

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 18 décembre 2006

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. NUDANT - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBault - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX**Membres excusés** : M. BRIOT - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET (pouvoir Mme WILLIAMS) - M. HELIE**Membres absents** : M. BAZIN**OBJET
DE LA DELIBERATION****Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI) - Rapport annuel d'activités – Exercice 2004-2005 - Approbation**

Monsieur Pinon, au nom de la commission des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

L'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires des sociétés d'économie mixte se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ».

C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation le rapport annuel et le bilan de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI), au titre de l'exercice 2004 – 2005, de dix-huit mois, clos le 31 décembre 2005.

Il convient, en premier lieu, de rappeler que ce dernier a été marqué par la fusion-absorption de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière par l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon, qui s'est traduite par la cession, à ce dernier, des 103 772 actions détenues par les actionnaires.

A la fin de l'exercice, la société gérait un patrimoine locatif de 590 logements dont 560 collectifs et 30 individuels.

Ces logements étaient répartis entre huit programmes situés à Dijon (403 logements), Nuits-Saint-Georges (106) et Châtillon-sur-Seine (81), dans les conditions suivantes :

Programme	Commune	Nombre de logements		Total logements
		individuels	collectifs	
Tire Pesseau	Dijon Fontaine d'Ouche		340	340
Franchet d'Espérey	Dijon		47	47
Orée du Val	Dijon impasse Bréguet	16		16
Les Argillats	Nuits-Saint-Georges Rue Dunant		100	100
Paqueriaud	Nuits-Saint-Georges Rue Paqueriaud	6		6
Tête aux Laquais	Châtillon-sur-Seine Rue de Gaulle		73	73
Château Gaillard 1 ^{ère} tranche	Châtillon-sur-Seine Rue Gounod	5		5
Château Gaillard 2 ^{ème} tranche	Châtillon-sur-Seine Rue Gounod	3		3
TOTAL		30	560	590

Le stock total de logements était identique à celui de l'exercice précédent.

L'exercice 2004-2005 met en évidence, globalement, une tendance de la vacance très nettement à la baisse, malgré un nombre croissant de logements à relouer ; on passe, en effet, d'une quinzaine de logements vacants en début d'exercice à quatre fin décembre 2005, le meilleur résultat ayant été atteint en avril avec seulement trois logements inoccupés.

La vacance portait principalement, pour les exercices passés, sur les logements collectifs de Châtillon-sur-Seine. Les actions entreprises pour lutter contre celle-ci (transformation de logements, augmentation modérée des loyers, effort particulier de remise en état) ont fini par porter leurs fruits avec une diminution progressive des logements vacants (douze en début d'exercice) et une stabilisation à deux par mois.

Pour les autres secteurs, aucune difficulté de relocation n'a été constatée, la vacance ponctuelle de certains logements étant rapidement résorbée, notamment par l'insertion de petites annonces dans la presse locale, et par des efforts de remise en état afin de proposer sur le marché des produits dont le rapport qualité-prix était intéressant.

On notera, cependant, quelques difficultés à relouer les logements de type 1 à Nuits-Saint-Georges, compte tenu de leur petite surface (26 m²), les personnes seules privilégiant les type 2, y compris les jeunes en début d'activité. Il conviendrait de mener à terme une réflexion afin de tenir compte de la faible demande pour ce type de logements.

En ce qui concerne le taux de rotation, il oscille entre 18% et 20%, alors qu'il était de l'ordre de 15% au cours de l'exercice précédent. Une forte rotation a affecté, plus particulièrement, les immeubles suivants :

- Dijon, rue Franchet d'Espérey, avec un taux supérieur à 40% ; ce dernier est habituel, en raison de la clientèle essentiellement étudiante qui y est accueillie ;
- Dijon, impasse Bréguet, avec six départs dans l'exercice, alors que c'est habituellement un ensemble enregistrant peu de congés (environ un pavillon par exercice) ;
- Châtillon-sur-Seine, rue de Gaulle, avec un taux proche de 30%, lié à une clientèle peu stable en raison des difficultés économiques de la région ;
- Nuits-Saint-Georges, rue Paqueriaud, avec deux départs sur six pavillons.

Pour ce qui est des impayés, après la stabilisation du taux au-dessous de 6 % durant les douze premiers mois de l'exercice, on constate une dégradation à partir de juillet 2005, lors de la reprise de la gestion par l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon.

Le Trésor Public, chargé du recouvrement pour le compte de l'OPAC, n'a, en effet, pas pu organiser suffisamment rapidement les relances des débiteurs. On atteint donc un taux d'impayés de 7 % en fin d'exercice; ce taux reste, toutefois, au-dessous de la moyenne nationale des taux d'impayés des sociétés d'économie mixte.

L'analyse des comptes de la société laisse apparaître la situation suivante.

Au 31 décembre 2005, la société présente un résultat net comptable de 480 488,62 € pour une durée d'exercice de dix-huit mois, à comparer aux 158 387,09 € de l'exercice précédent. L'amélioration du résultat d'exploitation, qui passe de 500 620,81 € à 1 137 653,58 € en 2005, soit une augmentation de 127,25 %, est principalement due à l'accroissement de la durée de l'exercice comptable et à la cession, à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'immeuble de la rue Daubenton (3 242 665 €). Parallèlement, on constate une augmentation des consommations en provenance des tiers de 221,30 % (3 620 952 €). Cette évolution résulte essentiellement de la croissance des charges récupérables (+ 262 146 €), des charges d'entretien courant (+ 287 126 €), des honoraires et rémunérations (+ 181 669 €) et des travaux réalisés dans l'immeuble de la rue Daubenton (3 025 647 €).

En terme de bilan, la forte progression du fonds de roulement net global, qui passe de 2 434 287 € à 3 379 503 €, soit une augmentation de 945 216 €, provient principalement de la baisse du montant des immobilisations.

Le niveau de la trésorerie, de 3 719 751 € au 31 décembre 2005, à comparer aux 1 512 722 € de 2004, a progressé de 2 207 029 €. Il représente huit mois de chiffres d'affaires de la société.

Il convient de souligner la situation satisfaisante de l'endettement, le poids de l'endettement global, par rapport aux ressources totales du bilan étant de 63,06%. Ce ratio est convenable compte tenu de l'importance des capitaux propres (4 129 538 €).

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le rapport d'activités 2004 – 2005 de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,

Alain MILLOT