



RECU EN PREFECTURE  
Le 26 novembre 2019  
VIA DOTELEC - S2LOW

025-21250295-20191114-0005856-02

## EXTRAIT DU REGISTRE

### des Délibérations du Conseil Municipal

#### Séance du 14 novembre 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 7 novembre 2019, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 55, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

#### Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (jusqu'à la question n° 71 incluse), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD (à compter de la question n° 45), M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 6 jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT (jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 15), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 15), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 71 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question n° 6), 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 (à compter de la question n° 52), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Sophie PESEUX (à compter de la question n° 15), Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

#### Secrétaire :

M. Thierry MORTON.

#### Absents :

M. Emile BRIOT, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, M. Christophe LIME, Mme Rosa REBRAB, M. Ludovic FAGAUT, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, M. Julien ACARD.

#### Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Michel LOYAT (à compter de la question n° 15), Mme Danielle DARD à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 44 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 15), M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse et à compter de la question n° 63), Mme Danielle POISSENOT à Mme Béatrice FALCINELLA (à compter de la question n° 63), M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Rosa REBRAB à M. Abdel GHEZALI, Mme Karima ROCHDI à Mme Catherine THIEBAUT (pour la question n° 72), Mme Ilva SUGNY à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 33), M. Gérard VAN HELLE à M. Rémi STHAL (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 51 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, Mme Mina SEBBAH à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 34 - SAIEMB Logement - Rapport annuel des administrateurs 2018

Délibération n° 2019/005856

## SAIEMB Logement

### Rapport annuel des administrateurs 2018

**Rapporteur : Mme l'Adjointe POISSENOT**

	Date	Avis
Commission n° 1	29/10/2019	Favorable unanime

L'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que « les organes délibérants des collectivités territoriales (...) se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration des Sociétés d'Economies Mixtes ».

La Ville de Besançon détient 51,36 % du capital de la SAIEMB Logement. Elle est représentée par Mme POISSENOT, Mme THIEBAUT, M. BODIN, M. OMOURI et M. SCHAUSS au conseil d'administration.

Une fiche d'identité et une synthèse des documents financiers sont jointes en annexe.

Le vote de la loi de Finances 2018, de la loi Logement (ELAN) applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021, et la signature des conventions NPNRU courant 2019 auront des conséquences structurelles et financières déterminantes sur l'avenir de la SAIEMB Logement. La loi ELAN en particulier impose le regroupement des organismes de logement social lorsque leur taille est inférieure à certains seuils (12 000 logements ou 40 M€ de chiffre d'affaires pour une SEM). La SAIEMB logement n'atteint pas ces seuils.

#### **I. Synthèse de l'activité**

##### A/ Patrimoine

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

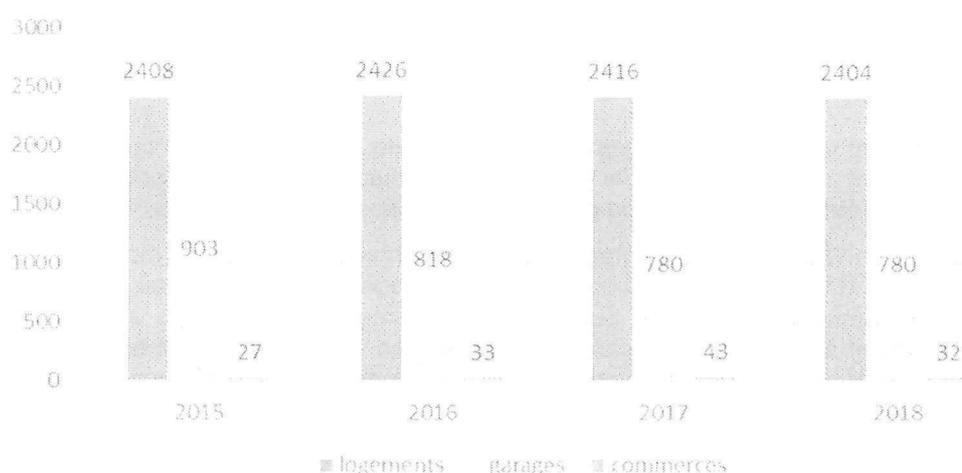
Le volume et la composition du parc de la SAIEMB Logement est stable sur ces quatre dernières années. Compte tenu de la procédure CGLLS initiée suite à sa situation financière fragilisée, la SAIEMB n'a pas construit de nouveaux logements en 2018, mais elle s'est engagée dans l'achat pour réhabilitation d'un immeuble situé au 23 rue de la Madeleine (opération à venir en 2019), et dans la constitution d'une SCCV pour un projet de logement abordable rue Anne Frank.

Dans le cadre de ses efforts internes pour améliorer sa situation financière, la SAIEMB a poursuivi sa politique de cession et a enregistré 11 ventes de logement non conventionné en 2018.

Fin 2018, la SEM compte 2 404 logements, dont 1 817 logements familiaux, 431 logements étudiants (gérés par des tiers) et 156 logements-foyers pour personnes handicapées, gérés par l'ADAPEI.

Les logements conventionnés (soit 1 152 logements) constituent 64 % des logements familiaux.

### parc SAIEMB Logement



Le parc de la SAIEMB Logement est situé à 72 % dans les quartiers prioritaires de la Ville, avec une large majorité sur le secteur de Planoise.

En 2018, la SEM a lancé des études sur des projets immobiliers (acquisition en VEFA, réhabilitation, démolitions), et a poursuivi son niveau d'intervention en termes de maintenance et gros entretien. Cependant, comme l'ensemble des bailleurs sociaux locaux, la SAIEMB Logement est en attente de la signature des conventions du NPNRU pour engager toute nouvelle opération.

Par ailleurs, le délibéré du jugement du Tribunal de Grande Instance du 16 octobre 2018 a mis fin au contentieux qui opposait la SAIEMB avec un gestionnaire de ses logements étudiants. Cette décision se traduira par la reprise en gestion directe par la SAIEMB (en janvier 2019) de 314 logements étudiants. Il n'y a en revanche rien à espérer sur un remboursement de la créance due par le gestionnaire qui a été placé en liquidation.

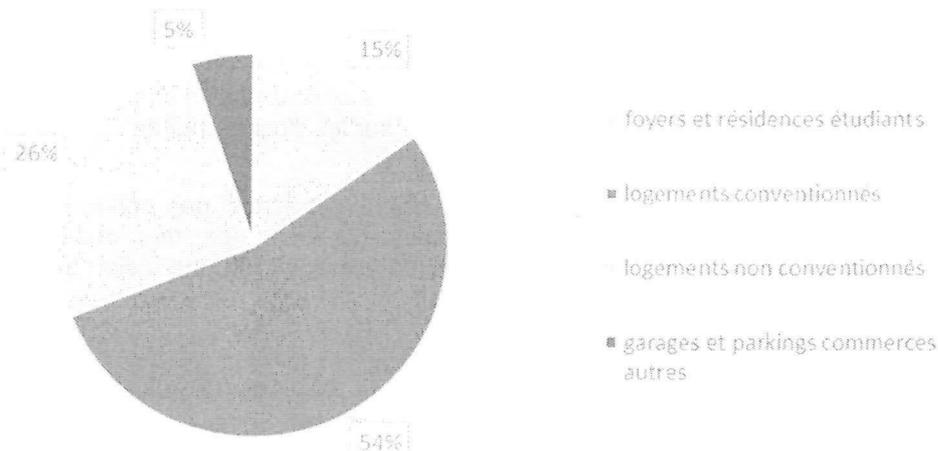
#### B/ Moyens humains

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

#### C/ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global (12 320 K€) est essentiellement constitué des loyers et charges récupérables. Le montant des loyers facturés en 2018 s'élève à 8 845 K€ après impact de la loi de Finances 2018 (Réduction du Loyer de Solidarité : - 275 K€). Il se répartit de la façon suivante :

### répartition des loyers en 2018



En 2018, les loyers et charges émis ont augmenté en moyenne de + 2 %.

A noter qu'en 2018 apparaissent les premiers éléments de chiffre d'affaires relatifs à la diversification des métiers initiée par la SAIEMB, notamment via des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'accompagnement des copropriétés.

#### D/ Gestion locative

La SAIEMB Logement a attribué 228 logements en 2018, elle a enregistré 216 congés, 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. C'est le résultat des actions menées par la société depuis trois années. La SAIEMB Logement compte 192 logements vacants au 31/12/2018, contre 220 à fin 2017, soit une baisse de 12 %. Sur ce total, 6 logements sont destinés à la vente, 5 sont en réparation, et 80 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 la majorité des logements vacants.

Par leur poids financier respectif, vacance (1 684 K€) et risque d'impayés sur loyers (872 K€) obèrent la capacité de la société à dégager de l'autofinancement pour ses besoins de fonctionnement et d'investissement.

#### E/ Maintenance et entretien du parc

Un montant global de 1 243 K€ a été consacré au gros entretien du parc en 2018 (remise en état de parties communes, remplacement de composants, travaux de relocation, création de salles de bains adaptées au handicap, huisseries...) auxquels s'ajoutent près de 300 K€ de dépenses de maintenance courante.

## **II. Vie de la société**

#### A/ L'actionariat

Il n'y a pas eu d'évolution dans la composition du capital de la SAIEMB Logement en 2018, ni de modifications statutaires, ni de changement de gouvernance.

#### B/ Les filiales

En partenariat avec Sedia, la SAIEMB Logement a constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2018 une Société Civile de Construction vente (SCCV) pour une opération de 15 logements abordables sur le secteur des Vaïtes. La SAIEMB Logement détient 5 % de la SCCV.

#### C/ Instances décisionnaires

La Présidente de la SAIEMB Logement est Mme POISSENOT, Adjointe au Maire de Besançon.

En 2018, le conseil d'administration s'est réuni trois 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.

#### D/ Loi ELAN

La loi ELAN promulguée fin 2018 impose aux bailleurs sociaux qui n'atteignent pas certains seuils (12 000 logements, ou 40 millions de chiffre d'affaires sur les trois dernières années pour les SEM) de se regrouper.

La SAIEMB n'atteint pas ces critères, elle est donc concernée par cette disposition. Plusieurs scénarios ont été étudiés depuis fin 2018 : un rachat de la société par un groupe, un adossement de la société à un groupe, l'adhésion à une société de coordination, ou une fusion avec une autre entité. L'échéance de la loi ELAN est le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

#### E/ Procédure spécifique CGLLS

Du fait de sa santé financière qui s'était fragilisée, la SAIEMB Logement a sollicité en 2016 la procédure d'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Dans l'attente de la signature du NPNRU et des implications de la loi ELAN pour la SAIEMB Logement, les instances de la CGLLS ne se sont pas encore prononcées.

#### F/ Dividendes mis en paiement

Comme les années précédentes, il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes.

### **III. Situation financière**

#### A/ Etats financiers

Le total du bilan s'élève à 75 383 K€.

Le résultat net 2018 présente un bénéfice de 310 K€ en 2018.

Le commissaire aux comptes a certifié les états financiers 2018 sans réserves.

La situation financière de la SAIEMB Logement s'est stabilisée, grâce aux opérations de cessions de logement et aux efforts internes de gestion. Certains ratios restent néanmoins négatifs et l'évolution du potentiel financier de la société sur 10 ans reste préoccupante. Ces ratios sont fortement dépendants des conséquences opérationnelles et financières du futur NPNRU.

#### Bilan

La structure bilancielle de la SAIEMB Logement est caractéristique d'une activité patrimoniale : un fort volume de patrimoine à l'actif (70 908 K€) et, au passif, des fonds propres pour 18 804 K€ et des emprunts pour 49 162 K€. Les emprunts sont la principale source de financement des opérations immobilières.

Comme signalé ci-dessus, le niveau de la provision pour créances douteuses (3 396 K€ en 2018) est particulièrement élevé du fait de la défaillance d'un gestionnaire de logements étudiants.

#### Résultat

En K€	2018	2017	2016
Exploitation	- 700	- 508	- 704
Financier	- 842	- 893	- 912
Exceptionnel	1 980	1 769	941
IS et intéressement	- 127	- 69	
Résultat net	310	301	- 675

Le total des produits s'élève à 16 085 K€, le total des charges à 15 775 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 310 K€. Ces volumes sont similaires à ceux de l'an dernier.

Compte tenu du dispositif RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) qui a eu un impact de - 275 K€ sur le montant des loyers émis en 2018, le résultat d'exploitation 2018 aurait dû être en amélioration de + 80 K€ par rapport à celui de 2017. Idem pour le bénéfice.

Le chiffre d'affaires s'élève à 12 320 K€, il est quasi intégralement constitué des loyers et charges récupérables auprès des locataires.

Les principaux postes de dépenses sont les charges récupérables (pour 2 720 K€, dont fluides et dépenses communes), les impôts, notamment fonciers (1 582 K€), les travaux d'entretien et de maintenance (1 415 K€). La masse salariale, qui comprend le fonctionnement de la structure et le personnel de proximité (en partie refacturable) s'établit à 2 287 K€. Elle est en hausse de 8 % par rapport à 2018 du fait du versement d'indemnités de départ en retraite et de l'embauche d'une directrice salariée.

Enfin, les dotations aux amortissements des immeubles représentent 3 348 K€.

Le résultat d'exploitation, issu de l'activité, enregistre un déficit de 700 K€ après RLS : l'activité courante ne dégage donc pas des moyens nécessaires pour couvrir a minima le résultat financier, naturellement déficitaire du fait des charges d'intérêts des emprunts.

Comme en 2017, c'est le résultat exceptionnel ponctuel (plus-value sur cessions de logements pour quasi 1 M€ et dégrèvement de taxe) qui permet d'obtenir un bénéfice en 2018.

#### B/ Contrôles mis en œuvre en 2018

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon réalise un suivi régulier de la société. Les élus et les services participent régulièrement aux instances de la SAIEMB Logement.

Il n'y a pas d'autre contrôle à signaler en 2018.

#### **IV. Liens avec La Ville de Besançon**

La Ville de Besançon a payé des loyers à la SAIEMB Logement, et lui a facturé des entretiens d'espace vert.

La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par la SAIEMB Logement pour un montant cumulé de 11 208 K€ au 31/12/2018.

La SAIEMB Logement est régulièrement citée en Conseil Municipal comme partenaire dans des dispositifs de l'Habitat et du Logement. Plus spécifiquement, en 2018, le Conseil Municipal a été sollicité sur la procédure CGLLS (18 janvier 2018), le renouvellement de l'avance en compte-courant d'associé (20 septembre 2018), et l'approbation du rapport 2017 des élus administrateurs (20 septembre 2018).

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

**A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal décide de se prononcer favorablement sur le rapport annuel 2018 de la SAIEMB Logement, présenté par les élus représentant la Ville au conseil d'administration.**

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
La Première Adjointe



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

## Synthèse financière au 31/12/2018

ACTIF - unité K€	31/12/2018	PASSIF - unité K€	31/12/2018
<b>Actif immobilisé</b>		<b>Capitaux propres</b>	
Immobilisations incorporelles	37	Capital social	2 571
Immobilisations corporelles	70 908	Réserves	9 602
Immobilisations financières	33	Report à nouveau	(740)
		<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>310</b>
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>70 977</b>	Subventions (nettes)	7 061
<b>Actif Circulant</b>		<b>Total fonds propres</b>	<b>18 804</b>
Stocks et en-cours	16	<b>Total provisions</b>	<b>3 392</b>
Clients et comptes rattachés	1 708	<b>Dettes</b>	
Autres créances d'exploitation	1 485	Emprunts	49 162
		Dettes diverses	1 634
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>3 209</b>	total des dettes financières	50 796
		Dettes d'exploitation	2 111
<b>Disponibilités</b>	<b>1 207</b>	Dettes sur immobilisations	74
		Autres dettes	215
<b>TOTAL Liquidités</b>	<b>1 207</b>	<b>Total des dettes</b>	<b>53 198</b>
<b>TOTAL Actif net</b>	<b>75 393</b>	<b>TOTAL Passif</b>	<b>75 393</b>

RESULTAT - unité K€	31/12/2018
<b>Produits d'exploitation</b>	
chiffre d'affaires	12 320
autres produits	263
reprises amort et prov°	779
<b>total produits d'exploitation</b>	<b>13 361</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	
achats et ch. externes	4 956
impôts et taxes	1 582
masse salariale	2 287
dot° amort et prov°	4 561
autres charges	675
<b>total charges d'exploitation</b>	<b>14 062</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(700)</b>
produits financiers	0
charges financières	842
<b>Résultat financier</b>	<b>(842)</b>
produits exceptionnels	2 724
charges exceptionnelles	744
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 980</b>
IS et part° salariés	127
<b>RESULTAT NET</b>	<b>310</b>

## Fiche signalétique 31/12/2018

**Dénomination sociale** : SAIEMB Logement

**Secteur d'activité** : Logement – Bailleur social

**Date de création** : 2006 (scission)

**Siège social** : 1 Place de l'Europe - BESANCON

**Forme juridique** : Société d'économie mixte (SEM)

**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 €. 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 :**

Actionnaires	Part détenue dans le capital	Valeur en capital	Nombre de sièges au Conseil d'Adm°
Ville Besançon	51,36%	1 320 527 €	5
Caisse des Dépôts et consignation (CDC)	44,84%	1 152 866 €	1
Caisse d'Epargne BFC	3,79%	97 500 €	1
Grand Besançon	1 action	6.50 €	1
Personnes physiques (dont 2 représentants CDC)	3 actions	19.50 €	3
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>2 570 919 €</b>	<b>11</b>

**Elus représentant la Ville** : Mmes POISSENOT et THIEBAUT, MM. BAUDIN, SCHAUSS, OMOURI

**Gouvernance :**

Présidente : Mme D.POISSENOT (Adjointe au Maire de la Ville de Besançon)

Directrice : Mme A.PORASZKA

**Nombre de salariés au 31/12/2018** : 45

**Commissaire aux comptes** : KPMG

**Expert-comptable** : -

**Participation de la SAIEMB dans des sociétés commerciales au 31/12/2018** : néant