

**RAPPORT N° 00/6-83**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RAPPORT DE GESTION 1999 DE LA SHLMR**

La Loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte Locales dispose que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une SEML se prononcent au moins une fois par an sur le rapport qui leur est soumis par leurs représentants au Conseil d'Administration. Ce document porte sur l'activité de la SEML pour l'année antérieure.

La Commune est actionnaire de la SHLMR.

En conséquence, je vous demande de vous prononcer sur le rapport de gestion de la SHLMR pour l'année 1999 -document joint en annexe-.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**DELIBERATION N° 00/6-83  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 20 octobre 2000**

**OBJET**

**RAPPORT DE GESTION 1999 DE LA SHLMR**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte Locales ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/6-83 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom de la Commission Entreprise Municipale/ Finances ;

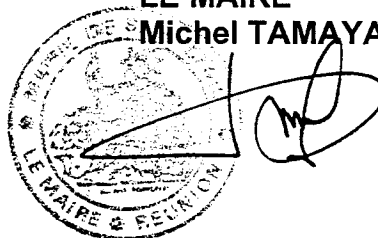
Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Prend acte du Rapport de Gestion 1999 de la SHLMR.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

**LE MAIRE  
Michel TAMAYA**





objectif : mieux vivre

BP 700 97474 Saint-Denis cedex tél. 40 10 10

## Rapport moral

La dernière année du 19<sup>ème</sup> millésime aura été pour la SHLMR celle de la consolidation des positions et des acquis et cela malgré de lourdes contraintes extérieures. Mais celles-ci ont été l'occasion d'un recentrage sur la gestion du parc existant et sur l'amélioration de la qualité du service rendu de façon globale. Cela s'est traduit dès cette année par des résultats très encourageants.

### Une consolidation des positions ...

L'événement marquant de 1999 est sûrement le changement d'actionnaire de référence avec la vente par la SIDR de sa participation (39,5%) au capital de la SHLMR à la Société de développement des Sociétés et Fondations d'HLM. Ce changement d'actionnaire principal est la traduction dans la structure du capital du fonctionnement de la SHLMR depuis 20 ans. proche des socioprofessionnels et des acteurs du développement local essayant toujours de rendre un service local de qualité aux plus démunis et cela sans aucune exclusive. Enfin, comme tous les 3 ans au niveau du conseil d'administration 2 nouveaux locataires élus ont fait leur entrée en remplacement de ceux dont le mandat venait à échéance.

Sur le plan extérieur la SHLMR a été renouvelée pour 3 ans dans son poste de conseiller fédéral national des SA d'HLM et a été élue pour 2 ans à la présidence de l'ARMOS.

### ... qui malgré des contraintes extérieures ...

Mais comment passer sous silence toutes les contraintes qui se sont abattues sur nous pendant cet exercice ? Ce sont, citées dans un ordre indifférent : Le passage aux 35 heures, le blocage des loyers, l'expérimentation du n° unique de la demande, les projets de loi en cours (SRU, Loi DOM), l'afflux de documents de contrôle (DIS, CAP, Contrôle fiscal, Enquête surloyer, Bilan social...). A cela se sont ajoutées une relative tiédeur des Elus à voir de nouveaux logements sociaux dans leur commune, des difficultés de réalisation de nos investissements (Lenteur des PC, recours des tiers, entreprises défaillantes, prix trop élevés, foncier mal maîtrisé....) et une montée significative de la délinquance urbaine dans notre patrimoine.

### ... a permis un recentrage vers le parc existant ...

Ces éléments nous ont tout naturellement amenés à concentrer notre activité sur la gestion de notre parc de logement ancien. D'autant plus que la mise en chantier de 476 nouveaux logements en 1999 est la plus faible depuis 1986 (année de la relance avec la mise en place de la LBU). La certification de la SHLMR en ISO 9000 obtenue en fin d'année pour la partie production permet pourtant de créer des produits qui répondent au mieux à la demande des futurs locataires.



BP 700 97474 Saint-Denis cedex tél. 40 10 10

Profitant du passage aux 35 heures les services décentralisés aux locataires ont été améliorés avec 15 embauches dans nos agences délocalisées. La montée du sentiment d'insécurité dans nos groupes d'habitation nous amène à réfléchir sur la question des incivilités et nous avons demandé de faire partie de tous les CLS et CCPD qui se mettent en place dans les villes. L'entretien et l'amélioration des parties communes des immeubles (cages d'escalier, entrées, espaces verts) sont donc devenus des priorités. Le suivi social des locataires en difficulté a été intensifié. Une attention toute particulière est donnée aux attributions avec les nouvelles commissions. Le tiers payant de l'AL a été étendu à tous les allocataires courant 1999, enfin le logiciel de gestion locative a été basculé sous IKOS avec succès et dans les délais mais non sans de nombreuses difficultés de dernière heure.

... et l'émergence de résultats encourageants.

Ces actions se sont immédiatement traduites par une nette amélioration des indicateurs de gestion. Les impayés ont baissé globalement de 9,41% (sauf en ce qui concerne les commerces où l'on note une augmentation sensible de 10,26%), les logements vacants sont stabilisés à 2,00% environ (le taux atteint en 1998 est quasiment incompressible à cause du délai de remise en état lors du changement de locataire et des nombreuses mises en nouvelle location de logements neufs de cette année) enfin et surtout, le climat social dans les immeubles là où des travaux ont été faits pour améliorer la sécurité et le cadre de vie, est en nette amélioration.



BP 700 97474 Saint-Denis cedex tél. 40 10 10

## Rapport financier

1999 a été une excellente année au niveau des résultats globaux de l'entreprise avec une amélioration sensible de tous les indicateurs financiers. Pourtant la conjoncture réglementaire ne semblait pas favorable à une telle issue. Des gains de productivité sont venus pallier ces contraintes et même les dépasser puisque en plus des résultats nous disposons encore de quelques marges de manœuvre pour les exercices suivants.

### 1999 est une excellente année ...

Le résultat comptable de l'année s'élève à 14 122 000 F en augmentation de 34,06% par rapport à l'année dernière. Le chiffre d'affaires a progressé de 5,29% à 361 238 000 F pour une capacité d'autofinancement qui est passée à 101 008 000 F en amélioration de 17,89%.

### ... où tous les indicateurs financiers s'améliorent sensiblement ...

Parallèlement les indicateurs financiers se bonifient avec un fonds de roulement en augmentation de 80,88% et une marge brute totale de 145 816 000 F supérieure de 14,55% à celle du précédent exercice. Le ralentissement conjoncturel des investissements de 21,45% (220 815 KF cette année pour 281 108 KF en 1998) a permis de ramener le préfinancement des constructions de 180 545 000 F à 85 531 000 F améliorant ainsi l'ensemble des ratios financiers. De plus la livraison de 829 nouveaux logements (contre 338 l'an passé) qui sont encore pour la plupart en période de différé de remboursement a eu un effet bénéfique sur la trésorerie de la SHLMR qui permettrait de faire face instantanément à 6,89 mois de dépenses courantes contre 4,32 l'an dernier à la même époque. Ratio en amélioration régulière depuis plusieurs années.

### ... cela malgré un contexte difficile en perpétuelle évolution.

Pourtant les contraintes réglementaires ne plaident pas pour une telle conclusion. Le blocage des recettes décidé début 1999 par nos instances nationales par un gel des loyers d'une part, l'augmentation de la TFPB (+2,20%), le passage aux 35 heures et la baisse des taux de placement financiers d'autre part ont pesé lourdement. Ces éléments devaient être compensés par la répercussion de la baisse du taux du livret A sur nos emprunts. Pour des raisons de calendrier et de « lissage technique » le contrecoup ne se ressentira à plein effet que dans les exercices suivants. Les remboursements des emprunts ont en fait augmenté de 7,30 % en 1999 s'élevant à 176.767.000 F contre 164.739.000 F en 1998.



BP 700 97474 Saint-Denis cedex tél. 40 10 10

*Ces résultats sont dus à des gains de productivité ...*

Ce sont donc les très bonnes performances de la gestion locative conjuguées paradoxalement à la baisse d'activité de la société dans la construction neuve qui ont permis le résultat de 1999. Le coût salarial par unité gérée a baissé de 2,20%, le ratio d'encaissement (qui est exceptionnel) est supérieur à 100% (100,14%) et le coût de la vacance financière a été limité à 2.95%. Ce sont ces indicateurs très bien positionnés et qui ont eu une influence significative sur la structure des comptes.

*... qui laissent encore quelques marges de manœuvre pour le futur.*

Si les prévisions pour 2000 sont moins éclatantes que les résultats de 1999, on constate cependant encore des marges de manœuvre pour les prochains exercices. Les dettes au départ des locataires devraient baisser grâce à nos actions sur le terrain et les remboursements des emprunts se stabiliser suite à la baisse du livret A et à des remboursements anticipés. Les ventes de l'ancien doivent se maintenir et certaines provisions pour risque pourraient être réintégrées dans les comptes de résultat futurs. Reste cependant la question posée par les conséquences du contrôle fiscal effectué sur les années 1996 à 1998 et qui nous a taxé à hauteur de 18 000 000 F. Redressement que nous contestons en totalité. L'issue est incertaine tant que l'affaire ne sera pas dénouée définitivement. Les conclusions du contrôle ayant été connues en 2000 aucune provision n'a été faite sur l'exercice 1999.