

11 - Grand Besançon Habitat - Rapport 2013

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Créé le 5 mars 1952 par la Ville de Besançon pour répondre aux besoins en logements des Bisontins, Grand Besançon Habitat concourt depuis 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).

Grand Besançon Habitat est un établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 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. Au titre de 2013, le Président en exercice était 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 en 2013 est de 130 agents, soit 123,7 ETP, salariés de droit public ou de droit privé.

1 - Rapport d'activité

Le patrimoine

Le parc locatif

L'Office gère au 31 décembre 2013 :

- . 5 558 logements, dont 19 libres à la vente,
- . 1 608 garages et emplacements de parking,
- . 63 locaux commerciaux et professionnels,
- . 550 équivalents logements en foyers, résidences gérés par des tiers (CCAS, CROUS).

Le nombre de logements gérés par GBH est en diminution par rapport à 2012, du fait de la déconstruction programmée en 2013 de 272 logements.

Les grands ensembles immobiliers bisontins gérés par GBH se situent dans les quartiers de Clairs-Soleils, Planoise, Grette, Palente-Orchamps. 96,3 % des logements sont situés sur la commune de Besançon, et sur ce total, 3 372 logements (soit 61 % du parc) sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

La typologie des 5 558 appartements est la suivante : une majorité de T3 et T4 (respectivement 30 % et 34 % du parc) et de T2 (20 %). Les T1, T5 et T6 et plus constituent le reste (16 %). Les déconstructions ont permis de diminuer la part des T4 dans cette répartition.

Evolution et entretien du parc

Les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement des composants ont été réalisés pour un montant global de 3 777 K€, soit un montant similaire à celui de 2012.

L'année 2013 a été marquée par l'achèvement de la phase opérationnelle du PRU Clairs-Soleils et la continuation du PRU de Planoise, tout en poursuivant le développement de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain de Fontaine Ecu et dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale (PCS) :

. 51 logements ont été livrés (dont 17 dans le cadre des PRU) : ils se situent dans différents quartiers de Besançon (Justice, Tilleroyes, Brosses), et représentent un investissement total de 6 141 K€.

. 189 logements sont en cours de chantier : 117 en logements-foyers (programme «Agora» avec le CCAS) et 72 logements à Besançon ou dans les communes environnantes. Ces 189 logements représentent un programme d'investissement cumulé de 19 M€.

Les programmes PRU sur Clairs-Soleils et Planoise intègrent des déconstructions (environ 600 logements), des réhabilitations (plus de 1 000 logements) et des reconstructions (406 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, le projet a été élaboré en lien avec la Ville de Besançon. Cette opération porte sur la déconstruction de 270 logements, la réhabilitation de 48 logements. Les derniers relogements ont eu lieu courant 2013 et la première démolition a pu avoir lieu. Sur la base d'un permis d'aménager, un programme de reconstruction de 129 logements en résidence Service Senior et de 80 à 90 logements à répartir entre logements sociaux et privés est prévu sur le site.

Réhabilitations

Un important programme de réhabilitation de 198 logements rue de Savoie a été livré en 2013, pour un investissement global de 4 465 K€.

D'autres programmes sont en cours de travaux, notamment dans le cadre du PRU Planoise (rue de Bourgogne et rue de Franche-Comté) et au Foyer-Logement Marulaz.

La gestion locative

Les loyers

Le montant des loyers facturés en 2013 s'élève à 20 542 K€ (contre 20 123 K€ en 2012, soit une hausse de + 2 %), auxquels s'ajoutent 9 215 K€ de refacturation des charges récupérables au titre de 2013 (contre 8 800 K€ en 2012, soit une hausse de 4,7 %). Les charges récupérables ont augmenté de façon sensible du fait d'un hiver rigoureux et long, et également par le rattrapage du prix du gaz au cours de l'année 2013.

Les livraisons de 80 logements en 2012 qui ont généré des loyers en 2013 et l'augmentation de + 1,5 % des loyers sur le parc en 2013 expliquent la hausse globale de + 2 %.

La rotation du parc

Au cours de l'année 2013, 2 076 demandes ont été enregistrées. Ce chiffre est en diminution de 10 % par rapport à l'année 2012. 44 % des demandeurs sont des personnes seules, 33 % des couples ou parent isolé avec un ou deux enfants. 51 % des demandeurs sont actifs ou retraités.

Le taux de rotation est de 13,4 % pour l'année 2013, en légère baisse par rapport à 2012. Le nombre de départs en 2013 est de 776. Le nombre d'arrivées est de 629, dont 106 mutations internes.

Au total, 1 778 propositions de logements ont été effectuées en 2013, et 652 ont obtenu l'agrément des candidats, soit un taux d'acceptation de 37 %. Parmi les motifs de refus, 41 % sont dus au demandeur (non venu à la visite, situation qui a évolué...), 52 % au logement proposé (ne convient pas, quartier qui déplaît, trop cher), et 7 % sans motif précisé.

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

La vacance

Au 31 décembre 2013, 400 logements offerts à la location sont vacants (287 logements en 2012, soit une hausse de 39 %). La vacance représente 7,2 % du parc offert à la location, contre 5,2 % fin 2012, et 4,2 % fin 2011.

47 % de la vacance porte sur des logements de type T4.

Trois secteurs : Clairs-Soleils, Planoise-Epoisses et la Grette concentrent à eux seuls 2/3 de la vacance, alors qu'ils représentent 26 % du parc : le taux de vacance sur ces secteurs atteint 18 %, aggravant le taux global. En dehors de ces «points noirs», le taux de vacance est de l'ordre de 2,96 %, ce qui est tout à fait satisfaisant.

Différentes actions sont entreprises sur le quartier de Planoise pour renforcer l'attractivité des immeubles et une réflexion plus globale est lancée sur les quartiers de la Grette et des Clairs-Soleils.

Les impayés

Le nombre de locataires en situation de retard de loyers représente 27,20 % des locataires présents dans le parc au 31 décembre 2013 (26,5 % en 2011).

Sur les 5 056 K€ de créances sur les locataires au 31 décembre 2013 :

. 2 039 K€ concernent des locataires partis, avec un risque de non-recouvrement provisionné à 100 %

. 3 018 K€ concernent des locataires présents, dont 914 K€ présentent un retard de paiement supérieur à 6 mois. 853 K€ sont donc provisionnés à ce titre.

Par rapport à 2012, le montant global des créances provisionnées est en baisse de 6 %, mais le coût des impayés admis en non valeur par le conseil d'administration a doublé. La situation reste donc toujours préoccupante.

Les locataires

Les caractéristiques sociodémographiques des locataires sont :

- une majorité (42 %) de personnes seules, et 22 % de familles monoparentales
- 38 % d'actifs
- 20 % de personnes de plus de 65 ans.

Ces données sont relativement stables par rapport à 2012.

2 - Rapport financier 2013 et liens avec la Ville

Etats financiers 2013

Le compte financier 2013 a été approuvé par le conseil d'administration de GBH du 4 juillet 2014.

Le total du bilan s'établit à 171 984 K€.

L'exécution budgétaire 2013 s'établit à 34 567 K€, pour un budget initial estimé à 35 258 K€.

Le résultat 2013 est un excédent de + 2 006 K€.

Indicateurs financiers

Les données présentées sont issues des documents de l'exécution budgétaire :

En K€	2013	2012	2011
Fonds propres	50 633	47 586	45 253
Actif corporel net	147 652	137 828	129 737
Emprunts & dettes financières	109 688	107 045	100 858
Loyers facturés	20 542	20 123	18 976
Résultat net	2 006	409	- 125

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

Les indicateurs de gestion montrent une amélioration en 2013, sauf au niveau du potentiel financier. Celui-ci mesure la capacité dont dispose GBH pour financer des opérations nouvelles. Les programmes achevés ou en cours en 2013 ont mobilisé un fort montant d'autofinancement, et la marge de manœuvre pour de nouvelles opérations s'est amoindrie.

La position de trésorerie s'affaiblit légèrement, comme le montre le ratio en mois de loyers qui passe à 9,6 mois en 2013 alors qu'il était stable depuis 3 ans à près de 11 mois.

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

Résultat de l'exercice

Le total des produits 2013 s'élève à 36 573 K€, le total des charges à 34 567 K€, ce qui aboutit à un excédent net de 2 066 K€.

La bonne amélioration des produits par rapport au montant budgété est obtenue par une augmentation des recettes des loyers, à hauteur de 419 K€, de produits financiers issus de cessions de placement (300 K€), et d'un solde de versement de l'ANRU reçu en 2013 (575 K€). Sans ces deux éléments ponctuels, le résultat serait un excédent de 1 131 K€.

Les loyers et charges récupérables représentent 82,6 % du total des produits.

La baisse des charges par rapport au budget initial est liée à la volonté de réduire les dépenses, à une baisse de la perte sur les charges récupérables du fait des déconstructions (GBH n'en supporte plus le coût), et à une réduction des charges financières liées aux emprunts (baisse du taux du livret A).

Les principales charges liées à l'activité sont les charges récupérables (fluides, communs, gardiens) pour un montant de 10 010 K€ en 2013, les dotations aux amortissements (6 314 K€), les frais de gros entretien (2 528 K€), les impôts, notamment fonciers (2 881 K€) et les intérêts des emprunts (2 810 K€). S'y ajoute la masse salariale de la structure pour environ 3 M€.

Liens financiers avec la Ville de Besançon

Le Conseil Municipal a été sollicité à deux reprises en 2013 pour des opérations spécifiques à GBH : versement d'une subvention pour la maison-relais et rétrocession d'emprise sur un terrain.

Le nom de GBH a été plusieurs fois cité dans les délibérations du Conseil Municipal en 2013 en tant qu'intervenant dans les dossiers des opérations immobilières urbaines (PRU Clairs-Soleils, PRU Planoise).

Enfin, au niveau financier, la Ville de Besançon est engagée à hauteur de 28 653 K€ en capital restant dû 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 relatif à l'activité en 2013 de l'établissement public Grand Besançon Habitat.

«M. LE MAIRE : Avez-vous des questions à poser ?

M. Philippe GONON : Ce n'est pas une question, Monsieur le Maire, c'est une réflexion. Pendant six ans sous votre présidence j'ai assisté au conseil de la SAIEMB et pendant six ans sous la présidence de M. LOYAT j'ai assisté au conseil de GBH.

M. LE MAIRE : C'est vrai, assez régulièrement d'ailleurs, régulièrement même !

M. Philippe GONON : Régulièrement, très bien. J'ai vu les rapports ministériels passer, j'ai vu les comptes passer et comme on le laisse entendre dans ce document, les résultats se sont dégradés face à la paupérisation, montée des impayés, vacance, etc. et j'ai regardé, j'ai additionné les résultats de ces deux sociétés, ça fait un total légèrement supérieur à 1 million d'euros pour les deux. Je pense qu'il faudra se poser la question, je crois qu'on l'a déjà posée et je vous l'ai déjà posée mais je crois qu'elle devient d'une actualité brûlante, c'est la question de la fusion de ces établissements, parce que maintenant sur Besançon nous avons au moins 5 sociétés d'HLM qui interviennent, entre Néolia, la filiale de la SNCF, Habitat 25, GBH, SAIEMB... il y en a au moins 5.

M. LE MAIRE : Qui est la 5^{ème} ?

M. Philippe GONON : GBH et SAIEMB.

M. LE MAIRE : La filiale de la SNCF ?

M. Philippe GONON : C'est ICF je crois, on vient de traiter avec eux un certain nombre de dossiers.

M. LE MAIRE : Je ne connais pas ces gens-là comme bailleurs sociaux sur Besançon.

M. Philippe GONON : Apparemment ils ont une activité puisqu'on leur a acheté je crois quelques appartements récemment.

M. LE MAIRE : Qui ? Nous ?

M. Philippe GONON : Au niveau de la CAGB je crois, à l'Agglo. Donc la question de fond en fait c'est, compte tenu des difficultés économiques de ce secteur, ne faut-il pas envisager rapidement non pas une mutualisation mais carrément une fusion de ces sociétés pour dégager des marges nécessaires à la fois pour financer des rénovations et à la fois pour avoir des fonds propres suffisants pour se permettre éventuellement une crise qui risque, mais j'espère que non, de durer.

M. LE MAIRE : De toute façon je vais vous répondre que fusionner ne règlera pas le problème des déficits éventuels, c'est quelque chose dont on parle déjà, ce n'est pas quelque chose qu'il faut exclure mais c'est un peu plus compliqué que ça compte tenu de la nature différente des patrimoines. Les deux sociétés ont des patrimoines différents et je pense que la vraie réponse à votre question c'est comment fait-on pour qu'il y ait moins de vacance. Comment rend-on les appartements attractifs pour qu'il y ait moins de vacance, comment fait-on pour rénover un peu plus le patrimoine, entre autres en matière énergétique, pour qu'on ait envie de rester là ? Et aussi, quand on fait ces rénovations, on incite les gens à rester sur Besançon et vous savez très bien que s'il y a des vacances c'est parce qu'il y a aussi un certain nombre d'immeubles qui sont, entre autres, en cours de changement d'usage, pour faire en sorte qu'à terme on puisse engager des opérations de réhabilitation. C'est ce qu'on a fait par exemple sur Fontaine

Ecu où il y avait des vacances, tout cela pèse effectivement dans les comptes de nos organismes logeurs».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission de Contrôle Financier du 3 septembre 2014, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, prend acte du présent rapport.

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.