

## 7 - Etablissement Public Partenaire - Grand Besançon Habitat - Rapport 2015

**M. CURIE, Conseiller Municipal Délégué, 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).

La gouvernance des Offices Publics de l'Habitat est déterminée par le Code de la Construction et de l'Habitation. Le conseil d'administration de GBH est composé de 23 membres. Mme POISSENOT, Mme JOLY, M. BODIN, M. CURIE, M. ALLEMANN et M. OMOURI sont les élus de la Ville de Besançon nommés au conseil d'administration. M. CURIE est Président de GBH.

Pour actualisation post 2015 : lors de sa séance du 15 septembre 2016, le Conseil Municipal a acté le changement de collectivité de rattachement, dans le cadre des dispositions de la loi ALUR : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la collectivité de rattachement de GBH sera la CAGB.

### 1 - Rapport d'activité

Grand Besançon Habitat (GBH) est un établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 6 rue André Boulloche à Besançon.

#### 1.1 - Le patrimoine

L'Office gère au 31 décembre 2015 :

- . 5 529 logements, répartis en 96 % sur Besançon et 4 % sur les communes environnantes
- . 1 603 garages et emplacements de parking
- . 59 locaux commerciaux et professionnels
- . 561 équivalents logements en foyers et résidences gérés par des tiers (CCAS, CROUS).

Les grands ensembles immobiliers bisontins gérés par GBH se situent dans les quartiers de Clairs-Soleils, Planoise, Grette, Palente-Orchamps : 3 429 logements, soit 61 % du parc, sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville.

En termes de patrimoine, les événements marquants de l'année 2015 sont :

- la livraison de plusieurs opérations à Besançon (rue de Lavogne, avenue Fontaine Argent et rue Fresnel) et à Dannemarie-sur-Crête
- la réhabilitation des immeubles avenue Ile de France et rue de Cologne
- la mise en œuvre du dispositif de relogement des familles de la Cité Brulard
- la poursuite des travaux d'amélioration du cadre de vie des locataires et d'adaptation des logements pour les résidents en situation de handicap.

Au total près de 14 M d'€ d'investissement ont ainsi été réalisés en 2015.

Parallèlement, les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement des composants se poursuivent, et GBH a dépensé 3,5 M d'euros à ce titre en 2015.

Enfin, à fin 2015, 4 opérations sont en cours de chantier à Besançon et à Montferrand-le-Château, 3 opérations sont mises en chantier à Besançon et Roche-lez-Beaupré, et 16 opérations sont en cours d'études.

## **1.2 - La gestion locative**

### **Les loyers**

Le montant des loyers facturés en 2015 s'élève à 21 135 K€ (contre 20 919 K€ en 2014, soit une hausse de + 1,03 %), auquel s'ajoutent 8 712 K€ de refacturation des charges récupérables (montant similaire à 2014).

Les livraisons de nouveaux logements et l'augmentation de + 0,47 % des loyers en moyenne sur le parc au 1<sup>er</sup> janvier 2015 expliquent la hausse de recette des loyers.

### **La demande locative**

Au cours de l'année 2015, GBH a traité environ 2 000 demandes, dont 1 196 ont été présentées en commission d'attribution.

Au total sur l'année, GBH a enregistré 649 entrées et 680 départs. Le taux de rotation s'établit donc à 12,08 % (il était de 13,2 % pour l'année 2014).

### **La vacance**

Au 31 décembre 2015, 519 logements sont vacants, dont 257 destinés à la vente ou à la démolition. La vacance représente donc 4,3 % du parc offert à la location, (contre 6,2 % en 2014).

Trois ensembles immobiliers sont particulièrement touchés : la Cité Brulard (500 logements dont 248 vacants, en vue de démolitions prévues), les Epoisses (572 logements dont 74 vacants) et Clairs-Soleils (415 logements dont 73 vacants). Des plans d'actions sont élaborés pour améliorer la situation sur ces deux quartiers.

### **Les impayés**

Le nombre de locataires en situation de retard de loyers représente 24 % des locataires présents dans le parc (24,4 % en 2014 et 27,2 % en 2013).

Sur les 5 701 K€ de créances sur les locataires au 31 décembre 2015 :

- . 2 687 K€ concernent des locataires partis, avec un risque de non-recouvrement de quasi 100 %. Ce montant est en hausse de + 335 K€ par rapport à 2014.
- . 3 014 K€ concernent des locataires présents, dont 571 K€ présentent un retard de paiement supérieur à 12 mois.

## **1.3 - Les locataires**

Les caractéristiques sociodémographiques des locataires sont les suivantes en 2015 :

- une majorité (42 %) de personnes seules, et 21 % de familles monoparentales,
- 37 % d'actifs, et 26 % de retraités,
- 51 % de personnes de plus de 50 ans.

Ces données sociodémographiques sont relativement stables depuis 2012. Les nouveaux entrants font peu évoluer les ratios.

Au 31 décembre 2015, 64 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement). Ce chiffre est chaque année en légère hausse depuis 2012.

### 1.4 - Les personnels

Les effectifs de GBH sont composés de 130 agents, soit 125,98 ETP. Parmi eux, 79 salariés sont affectés comme « personnel de proximité ». Les conditions d'exercice de leur activité sont un point de vigilance pour GBH. Divers changements structurels sont intervenus, destinés à améliorer l'organisation, ou par exemple à mettre en place un meilleur accueil de la clientèle.

## 2 - Rapport financier 2015 et liens avec la Ville

### 2.1 - Etats financiers 2015

Le compte financier 2015 a été approuvé par le conseil d'administration de GBH du 11 juin 2015.

Le total du bilan s'établit à 179 439 K€, et le résultat 2015 est un excédent de + 2 259 K€.

#### Indicateurs financiers

Les données ci-dessous sont issues du compte financier :

En K€	2015	2014	2013
Fonds propres	59 604	55 208	50 633
Actif corporel net	160 891	156 188	147 652
Emprunts & dettes financières	111 765	112 899	109 688
Résultat net	2 259	1 815	2 006

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

Les investissements (construction, réhabilitation d'immeubles) sont financés par emprunts, subventions et fonds propres, ce qui explique la part significative de ces postes dans les états financiers.

La plupart des indicateurs de gestion confirment l'amélioration initiée en 2014, même si le coût des impayés et de la vacance reste une préoccupation financière. L'autofinancement est également en amélioration : il passe de 13,2 % des loyers à 14,72 % des loyers.

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

#### Résultat de l'exercice

En K€	2015	2014	2013	Var. en %
Total des produits	35 834	36 215	36 532	- 1,05 %
<i>Dont loyers et charges récup facturés</i>	29 847	29 677	29 901	+ 0,57 %
Total des charges	33 575	34 400	34 527	- 2,40 %
Résultat net = excédent	+ 2 259	+ 1 815	+ 2 006	-

En termes d'activité, l'exécution budgétaire 2015 est conforme aux prévisions. GBH a poursuivi les efforts sur la maîtrise des charges. Le taux d'évolution des loyers étant encadré et limité, il convient, pour garantir l'équilibre économique, de veiller à la bonne maîtrise des charges, et d'agir contre la vacance et les impayés.

Sur le total des produits, les loyers et charges récupérables représentent 29 847 K€ soit 83,2 %. Les principaux autres postes sont les reprises sur provisions (1 251 K€) et les produits exceptionnels issus des opérations sur le patrimoine et du recouvrement de TFPB (2 958 K€).

Le total des charges hors charges récupérables s'élève à 24 558 K€. Les principaux postes de dépenses sont : les frais d'entretien et de maintenance locative (3 130 K€), les frais de personnel (3 954 K€), la taxe foncière (2 974 K€), les intérêts des emprunts (2 155 K€), les dotations aux amortissements (6 733 K€). Le coût des impayés et de la vacance (hors perte sur loyers) s'élève à 804 K€.

## **2.2 - Liens financiers avec la Ville de Besançon**

Le Conseil Municipal a été sollicité à plusieurs reprises en 2015 pour des opérations spécifiques à GBH :

- la signature d'une convention entre la CAGB, le CCAS, la Ville de Besançon pour la mise en œuvre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour le relogement des habitants de l'immeuble GBH du 13 rue Brulard
- l'acquisition (gratuite) à GBH du Site Forum 1, rue Léonard de Vinci
- la signature de la charte de relogement inter-bailleurs (PRU).

De plus, le nom de GBH est régulièrement cité dans les délibérations du Conseil Municipal en tant que bailleur social intervenant dans les dossiers des opérations immobilières urbaines et du Contrat de Ville.

Enfin, au niveau financier, la Ville de Besançon est engagée à hauteur de 23 730 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 2015 de l'établissement Grand Besançon Habitat.

**«M. LE MAIRE :** Y a-t-il des questions à poser au Président ? Je n'en vois pas».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (2 abstentions) de la Commission de Contrôle Financier, le Conseil Municipal a pris acte de ce rapport d'activité 2015.

*Récépissé préfectoral du 16 novembre 2016.*