dispose d'un parc de logements conventionnés (1 152 logements soit 64 %) et d'un parc non conventionné (677 logements soit 37 %).

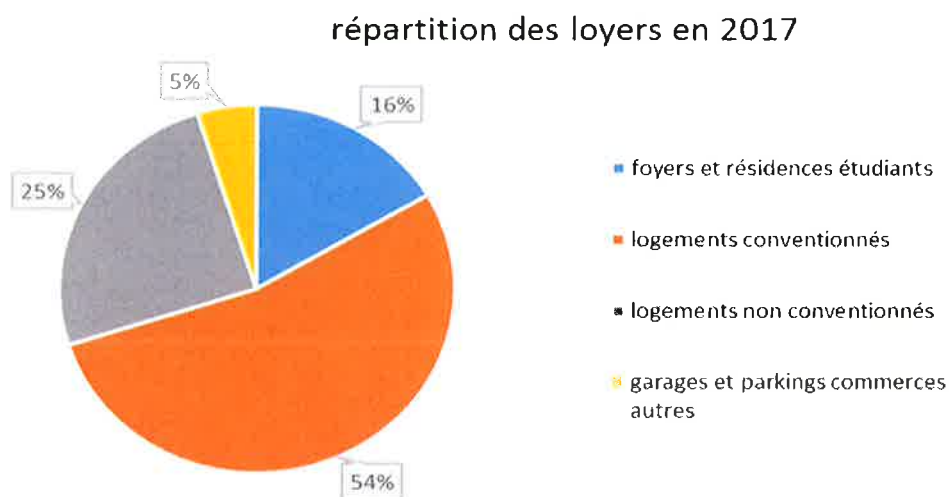
En 2017, la SAIEMB a lancé plusieurs études sur des projets immobiliers (acquisition en VEFA, réhabilitation, démolitions). Cependant, vu les caractéristiques de son parc, la SAIEMB est, comme la plupart des bailleurs sociaux, dans l'attente de la signature des conventions du NPNRU pour engager toute opération.

B/ Moyens humains

La SAIEMB emploie 45 salariés : personnel de proximité, services techniques, personnel administratif et de gestion locative.

C/ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global (12 707 K€) est essentiellement constitué des loyers et charges récupérables. Le montant des loyers facturés en 2017 (hors charges récupérables) s'élève à 9 189 K€. Il se répartit de la façon suivante :



En 2017, les loyers ont augmenté en moyenne de + 0,8 %.

D/ Gestion locative

La SAIEMB Logement a attribué 241 logements en 2017, elle a enregistré 212 sortants, soit un solde positif qui contribue à réduire le taux de vacance. Les ressources des demandeurs sont souvent faibles et le marché détendu sur Besançon offre un grand choix aux demandeurs.

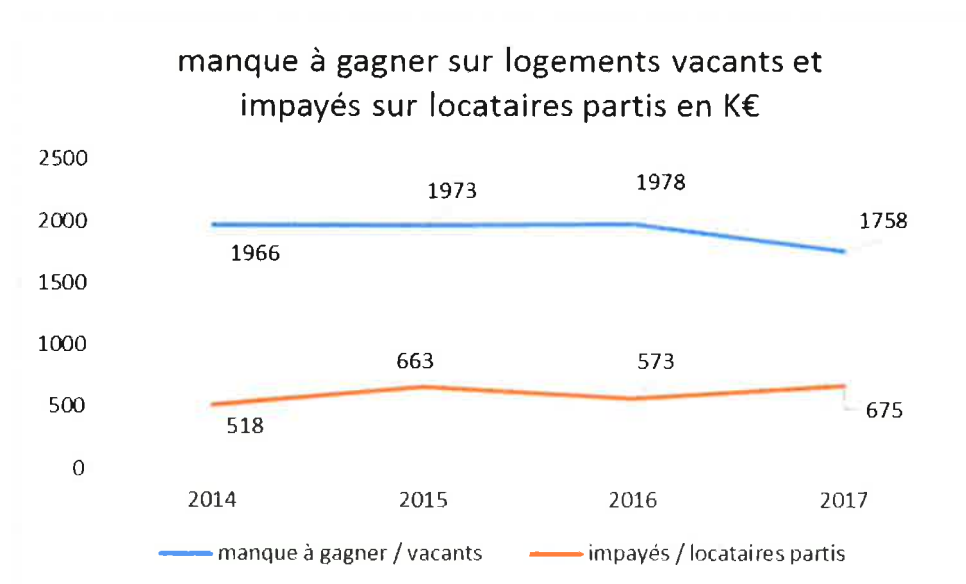
L'évolution du taux de vacance est encourageante du fait des orientations prises par la SAIEMB depuis deux années. La SAIEMB compte 220 logements vacants au 31/12/2017, soit 12 % du patrimoine contre 13,97 % en 2016. Sur ce total, 18 logements sont destinés à la vente, et 79 logements sont en «vacance organisée» en vue d'un changement d'usage ou d'une perspective de démolition. La zone sensible des Epoisses (logements non conventionnés) représente 65 % du total des logements vacants.

Le poids financier de la vacance sur le résultat 2017 (manque à gagner sur les loyers et charges communes non récupérables auprès des locataires) s'établit à 1 758 K€.

Par ailleurs, la SAIEMB est confrontée comme la plupart des bailleurs sociaux à un taux élevé d'impayés. Ce phénomène est aggravé à la SAIEMB 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 675 K€.

Par leur poids financier respectif, vacance et impayés obèrent la capacité de la société à dégager de l'autofinancement pour ses besoins de fonctionnement et d'investissement.



II - Vie de la société

A/ L'actionnariat

Il n'y a pas eu d'évolution dans la composition du capital de la SAIEMB en 2017, ni de modifications statutaires, ni de changement de gouvernance.

B/ Les filiales

Des projets de création de SCCV sont en cours, non aboutis au 31/12/2017.

C/ Instances décisionnaires

En 2017, le conseil d'administration s'est réuni cinq fois, l'assemblée générale ordinaire 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 terminé sa mission le 31 décembre 2017.

D/ Procédure spécifique CGLLS

La démarche est en cours. Les instances de la CGLLS ne se sont pas encore prononcées sur les conditions et modalités du protocole à mettre en œuvre avec la SAIEMB et ses actionnaires.

III - Situation financière

A/ Etats financiers

Les états financiers synthétiques de 2017 sont joints en annexe.

Le total du bilan s'élève à 78 180 K€.

Le résultat net 2017 est un bénéfice de 300 960 €.

Le commissaire aux comptes certifie les états financiers 2017 avec une observation sur la continuité d'exploitation faisant référence aux mentions de l'annexe indiquées dans les «faits caractéristiques de l'exercice» et «événements postérieurs à la clôture».

La situation financière de la SAIEMB est fragilisée. Certains ratios deviennent négatifs malgré le bénéfice 2017. L'évolution du potentiel financier de la société est préoccupante et le niveau de trésorerie est particulièrement bas au 31/12/2017.

La SAIEMB, ses actionnaires et la CGLLS travaillent conjointement à une démarche de redressement.

Bilan

La structure bilancielle globale est caractéristique de l'activité patrimoniale de la SAIEMB, avec un fort volume de patrimoine à l'actif (74 597 K€) et, au passif, des fonds propres pour 18 760 K€ et des emprunts pour 51 598 K€. Les emprunts sont la principale source de financement de la société.

Comme signalé en partie «activité», le niveau de la provision pour créances douteuses (3 364 K€ en 2017) est particulièrement élevé, notamment du fait de la défaillance d'un gestionnaire de logements étudiants. Une procédure judiciaire est en cours sur ce sujet.

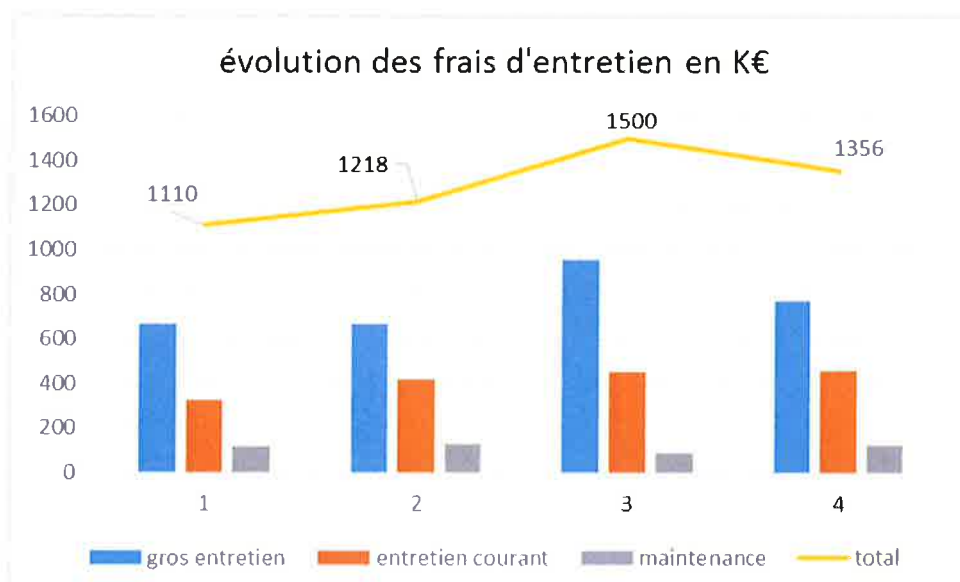
Résultat

En K€	2015	2016	2017
exploitation	20	- 704	- 508
financier	- 1 006	- 912	- 893
exceptionnel	1 005	941	1 769
IS et intéressement	11		69
total résultat	+ 8	- 675	+ 301

Le total des produits s'élève à 16 158 K€, le total des charges à 15 857 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 301 K€.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité, enregistre un déficit de 508 K€ : l'activité courante n'atteint donc pas l'équilibre. Le résultat financier est traditionnellement déficitaire (intérêts des emprunts) et c'est le résultat exceptionnel (cessions de logements et dégrèvement de taxe) qui permet de présenter un bénéfice en 2017.

La SAIEMB consacre un volume important de ses dépenses aux frais d'entretien des immeubles :



Outre ces dépenses, les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (dont fluides et dépenses communes pour 2 791 K€) et les impôts, notamment fonciers, pour 1 567 K€. La masse salariale, qui couvre le fonctionnement de la structure et le personnel de proximité en partie refacturable, s'établit à 2 113 K€. Elle est similaire à 2016 et représente 13,3 % du total des charges. Enfin, les dotations aux amortissements des immeubles représentent 3 267 K€.

B/ Contrôles mis en œuvre en 2017

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

Il n'y a pas d'autre contrôle à signaler en 2017.

IV - Liens avec la Ville de Besançon

Les principaux flux financiers entre la SAIEMB et la Ville de Besançon sont des versements de loyers par la Ville pour des locaux (occupés par la Ville ou mis à disposition d'autres structures). Il y a très peu de recettes (participation de la SAIEMB 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.

La Ville a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par la SAIEMB, dont le capital restant dû est de 12 223 K€ au 31/12/2017.

Les services et les élus de la Ville participent régulièrement aux instances exceptionnelles mises en place dans le cadre de la démarche d'aide CGLLS.

En 2017, le Conseil Municipal a été uniquement sollicité sur l'approbation du rapport 2016 des élus administrateurs (séance du 12 octobre 2017).

Le rapport spécial du commissaire aux comptes mentionne la convention d'apport en compte-courant d'associé entre la Ville de Besançon et la SAIEMB.

A l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), le Conseil Municipal décide de se prononcer favorablement 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 2017.



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



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 0

Fiche signalétique 31/12/2017

Dénomination sociale : SAIEMB Logement

Secteur d'activité : Logement - Bailleur social

Date de création : 2006 (scission)

Siège social : 1 Place de l'Europe - BESANÇON

Forme juridique : société d'économie mixte

Objet social (extrait des statuts) :

- La construction, l'acquisition sur tout terrain d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation (normes des habitations à loyers modérés)
- la location, la gestion, l'entretien, la mise en valeur, la vente de ces immeubles
- l'acquisition, prise à bail (...) de terrains destinés à recevoir la construction de ces immeubles.

Capital social : 2 570 919 €

Le capital est divisé en 395 526 actions de 6,50 € chacune.

Actionnaires et administrateurs :

La société compte 7 actionnaires et 11 administrateurs.

Répartition du capital social et des sièges détenus au conseil d'administration :

LA CAGB dispose d'une action et d'un siège au conseil d'administration.

Actionnaires	Part détenue dans le capital	Valeur en capital	Nombre de sièges au Conseil d'Adm°
Ville Besançon	51,36 %	1 320 527,00 €	5
Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	44,84 %	1 152 866,00 €	1
Caisse d'Epargne BFC	3,79 %	97 500,00 €	1
CAGB	1 action	6,50 €	1
Personnes physiques (dont 2 représentants CDC)	3 actions	19,50 €	3
Total	100 %	2 570 919,00 €	11

Elu représentant la CAGB : M. STEPOURJINE

Présidente au 31/12/2017 : Mme POISSENOT (Adjointe au Maire de la Ville de Besançon)

Fin du mandat de DGD par intérim de M. VERRIER au 31/12/2017.

Directrice salariée à compter du 01/01/2018 : Mme PORASZKA

Nombre de salariés au 31/12/2017 : 45

Commissaire aux comptes : KPMG

Expert-comptable : -

Synthèse financière au 31/12/2017

ACTIF - unité K€	31/12/2017	PASSIF - unité K€	31/12/2017
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	32	Capital social	2 571
Immobilisations corporelles	74 597	Réserves	9 602
Immobilisations financières	33	Report à nouveau	(1 041)
Total Actif Immobilisé	74 662	Résultat de l'exercice	301
Actif Circulant		Subventions (nettes)	7 327
Stocks et en-cours	16	Total fonds propres	18 760
Clients et comptes rattachés	1 930	Total provisions	3 356
Autres créances d'exploitation	1 449	Dettes	
Total Actif Circulant	3 395	Emprunts	51 598
Disponibilités	123	Dettes diverses	1 645
TOTAL Liquidités	123	total des dettes financières	53 243
TOTAL Actif net	78 180	Dettes d'exploitation	2 199
		Dettes sur immobilisations	528
		Autres dettes	94
		Total des dettes	56 064
		TOTAL Passif	78 180

RESULTAT - unité K€	31/12/2017
Produits d'exploitation	
chiffre d'affaires	12 707
autres produits	61
reprises amort et prov°	1 032
total produits d'exploitation	13 800
Charges d'exploitation	
achats et ch. externes	5 360
impôts et taxes	1 567
masse salariale	2 113
dot° amort et prov°	4 544
autres charges	724
total charges d'exploitation	14 308
Résultat d'exploitation	(508)
produits financiers	7
charges financières	900
Résultat financier	(893)
produits exceptionnels	2 351
charges exceptionnelles	582
Résultat exceptionnel	1 769
IS et part° salariés	67
RESULTAT NET	301