

## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du 10 novembre 2021

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Chambre de commerce et d'industrie du Doubs, 46 avenue Villarceau, 25000 BESANCON, sous la présidence de Mr Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports :

1,32,33,34,35,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31

La séance est ouverte à 20h15 et levée à 23h10.

**Étaient présents :** **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mr Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD (jusqu'au point 32), M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAÎTRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUKHIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZÉHAF, **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Mme Hélène ASTRIC-ANSART **Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalèze** : M. René BLAISON **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chatillon-Le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGÉ **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Cussey-Sur-l'Ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Deluz** : Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : M. Patrick OUDOT **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Les Auxons** : M. Anthony NAPPEZ **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY (jusqu'à la question 32) **Roche-Lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Flurans** : M. Dominique LHOMME (suppléant) **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSA **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes** : M. Denis JACQUIN **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD (jusqu'à la question 34) **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

**Étaient absents :** **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Besançon** : Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LÉOTARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Gennes** : M. Jean SIMONDON **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Noironte** : M. Claude MAIRE **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Pugey** : M. Frank LAIDIÉ **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN

**Secrétaire de séance** : M. Sébastien COUDRY

**Procurations de vote** : M. Bernard LOUIS à M. Fabrice TAILLARD, M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, Mme Julie CHETTOUH à M. Sébastien COUDRY, M. Patrick CORNE à Mme Catherine BOTTERON, M. Philippe CREMER à M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Nadine DUSSAUCY à Mr Jean-Marc BOUSSET (à partir de la question 33), Mme Marie ETEVENARD à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°33), Mme Lorine GAGLILOLO à M. Benoît CYPRIANI, Mme Françoise GALLIOU à M. Olivier LEGAIN, M. Michel JASSEY à M. Gilles ORY, M. Frank LAIDIÉ à M. Christophe LIME, Mme Martine LÉOTARD à M. Florent BAILLY, M. Maxime PIGNARD à Mme Christine WERTHE, M. Yannick POUJET à M. Jean-Hugues ROUX, M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, Mme Anne VIGNOT à M. Nicolas BODIN, Mme Sylvie WANLIN à Mme Frédérique BAEHR.

## SEM loge.GBM – rapport annuel des élus administrateurs- Année 2020

**Rapporteur** : M. Gabriel BAULIEU, Vice-Président

**Commission** : Cohésion et solidarités, habitat, logement et Contrat de Ville

<b>Inscription budgétaire</b>
<i>Sans incidence budgétaire</i>

### Résumé :

L'article L.1524-5 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.

Le présent rapport porte sur l'année 2020 de la SEM loge.GBM dont Grand Besançon Métropole est devenu actionnaire majoritaire à la suite de la fusion de Grand Besançon Habitat et de la SEM SAIEMB Logement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La SEM loge.GBM est née de la fusion, dans le cadre de la loi ELAN, de Grand Besançon Habitat (Office Public de l'Habitat) et la SEM SAIEMB Logement. Elle a pour principal objet la construction et la gestion locative d'immeubles d'habitat.

Loge.GBM a une vocation essentiellement sociale : elle est agréée bailleur social et 80% de son parc de logements sont conventionnés.

Le Conseil Communautaire s'était prononcé en novembre 2019 pour approuver cette opération.

Grand Besançon Métropole détient 74,93 % du capital de loge.GBM. Mmes MICHEL, BENEDETTO, ETEVENARD, MM ALLAIN, BAILLY, LAROPPE, ROUTHIER et PETAMENT ont été désignés pour représenter GBM dans les instances de la SEM.

### **I. Activité**

#### A/ Le patrimoine

AU 31/12/2020, le patrimoine de loge.GBM se compose de :

- 7 949 logements dont 7 297 logements conventionnés
- 431 logements en résidence étudiante (dont 314 gérés en direct)
- 618 logements en équivalent foyer-logement
- 2 624 parkings et garages
- 108 commerces
- 54 hébergements d'urgence

Géographiquement, le patrimoine se répartit ainsi :

55% en QPV – 45 % hors QPV  
94% Besançon – 6% Hors Besançon

Les livraisons de 2020 sont les suivantes :

- PELOUSEY : « Pré saint-Martin » - 26 logements
- Plusieurs VEFA (ventes en état futur d'achèvement) : ANTORPES (SAINT-VIT) : «les Moulins à vents» - 10 logements ; CHEMAUDIN : «Clos Champsol» - 4 logements ; CHATILLON LE DUC : 2 logements ; THISE : « les Andiers » - 4 logements ; CHATILLON LE DUC : 8 logements ; BESANCON «Jardin de Lys» - 4 logements.

Loge.GBM a acquis les immeubles 6/8 quai BUGNET, 7 et 84 rue Battant, et a cédé le Foyer les Lilas et le Foyer les Cèdres (au CCAS), un local commercial et 2 appartements.

Concernant les démolitions et notamment en raison de la crise sanitaire, loge.GBM, a décalé la démolition du programme 516 (40 logements rue de Champagne) initialement prévue au printemps 2020.

En tant que SEM issue de la fusion des deux bailleurs sociaux intervenant à l'échelon local, loge.GBM devient un partenaire stratégique de la Ville de Besançon et de Grand Besançon Métropole sur le volet urbain et politique de l'habitat.

Les deux organismes GBH et SAIEMB Logement sont signataires de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'Etat, qui devait être renouvelée en 2019. Les opérations de fusion dans le cadre de la loi ELAN autorisent à solliciter un report. Compte tenu des délais accordés, la CUS devrait être déposée par loge.GBM, au plus tard le 30 juin 2021.

#### B/ La gestion locative

Les principaux indicateurs sont les suivants (gestion encore individualisée en 2020 par entité) :

	Ex SAIEMB L	Ex GBH	Total
Logements	2 386	5 019	7 949
Taux de rotation	10,89 %	9,94 %	
Montant des loyers (hors récupération de charge)	8 711 K€	20 660 K€	29 371 K€
Taux de vacance commerciale	4.45%	2.69%	

Loge.GBM gère des résidences étudiantes sur lesquelles l'impact de la crise sanitaire a été importante: les mesures de confinement et d'annulation des cours en présentiel ont conduit les étudiants à quitter leur logement. Ainsi le taux d'occupation de ces résidences est passé de 80 % en moyenne en 2019 à 50 % en moyenne en 2020.

Des abandons de créances et des diminutions de loyers ont été pratiquées sur les échéances de mars, avril, novembre et décembre pour les restaurants, et de mars, avril et novembre pour les commerces, pour un montant global de 40 K€.

#### C/ l'entretien et la maintenance

Loge.GBM a consacré près de 1,8 M€ aux opérations d'entretien et de maintenance en 2020. Les principaux chantiers ont porté sur l'installation de ventilation naturelle assistée dans 191 logements du quartier Epoisses, la réfection de l'étanchéité, l'isolation et l'entretien des toitures, l'amélioration des parties communes et de la sécurité, ou encore des travaux d'équipements et d'embellissement des logements.

La crise sanitaire s'est traduite par un ralentissement du rythme des travaux dans les logements le temps de mettre en place les procédures sanitaires adéquates, et par une hausse des charges de nettoyage.

#### D/ NPNRU

Loge.GBM est engagée dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Grand Besançon cofinancé par l'ANRU.

Ce projet fait l'objet d'une convention pluriannuelle « NPNRU » signée le 24 juin 2019.

Dans le cadre de cette convention et du protocole qui l'a précédée, Loge.GBM doit procéder à la déconstruction de 1 052 logements, sur Planoise et Brûlard, et à une reconstitution de 471 logements.

## **II. Fiche d'identité**

### A/ Ressources humaines

Loge.GBM compte 149 salariés au 31/12/2020 (43 issus de SAIEMB Logement et 106 issus de GBH). La répartition des salariés est la suivante :

- 21 cadres
- 46 agents de maîtrise
- 82 employés.

L'ancienneté moyenne est de 49 ans.

Le 10 décembre 2020, un accord d'adaptation a été signé afin d'harmoniser les statuts des personnels, à l'issue de la fusion.

Il convient également de rappeler le travail mené en lien avec GBM sur le détachement des fonctionnaires de la fonction publique territoriale (52 agents) pour que ces derniers intègrent pleinement leurs fonctions au sein de loge.GBM, dans le cadre d'un CDI de droit privé.

Le processus post-fusion d'harmonisation des pratiques et des cultures entre les deux entités se poursuit pour fédérer l'ensemble des personnels au sein de loge.GBM.

#### B/ Gouvernance-Juridique

Dans le cadre de la loi ELAN, la SAIEMB logement et l'OPH Grand Besançon Habitat avaient engagé un processus de fusion en novembre 2019, avec l'aval de leurs collectivités de rattachement (Ville de Besançon pour SAIEMB Logement et GBM pour Grand Besançon Habitat).

Les deux entités ont fusionné en une SEM unique, la SAIEMB L ayant absorbé l'OPH, et pris le nom de loge.GBM.

Le traité de fusion a été signé le 17 juin 2020, avec effet comptable rétroactif au 1er janvier 2020.

L'assemblée générale extraordinaire de la SAIEMB Logement du 6 octobre 2020 a entériné la fusion. Le Préfet du Doubs a pris l'arrêté de fusion des deux entités et de dissolution de l'OPH le 16 décembre 2020.

La fusion-absorption de la SAIEMB Logement et de l'OPH a entraîné des évolutions majeures dans la composition du capital, d'une part pour enregistrer les opérations de fusion, d'autre part pour donner à loge.GBM, entité fusionnée, les moyens nécessaires à ses missions.

Le capital a donc ainsi évolué :

- transmission universelle de patrimoine de GBH à la SAIEMB Logement par Grand Besançon Métropole dans le cadre de la fusion, avec émission d'actions en contrepartie.  
Une prime de fusion d'un montant de 64 185 423,44 € a été enregistrée correspondant à la valeur de l'actif net apporté diminué de l'augmentation de capital
- rachat par GBM d'une action détenue par une personne physique
- cession de ses parts par Caisse des Dépôts et Consignations à ADESTIA (groupe CDC Habitat)
- augmentation de capital des actionnaires privés ADESTIA (6M€) et Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté (238 K€)

Au 31/12/2020, la répartition du capital loge.GBM, d'un montant total de 13 667 872 €, et des postes au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	part dans le capital	Nb sièges en CAdm°
Grand Besançon Métropole	74,93%	8
Ville de Besançon	9,65%	1
ADESTIA	14,47%	2
CEBFC	0,95%	
total	100,00%	

Le conseil d'administration accueille également :

- 2 représentants des locataires,
- 4 censeurs : une personne qualifiée, un représentant de la CDC, de l'Etat et de la CEBFC,
- 1 représentant du CSE (Comité social et économique).

La présidence des deux entités avant fusion et de la SEM loge.GBM après fusion a été confiée à Mme Carine MICHEL, adjointe à la Ville de Besançon et conseillère communautaire représentante de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole. Par délibération en date du 18 septembre 2020, le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

Le conseil d'administration de la SAIEMB Logement s'est réuni 4 fois en 2020, l'assemblée générale ordinaire une fois et l'assemblée générale extraordinaire 2 fois (opérations de fusion).

Le conseil d'administration de l'OPH s'est réuni 4 fois également en 2020.

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient pas d'indemnités.

La SEM loge.GBM ne détient pas de participation dans d'autres sociétés commerciales.

### III. Situation financière

Les comptes annuels 2020 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

<b>ACTIF en K€</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>PASSIF en K€</b>	<b>31/12/2020</b>
Actif immobilisé	253 592	Fonds propres	102 426
Stocks	16	Provisions	4 306
Créances	12 304	Emprunts	171 584
Trésorerie	24 899	Dettes d'exploitation	12 496
<b>TOTAL Actif net</b>	<b>290 812</b>	<b>TOTAL Passif</b>	<b>290 812</b>
<b>PRODUITS en K€</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>CHARGES en K€</b>	<b>31/12/2020</b>
chiffre d'affaires	40 972	achats et services	17 403
subventions	930	impôts et charges de personnel	13 359
Reprise amort et prov <sup>o</sup>	2 608	dot <sup>o</sup> amort et prov <sup>o</sup>	10 618
autres produits	1 164	autres charges	531
produits financiers	76	charges financières	2 011
produits exceptionnels	3 872	charges exceptionnelles	1 866
<b>total produits</b>	<b>49 622</b>	<b>Total charges</b>	<b>45 788</b>
<b>Resultat net</b>	<b>3 834</b>		

Il n'est pas pertinent de comparer les états financiers 2020 de loge.GBM fusionnée avec l'addition des deux entités en 2019 car elles obéissaient à des règles comptables différentes.

#### A/ Bilan

La valeur nette du patrimoine s'élève à 253 592 K€, dont 210 526 K€ de constructions et 27 252 K€ pour les terrains. En regard, le volume des emprunts est significatif au passif (171 584 K€) car ils constituent la principale source de financement du patrimoine.

Les créances sur locataires représentent 10 488 K€ au 31/12/2020. Ce montant inclut la créance sur Aloes pour 2 741 K€ (litige issu de la SAIEMB Logement). Les créances des locataires de plus de 12 mois, des locataires partis ainsi que la créance Aloes sont dépréciées à 100 %, soit un montant global de 7 326 K€.

La trésorerie s'établit à 24 899 K€ au 31/12/2020 dont 6 000 K€ d'apport en numéraire d'ADESTIA dans le cadre de l'augmentation de capital.

La provision pour gros entretien et réparations s'élève à 3 018 K€.

Les fonds propres et les ratios bilanciaux propres au secteur sont positifs et satisfaisants.

#### B/ Résultat

Le résultat 2020 est un bénéfice de 3 834 K€.

Il est issu de l'activité et influencé des changements de méthodes comptables pour harmoniser les deux entités GBH et SAIEMB L sous le format SEM.

Le chiffre d'affaires (40 972 K€) est essentiellement composé des loyers et récupérations de charges locatives. Il est enregistré après déduction de la RLS (Réduction loyer solidarité)

Compte tenu des revenus et de la composition familiale des ménages occupant le parc de logements conventionnés de la société, la diminution des produits locatifs liée à la RLS s'établit à 2 392 k€ pour l'exercice 2020, contre 1 670 k€ pour 2019.

Du côté des charges d'exploitation (41 821 K€), les principaux postes sont les dotations aux amortissements et provisions 10 618 K€, la masse salariale 6 931 K€, les charges à récupérer 8 388 K€, la taxe foncière 4 559 K€, les dépenses de gros entretien 3 383 K€.

Le résultat d'exploitation (3 854 K€) issu de l'activité permet de couvrir les charges financières liées aux emprunts (2 011 K€).

Le résultat exceptionnel, qui inclut les opérations NPNRU, les opérations d'ordre des subventions virées au résultat (1 129 K€), le dégrèvement de taxe foncière (323 K€ et les conséquences de certains changements de méthode, contribue à hauteur de + 2 006 K€ au bénéfice final).  
Les ratios de gestion sont satisfaisants.

#### C/ Démarche CGLLS

Du fait de sa santé financière qui s'était fragilisée, la SAIEMB Logement avait sollicité en 2017 le déclenchement de la procédure d'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). La signature de la convention NPNRU et le processus de fusion avec GBH n'ont pas interrompu cette procédure, mais l'ont décalée dans le temps pour étudier la demande à l'échelle de la SEM fusionnée. Au 31/12/2020, les instances de CGLLS ne s'étaient pas encore prononcées.

#### **IV. Liens avec la collectivité**

En tant qu'actionnaire et en tant qu'EPCI de rattachement, Grand Besançon Métropole a participé activement aux opérations de fusion et réalise un suivi régulier de la société et du pilotage des opérations confiées. Les services et les élus de GBM participent régulièrement aux instances de loge.GBM.

Les principaux flux financiers entre loge.GBM et Grand Besançon Métropole sont les suivants :

- Montants versés par GBM
  - Contrat de ville – Tranquillité publique 57 K€
  - Subventions de droit commun (réhabilitations, travaux) 348 K€
- Montants perçus par GBM
  - Fonds de concours-Fontaine ECU 85 K€

GBM a accordé sa garantie sur les emprunts souscrits par loge.GBM pour un montant cumulé de 54 396 K€ au 31/12/2020.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne aucune convention réglementée entre loge.GBM et Grand Besançon Métropole.

En 2020, le conseil communautaire a été sollicité sur les opérations de fusion et d'augmentation de capital et sur le rapport des élus administrateurs 2019.

*Mmes C. MICHEL, M. ETEVENARD, A. BENEDETTO, M. LEMERCIER et MM. P. ROUTHIER, LAROPPE, F. BAILLY (2), L. ALLAIN, et Y. POUJET élus intéressés, ne prennent part ni au débat ni au vote.*

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le rapport annuel 2020 des élus administrateurs représentant GBM dans les instances de la SEM loge.GBM.**

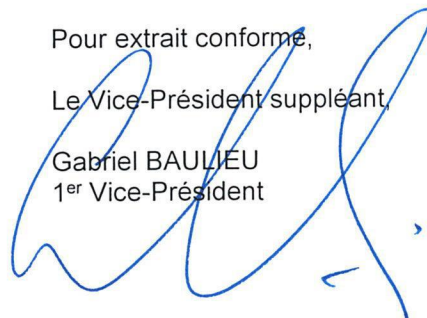
Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 101  
Contre : 0  
Abstention\* : 0  
Conseillers intéressés : 10

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.