

22 - Etablissement Public - Grand Besançon Habitat - Rapport sur l'année 2012

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Créé le 5 mars 1952 par la Ville de Besançon pour répondre aux besoins en logements des Bisontins, Grand Besançon Habitat s'est fortement engagé dans les grands chantiers ouverts par les politiques publiques, à commencer par la construction des grands ensembles pour faire face à la pénurie de logements, de 1960 à 1975 : Fontaine Ecu, Clairs-Soleils, Palente, la Grette, la ZUP de Planoise, soit plus de 3 000 logements construits.

Depuis 60 ans, date anniversaire en 2012, Grand Besançon Habitat concourt aux différentes politiques publiques de l'habitat, notamment en s'intégrant dans les programmes de sauvegarde des quartiers anciens, les programmes locaux de l'habitat (PLH), le programme national de rénovation urbaine (PRU) et le programme local d'urbanisme (PLU).

Le statut de Grand Besançon Habitat a changé en 2008. Il était un Office Public HLM, donc un Etablissement Public à caractère administratif. Les OPHLM ont été transformés, ainsi que les OPAC, en Offices Publics de l'Habitat par une ordonnance du 1^{er} février 2007. Ce statut unifié relève des Etablissements Publics à caractère industriel et commercial. Ce changement de statut a été effectif pour Grand Besançon Habitat le 16 septembre 2008.

Le siège social de GBH est sis au 6, rue André Boulloche à Besançon.

La gouvernance des Offices Publics de l'Habitat est déterminée par le Code de la Construction et de l'Habitation (R. 421-1 à R. 421-22). Le Président en exercice est M. Michel LOYAT, Adjoint au Maire de Besançon. Le Conseil d'Administration de GBH est composé de 23 membres, dont 13 sont désignés par le Conseil Municipal.

L'effectif de Grand Besançon Habitat est de 126 agents, soit 120,7 ETP, répartis entre 79 agents de droit public et 47 agents de droit privé.

1 - Rapport d'activité

1.1 - Le parc locatif

L'Office gère au 31 décembre 2012 :

- 5 772 logements, dont 272 destinés à la démolition et 18 libres à la vente
- 1 734 garages et emplacements de parking
- 61 locaux commerciaux et professionnels
- 550 équivalents logements en Foyer, résidences gérées par des tiers (CCAS, CROUS).

Sur les 5 772 logements offerts à la location, 5 562 logements, soit 96,4 % sont situés sur la commune de Besançon. La répartition par quartier est la suivante :

	Clairs-Soleils	Planoise	La Grette	Fontaine Ecu	Palente	Besançon autres
Nombre de logements	406	2 381	500	318	243	1 714
% du parc	7 %	41 %	9 %	5 %	4 %	30 %

Au total, 3 536 logements sont situés en Zone Urbaine Sensible, soit 62 % du parc.

La typologie des 5 572 appartements est la suivante : une majorité de T4 (2 028 soit 35 %), viennent ensuite les T3 (1 681 logements soit 29 %) et les T2 (1 103 logements 19 %). Les T1, T5 et T6 et plus constituent le reste (17 %).

Les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement des composants ont été réalisés pour un montant global de 3 784 K€.

En 2012, 80 logements ont été livrés et 168 logements sont en cours de chantier.

Les 80 logements livrés se répartissent sur 7 sites, dont avenue de Montrapon, chemin des Journaux, chemin des Tilleroyes. A noter également l'achèvement de la deuxième maison-relais, projet social destiné à des personnes en difficulté psychique.

L'année 2012 a été marquée par la continuation de la phase opérationnelle des PRU de Clairs-Soleils et de Planoise, tout en poursuivant le développement de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain de Fontaine Ecu.

Les programmes PRU sur Clairs-Soleils et Planoise intègrent des déconstructions (environ 600 logements), des réhabilitations (près de 1 000 logements) et des reconstructions (431 logements), ainsi que des travaux d'amélioration de l'habitat. A titre d'information, le coût total pour GBH du programme PRU Clairs-Soleils est de 26,6 M€ et celui du PRU Planoise de 47 M€.

En ce qui concerne la rénovation urbaine de Fontaine Ecu - Chaillot, ce site n'est pas classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) donc ne s'inscrit pas dans un programme PRU. Cette opération porte sur la déconstruction de 270 logements, la réhabilitation de 48 logements et la reconstruction de 173 logements sur le site.

En 2012, GBH, en respect du PRU de Clairs-Soleils, a également proposé à la vente en accession sociale les logements de l'immeuble «la Tour 110» ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète. Sur un total de 32 logements ainsi concernés, 4 cessions ont eu lieu en 2012.

1.2 - La gestion locative

Au 1^{er} janvier 2012, les loyers ont subi une hausse de 1,90 % en moyenne sur l'ensemble du parc. Le montant des loyers facturés en 2012 s'élève à 20 123 K€, auxquels s'ajoutent 9 058 K€ de refacturation des charges récupérables.

• Rotation du parc locatif

Au 31 décembre 2012, 2 713 demandes de logement sont en instance au fichier de GBH, dont 677 sont des demandes de changement de logement.

2 301 demandes ont été enregistrées en 2012. Ce chiffre est similaire à celui de 2011. Les personnes seules et les familles monoparentales sont les principaux demandeurs, et près de 53 % des demandeurs externes ont un revenu inférieur à 20 % du plafond PLUS, soit un revenu mensuel d'environ 520 € pour une personne seule avec deux enfants, ou 700 € pour un couple avec deux enfants.

Le nombre de départs en 2012 est de 822. Le nombre d'arrivées est de 826, dont 658 attributions externes. Le solde, soit 168, correspond aux entrées/sorties par mutations internes. Sur les 826 entrées, 113 attributions concernent des logements neufs.

L'inadéquation entre l'offre et la demande reste forte : plus de 60 % des demandes portent sur 30 % du patrimoine environ. Au total, 2 030 propositions de logements ont été effectuées, et 802 ont obtenu l'agrément des candidats, soit un taux de refus de près de 60 %, ce qui est significatif.

Parmi les motifs de refus, 37 % sont dus au demandeur (dont la situation a évolué), et 58 % au logement proposé (ne convient pas, quartier qui déplaît, trop cher).

• Vacance

Au 31 décembre 2012, 570 logements sont vacants, dont 283 « retirés » du marché pour cause de déconstruction à venir ou de mise en vente (Tour 110 aux Clairs-Soleils). Ce sont donc réellement 287 logements qui sont vacants, ce qui représente 5,2 % du parc offert à la location, contre 4,2 % à fin 2011.

Evolution de la vacance

	2012	2011	2010	2009	2008
Clairs-Soleils	49	29	17	29	46
Planoise	83	53	67	73	65
La Grette	111	81	62	49	39
Total du parc	287	227	204	205	197

La préoccupation majeure reste le quartier de la Grette, sur lequel la vacance a plus que triplé en 4 ans. 70 % des logements vacants depuis plus de trois mois sont situés dans ce quartier qui connaît diverses difficultés.

Le quartier des Epoisses (Planoise), ainsi que Clairs-Soleils, restent aussi moins attractifs, malgré les efforts réalisés. Au total, à fin 2012 ces trois groupes d'immeubles concentrent 69 % de la vacance.

Enfin, 54 % de la vacance porte sur des logements de type T4.

Il convient de rappeler que l'environnement immobilier, y compris celui du logement social, n'est pas sous tension à Besançon, avec une offre qui permet à des locataires potentiels de choisir et donc de se tourner, lorsque leurs moyens leur permettent, vers les quartiers les plus attractifs.

• Impayés

Le total des créances sur les locataires au 31 décembre 2012 s'élève à 4 367 K€. Sur ce total, 1 939 K€ sont issus de locataires partis. Ce montant est provisionné à 100 %.

Sur les 2 394 K€ de créances sur les locataires présents, 1 134 K€ (soit 47 %) relèvent de locataires en sérieuses difficultés, ce qui justifie l'existence d'une provision pour créance douteuse sur ce montant.

C'est donc au total un montant de 3 073 K€ de créances qui sont considérées comme douteuses, en tout ou partie, dans les comptes de GBH au 31 décembre 2012. Ce montant était de 2 864 K€ en 2011, soit une hausse de + 7 %.

Le nombre des débiteurs est stable entre 2011 et 2012, et s'établit à 1 380 locataires. A noter que les dettes supérieures à 12 mois sont en baisse de 36 %, mais dans le même temps, celles inférieures ou égales à trois mois augmentent de + 12,3 %.

Au titre de 2012, ce sont 248 K€ qui ont été constatés en perte dans le résultat de GBH au titre des loyers définitivement irrécouvrables.

1.3 - Les locataires

Les caractéristiques socio-démographiques des locataires sont :

- une majorité (41 %) de personnes seules, et 22 % de familles monoparentales
- une majorité de locataires français (73 %)
- 21 % de personnes de plus de 65 ans.

Le pourcentage des locataires dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond réglementaire (PLUS) s'élève à 72 % (par exemple 1 559 € par mois pour une personne seule avec 2 enfants). Parmi eux, 36 % des locataires ont un revenu inférieur à 20 % du plafond PLUS, soit 520 € pour une personne seule avec deux enfants.

Cette donnée est stable par rapport à 2011.

Autre indicateur significatif : 47 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RSA...). Ce chiffre a augmenté d'1 point par rapport à 2011.

2. Rapport financier 2012

2.1 - Etats financiers 2012

Le compte financier 2012 a été approuvé par le Conseil d'Administration de GBH lors de sa séance du 27 juin 2013.

Le total du bilan s'établit à 167 639 K€.

Le budget 2012 avait été établi sur la base d'un volume de 34 596 K€. Le niveau réel d'exécution budgétaire est de 34 666 K€, donc tout à fait conforme aux prévisions.

2.2 - Indicateurs financiers

En K€	2012	2011	2010
Fonds propres	47 586	45 253	42 454
Actif corporel net	137 828	129 737	115 161
Emprunts & dettes financières	107 045	100 858	88 902
Loyers facturés	20 123	18 976	18 597
Résultat net	409	- 125	2 444

Rappel : les états financiers sont une «photographie» à un instant donné, au 31 décembre

Le patrimoine représente 82 % du total de l'actif, la trésorerie 11 % et les créances constituent le solde, soit 7 %.

Les fonds propres représentent 28 % du total du passif, les emprunts 64 % et les dettes d'exploitation constituent le solde, soit 8 %.

Les indicateurs de gestion montrent une amélioration depuis 2010, sauf en ce qui concerne le potentiel financier. Celui-ci mesure la capacité dont dispose GBH à financer des opérations nouvelles. En 2012, il est fortement impacté des utilisations à venir pour terminer les opérations en cours. Cela signifie une marge de manœuvre qui se réduit pour de nouvelles opérations.

Le fonds de roulement montre que les ressources de GBH (fonds propres et emprunts) sont supérieures à la valeur du patrimoine. La position de GBH, qui s'améliore depuis 2010, lui permet d'être classé parmi les offices qui disposent d'un fonds de roulement «confortable».

La position de trésorerie reste stable, comme le montre le ratio en mois de loyers qui s'établit depuis 3 ans à près de 11 mois.

Le niveau d'endettement est cohérent avec l'activité de bailleur social. Les emprunts sont la principale source de financement des programmes, avec les subventions. L'augmentation de 6 M€ constatée entre 2011 et 2012 accompagne celle des actifs immobilisés (+ 8,1 M€).

Le niveau de provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 4 000 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

2.3 - Résultat

Le total des produits 2012 s'élève à 35 075 K€, le total des charges à 34 665 K€, ce qui aboutit à un excédent net de 410 K€.

Ce résultat montre une amélioration par rapport à 2011 qui présentait un déficit de 125 K€. Cette amélioration est obtenue par une augmentation des recettes des loyers, notamment liée à la livraison des nouveaux logements, et une bonne maîtrise des charges de fonctionnement associées.

En 2012, les recettes d'activité sont issues de la facturation des loyers pour 20 123 K€, des charges récupérables pour 9 058 K€, et de quelques recettes accessoires. Les loyers seuls ont augmenté de + 1 147 K€ entre 2011 et 2012.

Les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens) pour un montant de 9 698 K€, les dotations aux amortissements des immeubles (5 723 K€), les frais de gros entretien (2 609 K€), les impôts, notamment fonciers (2 884 K€) et les frais financiers (3 015 K€). S'y ajoute la masse salariale pour le fonctionnement de la structure pour environ 3 073 K€. Le coût de la vacance est inscrit pour 640 K€ et les pertes sur créances non recouvrables pour 248 K€.

Les opérations exceptionnelles, et notamment des cessions immobilières, dégagent un excédent net de 478 K€ et contribuent à créer le résultat positif.

2.4 - Liens financiers avec la Ville

Le Conseil Municipal a été sollicité à trois reprises en 2012 pour des opérations spécifiques à GBH : versement d'une subvention pour la maison-relais, signature d'un partenariat «footballistique», et démolition de 270 logements quartier Fontaine Ecu.

Le nom de GBH a été plusieurs fois cité dans les délibérations en 2012 comme intervenant dans les dossiers des opérations immobilières (PRU Clairs-Soleils, PRU Planoise).

Enfin, au niveau financier, la Ville de Besançon est engagée à hauteur de 31 920 K€ pour des garanties d'emprunt octroyées sur des emprunts souscrits par GBH auprès d'établissements financiers.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte du présent rapport.

«M. LE MAIRE : Je ne vois pas de remarques, c'est donc adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission de Contrôle des Sociétés liées du 29 août 2013, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, prend acte de ce rapport.

M. LOYAT, Mme HINCELIN, Mme POISSENOT et Mme MENETRIER n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 25 septembre 2013.