

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Vincent FELTESSE**, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

- **Monsieur André LASSANSAA**, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la SAEMCIB, Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles, dont le siège social est 1, rue de La République, à BEGLES (33), nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 7 avril 2005 et autorisé aux fins des présentes par délibération du 25 janvier 2008.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, par délibération de son Conseil en date du reçue à la Préfecture de la Gironde le garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un Prêt Démolition Reconstruction Amélioration Subventionné (PDRAS) à contracter par la Société **SAEMCIB** auprès de la CDC, selon les modalités suivantes :

- Montant : **1.493.890 €**
- Différé d'amortissement : **aucun**
- Durée : **80 trimestres (20 ans)**
- Durée du préfinancement : **3 à 24 mois maximum**
- Périodicité des échéances : **trimestrielle**
- Taux d'intérêt actuariel annuel : **3.95 %**
- Taux annuel de progressivité : **0%**

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date de l'établissement du contrat de prêt si le taux du livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

En vue d'assurer le financement **permettant la réhabilitation (3^{ème} tranche) des 142 logements collectifs locatifs des bâtiments G, H et I de la résidence Maurice Thorez, rue Ferdinand Buisson à Bègles, pour un prix de revient de 1 991 854 euros.**

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir dans les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet les rapports entre la Communauté Urbaine de BORDEAUX et la Société.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement, par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir, pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société.

Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- **au crédit** : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- **au débit** : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux,
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence et, dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'Article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs aux lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de la Société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention et, si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription sur les meubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de **1 493 890 euros** sur les biens valant **1 991 854 euros**.

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- **au crédit** : le montant des remboursements effectués par la Société,
- **au débit** : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'Article 3.

Le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

ARTICLE VI

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'Article 1^{er}, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret loi du 30 Octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

Fait à BORDEAUX, le
En sept exemplaires

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPLRUNT

Programme financé : **Réhabilitation de 142 logements collectifs locatifs – Résidence Maurice Thorez – Bègles**

Caisse prêteuse : **La Caisse des Dépôts et Consignations**

Montant de l'emprunt PRU : **1 493 890 euros**

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations**, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **1 493 890 euros**, la Société **SAEMCIB** s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie.

Fait à BORDEAUX, le
En sept exemplaires

Pour la SOCIETE

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A.E.M. de Construction Immobilière de Bègles (SAEMCIB)

Décision du Conseil d'Administration en date du : 25 janvier 2008

Objet : Réhabilitation (3^{ème} tranche) des 142 logements collectifs locatifs (10 T1, 30 T2, 51 T3 et 51 T4) des bâtiments G, H et I de la résidence Maurice Thorez, rue Ferdinand Buisson à Bègles.

Coût estimé de l'opération : 1.991.854 €

Financement : Subvention ANRU : 497.964 €
Prêt CDC : 1.493.890 €

Montant de la garantie demandée : 1.493.890 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1.493.890 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée du prêt : 80 trimestres (20 ans)
durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
taux d'intérêt actuariel annuel : 3,95 % (révisable)
taux annuel de progressivité : 0 % (révisable)
périodicité des échéances : trimestrielle
révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de
la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité
révisé puisse être inférieur à 0%

Note du 10 DEC. 2007



A l'attention de Mr Haget, Directeur Général Adjoint du Pôle Finances

Copie Mr Rouvières, Centre habitat DDUP
Mr Perey, Direction des finances

objet : SEAM CIB – Demande de garanties d'emprunt concernant la réhabilitation de 142 logements de la cité Maurice Thorez.

nos références : IGA/SL/SL/07.329

vos références : PF/DF/RP/VG/07/1124

Conformément à ma note ref IGA/SL/SL/07.200, la SEAM CIB est dans une situation financière difficile au vu des derniers résultats transmis 2006.

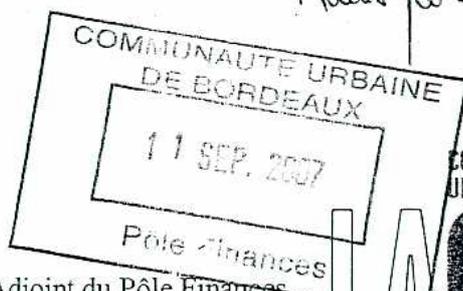
Ces éléments de fragilité avaient été déjà communiqués dans ma note (ref IGA/SL/SL/06.63) du 10 avril 2006 et lors de la séance de la Commission Finances du 12 juin 2006.

Lors de cette séance, l'ensemble du projet et son impact à long terme sur la société avaient été évoqués et l'enveloppe des garanties d'emprunt qui serait sollicitées auprès de la communauté avait été annoncée à 29,7 M€. Aujourd'hui, le montant délibéré atteint 8,2 M€.

Un contrôle MILOS est actuellement en cours à la société, il sera utile de demander communication du rapport lorsqu'il sera disponible, avec éventuellement des comptes prévisionnels à Moyen Terme permettant d'y voir plus clair sur l'avenir de cette société.

Sabine Lopez
Contrôleur de Gestion

Reçu par SM le 28/09/07
b



Note du 10 SEP. 2007

A l'attention de Mr Haget, Directeur Général Adjoint du Pôle Finances
S/couvert de Mr Langrand, Directeur Général des Services

Copie Mr Rouvières, Centre habitat DDUP
Mme Pierrat, Direction des Finances

ha

objet : SEAM CIB – Mise en place d'un financement complémentaire et demande de garanties d'emprunt

nos références : IGA/SL/SL/07.200

vos références : PF/DF/SM/AMG/07/817

Le dossier transmis concerne le financement des 44 logements des Terres Neuves dont le montant garanti en 2006 s'élevait à 2,611 M€. L'objet de la présente demande est lié à un surcoût des travaux qui implique une garantie supplémentaire de 149 606 €. Rappelons que la Communauté Urbaine a été sollicitée pour s'engager à garantir l'ensemble du projet de Renouvellement Urbain pour un montant de 29,7 M€ dont 8 M€ ont été accordés en juin 2006 (Montant prévisionnel de l'ORU porté par la SEAM : 78,2 M€).

Au vu des derniers éléments transmis sur les comptes 2006 de la société, la fragilité de la situation financière se confirme et risque de se poursuivre en dépit de la recapitalisation opérée en 2007.

Éléments extraits du bilan de la SEAM CIB

En k€	2004	2005	2006	Evol 2004/2005	Evol 2005/2006
Total bilan	21 524	35 673	53 300	65,7%	49,4%
Actif immobilisé	16 639	20 663	31 276	24,2%	51,4%
<i>Dont constructions en cours</i>	546	5 502	16 863	907,7%	206,5%
Stocks et en cours	726	3 797	7 514	423,0%	97,9%
Trésorerie au 31 décembre(*)	n.c.	-1 462	-4 827		-230,2%
Fonds propres	2 394	2 408	6 096	0,6%	153,2%
Dettes financières	16 213	19 849	30 885	22,4%	55,6%
Dettes d'exploitation	1 178	4 526	8 938	284,2%	97,5%

(*) Ces données sont issues des annexes comptables, elles intègrent les concours bancaires courants.

L'impact de l'Opération de Renouvellement Urbain sur les comptes de la société est remarquable mais difficile à préciser sans documents analytiques distinguant l'activité d'aménagement.

En tout état de cause, le bilan de la société évolue de 50% en 2006 avec la forte croissance du poste « Constructions ».

Des difficultés de trésorerie apparaissent nettement, probablement dûes à un retard d'encaissement des subventions alors que les travaux sont en pleine progression.

Le résultat net de la société en progression en 2006 (7 fois plus important que l'année précédente) participe au renforcement des fonds propres de la société, atteignant 6 M€.

JL. Joeckle, Inspecteur général des services :
P.Casnavé, chef du centre contrôle de gestion

gnc

Ceux-ci seront prochainement abondés par l'augmentation de capital de 1 M€ approuvée par l'assemblée générale du 29 juin 2007.

Eléments extraits du cpte de résultat de la SEAM CIB

En k€	2004	2005	2006	Evol 2004/2005	Evol 2005/2006
Chiffre d'affaires (*)	6 383	6 647	7 013	4,1%	5,5%
Résultat d'exploitation	654	489	379	-25,2%	-22,5%
Résultat financier	-593	-510	-479	14,0%	6,1%
Résultat exceptionnel	136	112	802	-17,6%	616,1%
Résultat net	997	87	694	-91,3%	697,7%

(*) Le chiffre d'affaires comprend les produits de loyers et la rémunération de la société relative à la maîtrise d'ouvrage de la CPA avec la ville de Bègles.

L'analyse du compte de résultat montre une régression du résultat d'exploitation, soit -23% par rapport à l'exercice antérieur du fait d'une évolution moindre des produits (+7,9 %) par rapport aux charges (+9,3%).

Plus précisément, concernant les produits :

- une stabilité des produits des loyers (+ 0,2 %),
- des honoraires de maîtrise d'œuvre en hausse (+ 110 %),
- une forte diminution des reprises sur provisions suite à la réforme comptable et à la fin du système de provisionnement systématique des travaux de grosses réparations (-37 %);

concernant les charges :

- une évolution importante des charges de personnel (+ 11 %),
- une hausse des services extérieurs (+ 9,5 %) et notamment sur les postes de chauffage (+30%), d'honoraires divers (+122 %), de frais supplémentaires concernant les assurances dommages ouvrages et les études (75 k€).

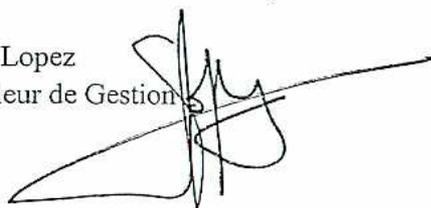
La forte évolution du résultat net provient d'une subvention d'équilibre de 742 k€ enregistrée en produit exceptionnel dont l'origine reste à préciser.

A noter aussi que le montant des droits acquis par les salariés au titre du départ en retraite s'élève à 295 k€ et n'a pas été provisionné.

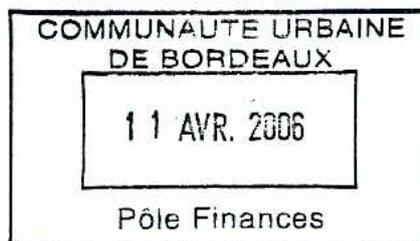
L'ensemble de ces éléments rend la situation financière de la société plus fragile même si en 2006 le résultat net est en hausse et les fonds propres renforcés. D'autant plus que l'activité liée à l'ORU s'amplifie et nécessite des moyens de financement croissants. Les difficultés de trésorerie déjà observées risquent de peser fortement sur la société, ce, malgré la recapitalisation de 2007.

Au vu de cette analyse et en référence à ma note du 10 mai 2006 (IGA/SL/SL/06.63), les garanties d'emprunt accordées à la SEAM CIB nécessite une attention particulière à mener entre la Direction des finances, le Centre Habitat et l'Inspection Générale et Audit.

Sabine Lopez
Contrôleur de Gestion



NOTE du 10 avril 2006



A l'attention de Monsieur Haget, Chef du Pôle Finances

s/c de Monsieur Joecklé, Inspecteur Général des Services
s/c de Monsieur Casenave, Chef du Centre Contrôle de Gestion *mc*

Copie pour information : Mme Descazeaux, Directrice du Développement Urbain et Planification,
Mr Rouvières, responsable du Département administratif et financier du centre Habitat et Politique de la Ville,
Mme Pierrat, Direction des Finances,

objet : SEAM Construction Immobilière de Bègles, demande de garantie d'emprunt

nos références : IGA/SL/SL/06.63

vos références :

Les garanties d'emprunt que sollicite la SEAM Construction Immobilière de Bègles (SEAM CIB) auprès de la communauté s'établissent au total à 29,7 M€ sur les deux prochaines années pour l'Opération de Renouvellement Urbain.

Dans le contexte actuel de déficit de logements sociaux, des possibilités offertes en matière de subventions ANRU, de la vétusté de la cité Y.Farges, il semble raisonnable de répondre favorablement à cette garantie en dépit des éléments de fragilité constatés pour cette structure.

Les éléments dégagés de l'analyse qui suit, font apparaître que la SEAM CIB restera fragile même avec la recapitalisation de 1 M€, demandée par la CDC et la CGLLS (Caisse de Garantie de Logement Locatif Social).

Concernant la convention publique d'aménagement (SEAM CIB-Ville de Bègles), même si le risque est essentiellement porté par la ville, des incertitudes demeurent sur le déroulement et la gestion dans le temps de cette opération par la SEAM.

Le Plan Stratégique du Patrimoine de la SEAM présente une simulation optimiste de ses comptes jusqu'en 2019 : les résultats cumulés sont positifs, les fonds propres de la société sont reconstitués, la trésorerie est excédentaire sur toute la période, avec un passage plus tendu entre 2011 et 2016.

Cependant, il n'est pas exclu qu'un autre type de scénario se déroule : un encaissement tardif des subventions ANRU, un dérapage du coût de construction, une gestion plus difficile de la vacance et des impayés ... ; l'ensemble de ces éléments pouvant contribuer à des difficultés de trésorerie et à des résultats moindres.

Il apparaît alors important que des modalités de suivi et de contrôle soient mises en place au niveau de la communauté.

La possibilité offerte par l'article 5 de la loi n°2002-1 du 2 janvier 2002, codifiée à l'article L.1524-6 du CGCT de nommer un délégué spécial est à saisir puisque la communauté n'est pas présente dans le capital et les instances de cette SEAM.

Rappel Article L524-6 du CGCT : « Lorsqu'une collectivité ou un groupement de collectivités territoriales a accordé sa garantie d'emprunt contractés par une société d'économie mixte locale, elle ou il a le droit, à condition de ne pas être actionnaire directement représenté au conseil d'administration ou de surveillance, d'être représenté auprès de la société d'économie mixte locale par un délégué spécial désigné, en son sein, par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement. Le délégué peut procéder à la vérification des livres et des documents comptables et s'assurer de l'exactitude de leurs mentions. Le délégué rend compte de son mandat dans les mêmes conditions que celle prévues pour les représentants au conseil d'administration »

De même, la convention de garantie d'emprunt devra comporter des obligations en matière de transmission régulière de documents préparatoires ou définitifs permettant de juger de l'état de la situation financière de la SAEM, le plus en amont possible.

En terme de procédure, la décision d'octroyer la garantie d'emprunt et l'analyse qu'elle suppose seraient plus pertinentes au moment du montage des Opérations de Renouvellement Urbain.

Aujourd'hui, la demande de garantie est présentée à la communauté après la signature de la convention ANRU. Un refus de sa part est difficilement concevable alors que la collectivité s'est préalablement engagée dans l'opération notamment par sa participation aux opérations de démolition ou par son aide à la surcharge foncière.

La décision de participer à des opérations aussi lourdes que sont les Opérations de Renouvellement Urbain nécessite une analyse des conséquences de l'ensemble des modes d'interventions directes (subventions) et indirectes (garantie) de la Communauté.

ANALYSE DES BILANS ET COMPTES DE RESULTAT 2002 A 2004

La SEAM CIB, au capital de 539 000 €, a, comme principaux actionnaires, la Ville de Bègles (76% du capital) et la Société Immobilière des Chemins de Fer Français (SICF : 13% du capital).

Elle gère un parc immobilier de 1302 logements situés principalement en Zone Urbaine Sensible avec la cité Yves Farge (448 logements) et la cité Maurice Thorez (510 logements).

Le patrimoine est ancien (80% a été construit avant 1970).

Le taux de vacance est dans la moyenne, le taux d'impayés est relativement élevé, cependant il fait l'objet d'une volonté de maîtrise plus grande aujourd'hui.

Le taux de vacance et le taux des impayés de la SEAM en 2004 sont, respectivement de 4% et 9% en 2004; la moyenne constatée pour les offices en 2003 (références statistiques financières) est de 4% pour le taux de vacance et de 6,1% pour le taux d'impayés.

Eléments tirés du rapport d'analyse financière :

Intitulés	En milliers d'€	2002	2003	2004
CHIFFRE D'AFFAIRES		6 250	6 142	6 383
RESULTAT NET		236	7	193
Résultat d'exploitation		744	447	654
Résultat financier		-676	-611	-593
Résultat exceptionnel		169	175	136
IS		4	4	4
FONDS PROPRES		3 790	3 829	4 112
FONDS PROPRES hors subventions		2 142	2 306	2 667

La situation financière de la SEAM CIB est caractérisée par :

Une faible performance de la société :

- L'activité est en faible croissance. Le chiffre d'affaires est constitué des loyers, ceux-ci évoluant peu (2% sur la période analysée). Les charges d'exploitation y compris la masse salariale semblent être bien maîtrisées. La mise en place d'une nouvelle équipe en 2004 a entraîné une augmentation sensible de ce poste.
- L'activité reste rentable : l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE), le résultat d'exploitation et le résultat net sont positifs. La rentabilité est relativement faible.

Une structure financière à risque :

- La dépendance financière est très importante. L'endettement financier est lourd, le résultat financier est négatif et pèse sur le résultat (les charges financières absorbent la moitié de l'EBE). La capacité d'autofinancement et la capacité de remboursement sont faibles.
- Le besoin de financement s'accroît (conséquence de la baisse du Fonds de Roulement et de la hausse du Besoin en Fonds de Roulement). De ce fait, la Trésorerie devient de plus en plus étroite et le recours du crédit à court terme augmente.

L'analyse effectuée sur les comptes 2002 à 2004 montre que la situation financière de cette société est fragile. Cependant, cette analyse est à mettre en regard avec l'activité de gestion et de construction de logements sociaux : celle-ci génère effectivement une structure financière préoccupante mais courante pour ce type d'activité. A savoir : un

endettement important et des charges financières conséquentes, une faible rentabilité économique et financière, une absence d'autonomie financière et une trésorerie étroite. Le chiffre d'affaires est issu principalement des loyers donc stable. Il n'est pas amené à évoluer fortement, à moins de développer le patrimoine ou l'activité d'aménageur. Le résultat d'exploitation (location de logement) peine à couvrir les frais financiers d'où un résultat net positif mais qui reste très fragile.

La capacité financière de la société à conduire de nouvelles opérations est réduite. La ville de Bègles devrait délibérer pour augmenter le capital de 0,8 M€, ce qui devrait conforter relativement cette situation. La recherche d'autres actionnaires est en cours.

ANALYSE DES ELEMENTS PRESENTES PAR LA SEAM : LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT, LE BILAN PREVISIONNEL DE L'ORU ET LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

L'Opération de Renouvellement Urbain prévoit la réhabilitation de 672 logements, la démolition de 286 logements et la reconstruction de 276 logements sur la période 2005 à 2009.

Aujourd'hui, la société gère 1295 équivalents logements pour donc, en 2009, en gérer 1285.

Ce projet comprend 2 volets :

- un volet aménagement et VRD porté par la SEAM « aménageur » et qui fait l'objet d'une convention publique d'aménagement confiée par la ville de Bègles le 21 avril 2004, dont le montant prévisionnel (actualisé en novembre 2005) est de 33,2 M€.
- un volet démolitions-reconstructions porté par la SEAM « bailleur » faisant l'objet de la convention ANRU dont le montant prévisionnel est de 78,2 M€.

Ces 2 volets bénéficient de subventions ANRU.

La convention publique d'aménagement avec la ville

Elle a pour objet la réalisation de travaux d'aménagement de requalification urbaine prévue dans le schéma directeur de l'Opération de Renouvellement Urbaine.

Elle atteint un montant de 33,2 M€ (bilan actualisé au 30 novembre 2005).

La ville de Bègles participe, au-delà de la convention ANRU, à l'équilibre du bilan de l'opération pour un montant de 1,3 M€. Elle est aussi sollicitée pour garantir des emprunts qui financent les travaux de réhabilitation.

A la lecture du dernier Compte-rendu annuel à la collectivité 2004, des incertitudes sur les orientations stratégiques du projet ont pesé lourdement sur le bilan réactualisé en novembre dernier: les 2 postes du bilan d'acquisitions de terrains et de ventes foncières ont très fortement évolué en 2004. Même si cela s'équilibre en dépenses et recettes, l'opération est plus importante et le portage par la SEAM plus conséquent (l'opération passe d'un montant de 21.3 M€ à 33.2 M€).

Le bilan ne fait pas état d'une prévision annuelle des dépenses et des recettes. L'impact du déroulement de l'opération dans le temps sur la gestion de trésorerie et sur les frais financiers n'est pas présenté.

La ville de Bègles porte le risque financier de l'opération, mais la SEAM CIB, en tant que gestionnaire, est responsable du déroulement de l'opération.

Le bilan prévisionnel de l'opération volet Démolitions-Constructions

Le montant de l'opération est chiffré à 78,2 M€ dont 19,4 M€ sont portés par la SEAM « Aménageur », 51,6 M€ par la SAEM « Bailleur » et 7,2 M€ par la ville de Bègles.

A ce jour, les documents transmis ne permettent pas de juger de l'équilibre de l'opération. Des précisions sont attendues de la SEAM CIB.

Le Plan Stratégique de Patrimoine

Le PSP a été réalisé avec l'aide d'un prestataire, CD-CITES, spécialisé dans le domaine des études financières immobilières, filiale de SNI, appartenant au groupe CDC.

Le PSP présente l'impact de l'opération ORU, volet Démolitions-Constructions, sur les comptes de la SEAM sur une période allant de 2005 à 2019.

Il n'intègre pas l'opération en CPA sauf la rémunération de la SEAM en tant qu'aménageur, considérée normalement comme un produit pour la société « bailleur ».

Il donne une évolution de la rentabilité, de la trésorerie, et de la structure bilancielle et financière de la société.

Les hypothèses :

- La capitalisation de 1 M€ en 2006,
- La reprise des subventions d'investissement sur les 5 premières années,
- La reprise des dotations aux amortissements entre 2011 et 2016,
- Des indexations sur les loyers, les charges, le personnel, les travaux, la Taxe Foncière Propriété Bâtie,
- Les loyers : pas d'augmentation prévue sur M.Thorez et une augmentation de 325 €/logement/an sur Y.Farges,
- La prise en compte de la vacance et des impayés ; concernant les hypothèses sur le taux d'impayé, il est beaucoup moins important que celui constaté en 2004 (le taux d'impayé dans les tableaux de simulation est de 1,6% alors qu'en 2004, celui qui est constaté atteint globalement 9%).

Concernant les hypothèses sur le taux de vacance, celui-ci s'améliore sur la période : en 2004, il est globalement de 4% et il diminue entre 1,1% et 1,2% sur toute la période simulée.

Les prévisions :

Le fonds de roulement (les subventions et l'emprunt) permet de couvrir les besoins en fonds de roulement de l'opération, et ,ainsi, de dégager de l'excédent de trésorerie sur toute la période, avec quelques années 2011 à 2016 plus tendues (déficits prévus mais absorbés par les fonds propres antérieurement constitués).

L'Excédent Brut d'Exploitation (résultat hors charges financières, impôts et hors produits des ventes) est excédentaire sur toute la période.

Les résultats nets sont positifs sauf en 2006 et de 2011 à 2016 (suite au redémarrage des dotations aux amortissements).

Ces excédents cumulés renforcent de manière conséquente les fonds propres de la SEAM : ils évoluent de 1,4 M€ en 2005 à 5,4 M€ en 2019.

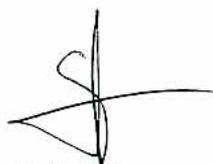
Cette simulation montre que la SEAM peut supporter l'opération sans mettre en péril sa situation financière dans le temps.

Cependant, des réserves peuvent être émises.

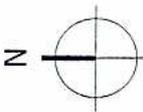
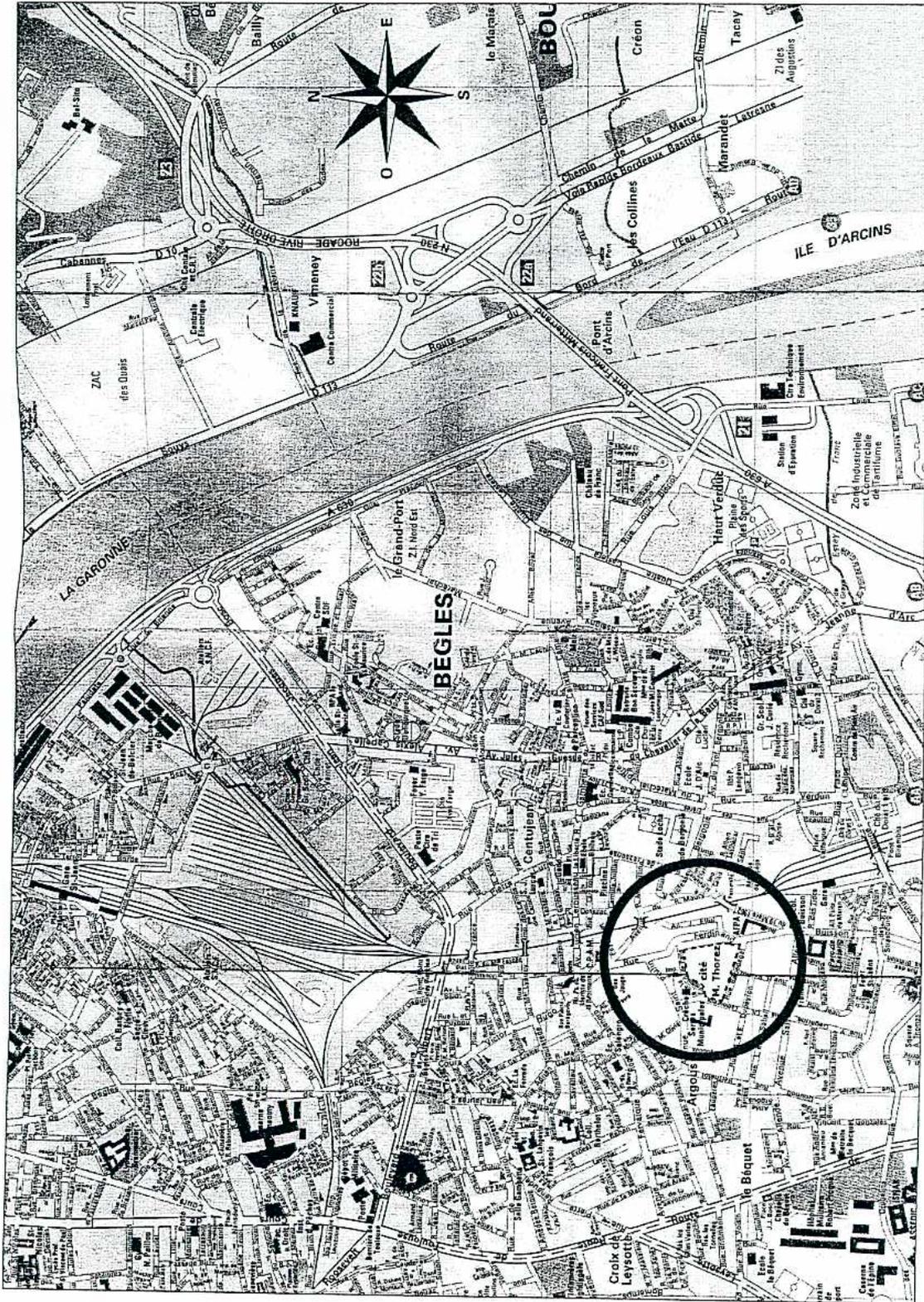
Les hypothèses sur le taux d'impayés et sur le taux de vacances sont optimistes.

Aujourd'hui, la recapitalisation n'est pas complètement réalisée ; la ville de Bègles aurait donné son accord mais pas les éventuels autres actionnaires.

De plus, l'impact des nouvelles normes comptables en matière de dotations aux amortissements et aux provisions n'apparaît pas dans la simulation. Or, les conséquences peuvent être majeures sur l'exploitation et sur les fonds propres de la société sur plusieurs années.



Sabine Lopez
Contrôleur de gestion



référence informationnelle	BAT D-PRO-07	opération	Réhabilitation RDC Bâtiment D, cité Maurice Thorez	REP	Bègles (33)	PRO-DCE	phase	PRO-DCE	état	- plan de situation -	07	révisé	-	DATE	08 juin 2006	INSTRUMENTATION	SAISONIER 1, rue de la République BP 130 33100 Bègles	AGENCE	POLY RYTHMIC ARCHITECTURE 36 rue de la Bergerie 33100 Bègles	PROJET	OTCE 125, rue des 4 Castells 33100 Bègles	ECONOMIS	Dubernard 8 bis rue de Sigur 33100 Bègles	RELEVÉ	01
----------------------------	--------------	-----------	---	-----	-------------	---------	-------	---------	------	-----------------------	----	--------	---	------	--------------	-----------------	--	--------	--	--------	---	----------	---	--------	----