

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 16 décembre 2021

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports :

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

La séance est ouverte à 19h08 et levée à 22h40

Étaient présents : **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie ETEVENARD, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF
Beure : M. Philippe CHANEY
Bonnay : M. Gilles ORY
Boussières : Mme Hélène ASTRIC
ANSART : M. Philippe SIMONIN
Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT
Champagney : M. Olivier LEGAIN
Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER
Deluz : M. Fabrice TAILLARD
Devecey : M. Michel JASSEY
Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN
La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN
Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ (à partir du point 6)
Mamirolle : M. Daniel HUOT
Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS
Miserey-Salines : M. Marcel FELT
Noironte : M. Claude MAIRE
Pelousey : Mme Catherine BARTHELET
Pirey : M. Patrick AYACHE
Pouilley-Français : M. Yves MAURICE
Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET
Pugey : M. Frank LAIDIE (Jusqu'au point 61)
Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER
Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER
Saône : M. Benoît VUILLEMIN
Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU
Thise : M. Loïc ALLAIN
Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD
Vieilley : M. Franck RACLOT
Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN
Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Étaient présents en visioconférence : **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU
Besançon : Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLIOLLO, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Aurélien LAROPPE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN
Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU
Chalèze : M. René BLAISON
Champoux : M. Romain VIENET
Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY
Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET
Francois : M. Emile BOURGEOIS
Geneuille : M. Patrick OUDOT
Gennes : M. Jean SIMONDON
Grandfontaine : M. Henri BERMONT
Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD
Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK
Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN
Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA
Torpes : M. Denis JACQUIN
Venise : M. Jean-Claude CONTINI

Étaient absents : Mme Anne BIHR
Amagney : M. Thomas JAVAUX
Audeux : Mme Françoise GALLIOU
Besançon : M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, M. Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, M. Cyril DEVESA, M. Ludovic FAGAUT, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Jean-Hugues ROUX, Braillans : M. Alain BLESSEMILLE
Chaucenne : Mme Valérie DRUGE
Chevroz : M. Franck BERNARD
Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON
Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD
Fontain : Mme Martine DONEY
La Chevillotte : M. Roger BOROWIK
Larnod : M. Hugues TRUDET
Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER
Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE
Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT
Montfaucon : M. Pierre CONTOZ
Morre : M. Jean-Michel CAYUELA
Nancray : M. Vincent FIETIER
Novillars : M. Bernard LOUIS
Palise : M. Daniel GAUTHEROT
Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY
Vaire : Mme Valérie MAILLARD
Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY

Secrétaire de séance : M. Olivier GRIMAITRE

Procurations de vote : F.GALLIOU à C.MAIRE, M-J.BERNABEU à J-P.MICHAUD, H.ALEM à C.LIME, G.BAILLY à M.LEMERCIER, A.BENEDETTO à S.GHARET, P.BILLEREY à O.GRIMAITRE, F.BOUSSO à F.PRESSE, N.BOUVET à A.MARTIN, F.BRAUCHLI à A.POULIN, C.CAULET à J-E.LAFARGE, A.CHASSAGNE à A.TERZO, J.CHETTOUH à M.ZEHAF, P.CREMER à K.BERTAGNOLI, B.CYPRIANI à J-E.LAFARGE, K.DENIS-LAMIT à C.VARET, C.DEVESA à M.ETEVENARD, L.FAGAUT à M.LAMBERT, L.GAGLIOLLO à A.POULIN, A.GHEZALI à S.COUDRY, V.HALLER à N.SOURISSEAU, P.C. HENRY à C. VARET, D. HUGUET à F. PRESSE, A. LAROPPE à A. CHAUVET, JE. LOUHKIAR à M. LAMBERT, C. MICHEL à S. COUDRY, MT. MICHEL à N. SOURISSEAU, L.MULOT à C.WERTHE, M.PIGNARD à C.WERTHE, Y.POUJET à N.BODIN, K.ROCHDI à C.BARTHELET, J-H.ROUX à N.BODIN, J.SORLIN à F.BAEHR, S.WANLIN à F.BAEHR, A.BLESSEMILLE à J.KRIEGER, R.BLAISON à C.MAGNIN-FEYSOT, R.VIENET à C.MAGNIN-FEYSOT, F.BAILLY à O.LEGAIN, C.BOTTERON à M.FELT, V.DRUGE à P.PAYACHE, G.GAVIGNET à C.BARTHELET, F.BERNARD à J-F.MENESTRIER, M.LEOTARD à J-M.BOUSSET, M.DONEY à B.VUILLEMIN, E.BOURGEOIS à D.PARIS, P. OUDOT à G.ORY, J.SIMONDON à B.VUILLEMIN, R.BOROWIK à J-P.JANNIN, H.TRUDET à P.SIMONIN, C.LINDECKER à F.LAIDIE, A.NAPPEZ (jusqu'à la question 5) à Y.GUYEN, P.CORNE à F.TAILLARD, P.PERNOT à F.RACLOT, P.CONTOZ à J-P.JANNIN, L.BERNARD à J-P.MICHAUD, J-M.CAYUELA à D.HUOT, V.FIETIER à D.HUOT, B.LOUIS à F.TAILLARD, A.OLZAK à P.CHANEY, D.GAUTHEROT à G.ORY, N.DUSSAUCY à J-M.BOUSSET, J.ADRIANSEN à D.LEGAIN, A.BIHR à P.ROUTHIER, L.BARBAROSSA à Y.GUYEN, D.JACQUIN à M.VIPREY, V.MAILLARD à L.ALLAIN, J-M.JOUFFROY à Y.MAURICE, J-C.CONTINI à F.RACLOT.

Délibération n°2021/005965

Rapport n°60 - CGLLS - Attribution d'une aide financière à la SEM Loge.GBM et présentation du protocole

CGLLS - Attribution d'une aide financière à la SEM Loge.GBM et présentation du protocole

Mmes Marie ETEVENARD, Anne BENEDETTO, Carine MICHEL, Myriam LEMERCIER et MM. Pascal ROUTHIER, Aurélien LAROPPE, Loic ALLAIN, Florent BAILLY et Damien HUGUET, conseillers intéressés ne prennent part ni au débat ni au vote.

Rapporteur : M. Gabriel BAULIEU, Vice-Président

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

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

Résumé :

En 2017, la SAIEMB Logement a initié une demande de soutien auprès de la CGLLS dans le cadre de sa prospective financière qui se dégradait. La démarche s'est poursuivie au niveau de la SEM loge.GBM suite à la fusion entre SAIEMB Logement et Grand Besançon Habitat.

Le processus arrive à son terme et la CGLLS a décidé d'accorder son soutien financier à loge.GBM. Ce soutien sera formalisé dans un protocole à signer par la SEM, la CGLLS et Grand Besançon Métropole en tant qu'EPCI de rattachement et actionnaire majoritaire.

I. Contexte

En 2017, dans le contexte d'une situation financière qui se fragilisait, la SEM SAIEMB Logement, bailleur social rattaché à la Ville de Besançon, a initié une demande d'appui auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), organisme national qui accompagne les bailleurs sociaux sur différents volets.

Fin 2018, dans le respect de la loi ELAN, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon ont décidé la fusion des deux bailleurs sociaux locaux, à savoir Grand Besançon Habitat et la SAIEMB Logement au 1^{er} janvier 2020. L'entité fusionnée a pris le nom de « loge.GBM », avec un statut juridique de SEM dont Grand Besançon Métropole est l'actionnaire majoritaire (74,93%) aux côtés de la Ville de Besançon, d'ADESTIA (Groupe Banque des Territoires) et de la Caisse d'Épargne BFC.

Pendant le processus de fusion, la démarche auprès de la CGLLS est restée active mais a été mise en veille, dans l'attente de pouvoir produire des éléments patrimoniaux et financiers fusionnés. En 2020, la demande d'aide a été jugée recevable par la CGLLS et le montage du dossier sur le plan juridique et financier s'est poursuivi entre la SEM loge.GBM, Grand Besançon Métropole et la CGLLS, pour une présentation en commission des aides CGLLS le 23 novembre 2021.

II. Modalités de l'aide financière CGLLS

A/ Principe

L'octroi d'une aide par la CGLLS à un bailleur social pour consolider sa situation financière s'appuie sur des ratios à atteindre pour s'assurer de la viabilité financière de la structure, et sur un partage des efforts entre la société demandeuse, son actionariat (dans le cadre des SEM) et la CGLLS.

Le bailleur social demandeur doit construire une prospective financière sur un horizon de 6 à 8 ans « hors développement », incluant notamment la programmation des opérations immobilières déjà engagées ou contractualisées au titre des programmes nationaux (NPNRU, Plan de Relance, ...), les modalités de financement de ces opérations, les recettes et dépenses de fonctionnement et leur évolution, etc.

Au vu de ces perspectives, la CGLLS établit un Tableau des Emplois-Ressources et porte un jugement sur la viabilité financière du bailleur et peut décider de lui accorder une aide financière ponctuelle. Cette décision relève de la commission des aides CGLLS.

L'aide apportée par la CGLLS est formalisée dans un protocole à signer par les principaux acteurs (CGLLS, structure demandeuse, principaux actionnaires ou EPCI de rattachement). Le protocole prévoit notamment les conditions et modalités de versement de l'aide, les conditions d'autorisation par CGLLS sur certaines opérations et une surveillance régulière de la santé financière du bailleur par la CGLLS sur la durée convenue.

B/ Modalités déclinées pour la SEM loge.GBM

La SEM loge.GBM a construit un plan stratégique patrimonial (PSP) 2020-2029, en recensant les programmes immobiliers (hors développement) et leur financement : opérations de déconstruction-reconstitution dans le cadre de la convention ANRU, réhabilitations thermiques prévues, travaux, etc. Pour son analyse, la CGLLS a retenu la période 2020-2027. Sur cette période 2020-2027, le plan d'investissement de loge.GBM représente une enveloppe de 217 M€ (dont près de 40% dans le cadre de l'ANRU), pour un parc d'environ 8 000 logements.

La SEM loge.GBM a concomitamment construit une prospective budgétaire qui, outre les éléments financiers du PSP, intègre les conditions financières nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (loyers, masse salariale, frais de structure, etc), ainsi que les efforts de gestion que la SEM entend réaliser sur la période 2021- 2027 pour améliorer ses ratios (ex : frais de gestion par logement, taux de vacance) et les ressources financières qu'elle peut mobiliser (ex : cessions de logement). Il convient de noter que la plupart des efforts de gestion ont d'ores et déjà été initiés depuis 2018 par la SAIEMB Logement et poursuivis dans le contexte de la fusion. La SEM loge.GBM est également accompagnée par la CDC, financeur principal des opérations immobilières via les prêts accordés au secteur du logement social, qui a consenti une renégociation de la dette à partir de 2022.

Parallèlement, les actionnaires publics et privés se sont mobilisés pour répondre à l'effort collectif demandé par la CGLLS, et affirmer leur volonté de soutenir l'outil bailleur social local. Ainsi, Grand Besançon Métropole en tant qu'actionnaire principal a confirmé son soutien financier à travers les subventions versées dans le cadre de la convention ANRU et les aides de droit commun sur les autres opérations immobilières (montant global de l'ordre de 13,4 M€ au PPIF pour la période 2020-2027). De leur côté, les actionnaires privés ADESTIA et Caisse d'Epargne BFC ont souscrit en 2020 à une augmentation de capital par apport en numéraire à hauteur de 6,2 M€.

Après engagement des mesures internes et externes, la prospective budgétaire de loge.GBM montre un taux d'autofinancement positif sur la période 2020-2027, et, à partir de 2025, ce taux est supérieur au taux de vigilance de 3% retenu par la CGLLS. Cependant, compte-tenu des besoins de financement des opérations patrimoniales, le potentiel financier de la SEM loge.GBM apparaît déficitaire à hauteur de 5,382 M€ fin 2027.

Présenté à la CGLLS, analysé et discuté collectivement par la CGLLS, loge.GBM et Grand Besançon Métropole, la prospective budgétaire de loge.GBM a été validée comme présentant les conditions de viabilité financière attendues, sous réserve d'une aide ponctuelle de la CGLLS au regard du déficit du potentiel financier en 2027.

Sur ces bases, la commission des aides de la CGLLS a décidé d'accorder une aide de 5,4 M€ à la SEM loge.GBM afin de résorber le déficit du potentiel financier.

III. Protocole

L'aide de la CGLLS se formalise dans un protocole dont les grands principes ont été communiqués par CGLLS lors de la préparation de la commission des aides du 23 novembre. Les grands principes du protocole sont les suivants :

A/ Préambule

Le préambule rappelle l'historique de la demande d'aide auprès de la CGLLS, retrace la fusion entre SAIEMB Logement et Grand Besançon Habitat, décrit les principales opérations immobilières prévues au plan stratégique patrimonial, et identifie les différentes mesures internes et externes pour améliorer la situation financière. Le préambule se conclut par un tableau des emplois et ressources de loge.GBM qui fait apparaître le besoin d'une aide ponctuelle de la part de la CGLLS. La conclusion du préambule est le montant de l'aide accordée par la CGLLS à loge.GBM, soit 5,4 M€.

B/ Engagements

Le protocole recense les engagements de la SEM loge.GBM en exposant de manière plus détaillée les impacts financiers attendus :

- des mesures internes envisagées (loyers, vacance, impayés, charges de personnel, maîtrise des frais de gestion, réaménagement de la dette, apport des actionnaires etc),
- des opérations patrimoniales (notamment dans le cadre de la convention ANRU),

Le protocole recense ensuite les engagements des partenaires, notamment l'Etat, l'ANRU et Grand Besançon Métropole, en particulier termes de financements des opérations immobilières. Sur ce volet, GBM est cité comme apportant son concours (ANRU et aides de droit commun) à hauteur de 13,4 M€ sur la base de l'échéancier prévisionnel suivant, adossé aux dates des opérations :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Annuel	1 892	1 530	2 160	3 153	1 363	1 892	735	710
Cumulé	1 892	3 422	5 582	8 735	10 098	11 989	12 725	13 435

Ces montants sont d'ores et déjà intégrés au PPIF de Grand Besançon Métropole, car la convention ANRU a été votée le 24 juin 2019 (suivie de deux avenants le 10 mars 2020 et le 2 décembre 2020) et une AP globale sur le NPNRU a été actée. Par ailleurs, des crédits pour réhabilitation sont inscrits en politique habitat de droit commun.

Le protocole formalise l'engagement de versement de l'aide CGLLS selon les modalités suivantes :

- Le premier versement de subvention est estimé sur la base du potentiel financier de départ. La CGLLS retient l'hypothèse d'un versement de 10% à la signature de toutes les parties.
- Les montants d'aides annuels suivants seront appréciés et calculés au regard de la tenue des engagements de versement de la collectivité de rattachement Grand Besançon Métropole, et au regard de la réalisation du programme d'investissement inscrit dans le présent protocole par appréciation du nombre d'OS lancées.
- L'échéancier de versement de la CGLLS prévoit une année supplémentaire par rapport à la période du plan d'aide 2020-2027, permettant d'effectuer un versement lors de la clôture du plan, après présentation par l'organisme du dernier rapport de suivi du plan d'aide en 2028 au titre de l'exercice 2027.

C/ Suivi CGLLS et clause d'actualisation

Ainsi que précisé ci-dessus, le versement de l'aide CGLLS s'effectue selon un échéancier conditionné à la mise en œuvre par l'organisme de son PSP et à l'atteinte des objectifs technico-économiques actés dans la prospective financière.

Pour ce faire, la CGLLS analysera chaque année d'un rapport de suivi annuel du plan d'aide, établi par loge.GBM et validé par son conseil d'administration. Ce rapport comportera une note de synthèse, un point d'étape sur chaque engagement du protocole, des éléments de situation financière, un point d'avancement sur le PSP.

Par ailleurs, il est précisé que la CGLLS apporte son aide sur la base de la liste des opérations (PSP) annexée au protocole. En dehors de cette liste, le protocole n'autorise pas le développement sous le régime de droit commun, sauf en cas d'opérations sans fonds propres et équilibrées, à l'exception des coups partis.

Enfin, le protocole prévoit une clause d'actualisation: à l'issue du rapport de suivi 2024, le Tableau Emplois-Ressources relatif au besoin financier de loge.GBM sera actualisé afin de qualifier l'utilisation des aides externes apportées et la part des mesures internes effectivement réalisées ainsi que la pertinence de l'aide financière de la CGLLS.

A cette occasion et dans le cas où l'organisme présenterait une situation financière durablement rétablie à l'instant T et en projeté, le protocole d'aide pourrait être clôturé. La clôture du protocole arrête de fait l'échéancier de versement de l'aide de la CGLLS.

Sur la base des montants et modalités exprimés ci-dessus, le protocole est soumis à la validation du Conseil Communautaire de Grand Besançon Métropole et du prochain conseil d'administration de la SEM Loge.GBM, avec l'objectif d'un positionnement avant le 31 décembre 2021.

Mmes Marie ETEVENARD (2), Anne BENEDETTO (1), Carine MICHEL (1), Myriam LEMERCIER (2) et MM. Pascal ROUTHIER (2), Aurélien LAROPPE (1), Loïc ALLAIN (2), Florent BAILLY (1) et Damien HUGUET (1), conseillers intéressés ne prennent part ni au débat ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **prend acte des conditions de l'octroi d'une aide financière de la CGLLS à la SEM loge.GBM, qui sont en phase avec les engagements inscrits au PPIF de GBM et contractualisés dans le cadre de la convention ANRU ;**
- **autorise Madame la Présidente, ou son représentant à signer le protocole dans sa version définitive tel qu'il sera rédigé par la CGLLS, et reprenant les éléments substantiels exprimés ci-dessus.**

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Pour : 107

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 13

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