



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 12 octobre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 5 octobre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question 3), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire : Mme Françoise PRESSE.

Absents : M. Eric ALAUZET, M. Nicolas BODIN, M. Cyril DEVESA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, M. Anthony POULIN (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT.

Procurations de vote : M. Eric ALAUZET à Mme Catherine THIEBAUT, M. Nicolas BODIN à Mme Carine MICHEL, M. Cyril DEVESA à Mme Anne VIGNOT, M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, M. Michel LOYAT à M. Abdel GHEZALI, M. Anthony POULIN à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON, Mme Karima ROCHDI à Mme Danièle POISSENOT (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Danièle DARD, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN.

OBJET : 16 - Grand Besançon Habitat - Rapport annuel 2016

Grand Besançon Habitat

Rapport annuel 2016

Rapporteur : M. CURIE, Conseiller Municipal Délégué

Créé le 5 mars 1952 par la Ville de Besançon pour répondre aux besoins en logements des Bisontins, Grand Besançon Habitat (GBH) concourt depuis aux différentes politiques publiques de l'habitat et de l'urbanisme.

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 JOLY, Mme POISSENOT, M. ALLEMANN, M. CURIE, M. OMOURI et M. VAN HELLE sont les élus de la Ville de Besançon nommés au conseil d'administration. M. CURIE est Président de GBH.

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 : depuis le 1^{er} janvier 2017 la collectivité de rattachement de GBH est 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, la vie du parc

L'Office gère au 31 décembre 2016 :

- 5 725 logements, répartis en 95,7 % sur Besançon et 4,3 % sur les communes environnantes
- 1 673 garages et emplacements de parking
- 59 locaux commerciaux et professionnels
- 561 équivalents logements en foyers et résidences gérés par des tiers (CCAS, CROUS).

En 2016, 97 logements neufs ont été mis en service, sur les communes de Besançon, Montferrand-le-Château et Dannemarie-sur-Crête.

Les grands ensembles immobiliers bisontins gérés par GBH se situent dans les quartiers de Clairs-Soleils, Planoise, Grette, Palente-Orchamps ; 3 588 logements, soit 62,7 % du parc, sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville.

En termes de patrimoine, les événements marquants de l'année 2016 sont :

- la livraison de 8 logements rue Louis Blazer à Besançon
- la livraison de la réhabilitation BBC Ile de France
- la livraison du Dôme, résidence de 23 logements
- la livraison de la Résidence du Centre (17 logements) à Montferrand-le-Château
- la livraison de la Maison-relais l'Autre Toit, projet phare porté avec le Grand Besançon le CCAS et GRDF, composée de 25 logements sociaux et d'espaces communs.

Au total près de 9 725 K€ ont été consacrés aux dépenses d'investissement locatif en 2016, dont 8 562 K€ de constructions neuves.

Parallèlement, les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement des composants se poursuivent et GBH a dépensé 3 268 K€ à ce titre en 2016.

Par ailleurs, GBH a signé avec l'Etat, l'Agglomération du Grand Besançon et la Ville de Besançon, le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain des quartiers de Planoise et de la Grette. GBH a poursuivi le déploiement de la vidéo-surveillance, a contribué à la mise en œuvre du dispositif de tranquillité résidentielle et a poursuivi sa démarche d'amélioration au service des usagers.

1.2 - Les locataires - La gestion locative

Les caractéristiques sociodémographiques des locataires du parc GBH montrent les constats suivants : une majorité de personnes seules (43 %), 36 % d'actifs et 23 % de retraités, une majorité de locataires âgés de 30 à 45 ans.

Les loyers

Le montant des loyers facturés en 2016 s'élève à 21 330 K€ (contre 20 135 K€ en 2015, soit une hausse de + 1 %), auquel s'ajoutent 8 294 K€ de refacturation de charges récupérables.

Ce sont essentiellement les livraisons de nouveaux logements qui expliquent la hausse de chiffre d'affaires, car l'augmentation des loyers a été limitée à + 0,02 % au 1^{er} janvier 2016.

La demande locative

Le fichier partagé compte 8 563 demandes actives au 31 décembre 2016. 3 133 prospections ont été réalisées, et GBH a présenté 1 245 dossiers en Commission d'Attribution des Logements. Les 97 nouveaux logements ont été attribués sans délai.

Au total sur l'année, GBH a enregistré 660 entrées et 654 départs. Le taux de rotation s'améliore pour s'établir à 11,42 % en 2016.

La vacance

Le nombre total de logements vacants est de 616, dont 347 destinés à la déconstruction. Le taux de vacance technique et commerciale réel s'établit donc à 4,69 % du parc.

Trois ensembles immobiliers sont particulièrement touchés par la vacance :

- la Cité Brulard (500 logements dont 324 vacants, en vue de démolitions) : l'autorisation de démolir a été délivrée en février 2016
- les Epoisses (572 logements dont 89 vacants) : la situation s'aggrave malgré des opérations portant sur la propreté, l'amélioration des parties communes, etc.
- Clairs-Soleils (415 logements dont 50 vacants) : des actions volontaristes ont permis de réduire la vacance sur ce secteur.

Outre le manque à gagner sur les loyers, la perte sur charges non récupérables du fait de la vacance s'élève à 750 K€ en 2016.

Les impayés

Sur les 5 913 K€ de créances sur les locataires au 31 décembre 2016 :

- 2 875 K€ (soit 48,6 %) concernent des locataires partis, avec un risque de non-recouvrement de quasi 100 %. Ce montant est en hausse de + 188 K€ par rapport à 2015.
- 3 039 K€ concernent des locataires présents, dont 530 K€ présentent un retard de paiement supérieur à 12 mois. Au total, 26 % des locataires présents sont en retard de loyer, ce taux est en hausse par rapport à 2015.

Le coût des impayés admis en non-valeur est de 299 K€ en 2016.

1.3 - Les services et les personnels

GBH a renforcé son service aux usagers et aux nouveaux locataires via son département «gestion décentralisée et de proximité» et ses unités territoriales. Des enquêtes de satisfactions réalisées en 2016 auprès des usagers donnent des résultats satisfaisant. En 2016, GBH a été saisi de 5 857 demandes «techniques» et de 467 demandes concernant la tranquillité.

Les effectifs de GBH sont composés de 126 agents, soit 122 ETP. Parmi eux, 81 salariés sont affectés comme «personnel de proximité». Les conditions d'exercice de leur activité sont un point de vigilance pour GBH.

2 - Rapport financier 2016 et liens avec la Ville

2.1 - Etats financiers 2016

Le compte financier 2016 a été approuvé par le conseil d'administration de GBH du 29 mars 2017. Le total du bilan s'établit à 188 466 K€ et le résultat 2016 est un excédent de + 1 442 K€.

Dans son conseil d'administration du 16 décembre 2016, GBH a délibéré sur l'intention de passage de sa comptabilité publique en comptabilité commerciale. Cette délibération d'intention permet de mettre en œuvre les mesures préparatoires à ce changement.

Indicateurs financiers

Les données ci-dessous sont issues du compte financier :

En K€	2016	2015	2014
Fonds propres	63 788	59 604	55 208
Actif corporel net	164 662	160 891	156 188
Emprunts & dettes financières	111 554	108 676	109 827
Résultat net	1 142	2 259	1 815

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. Le remboursement des emprunts en 2016 représente 7 187 K€.

Le résultat 2016 est excédentaire, mais en baisse de moitié par rapport à celui de 2015. Cela s'explique notamment par une baisse du résultat financier (moins de produits de placements qu'en 2015) et une hausse des charges non récupérables du fait de la vacance.

La baisse du résultat 2016 a pour conséquence celle des ratios financiers : ainsi, l'autofinancement est moindre, mais reste cependant positif à + 1 685 K€ soit 7,9 % 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€	2016	2014	2013
Total des produits (*)	34 832	35 834	36 215
<i>Dont loyers et charges récup facturés</i>	<i>29 466</i>	<i>29 847</i>	<i>29 677</i>
Total des charges (*)	33 390	33 575	34 400
Résultat net = excédent	+ 1 442	+ 2 259	+ 1 815

(*) hors 8 310 K€ de cessions financières et arrivée à terme d'un placement financier qui se compensent en charges et produits.

L'exécution budgétaire 2016 est conforme aux prévisions. 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.

Les loyers et charges récupérables représentent 29 466 K€ soit 85 % du total des produits. Les principaux autres postes sont les reprises sur provisions (905 K€) et les produits exceptionnels notamment issus du recouvrement de TFPB (2 225 K€).

Le total des charges hors charges récupérables s'élève à 24 335 K€. Il est similaire à celui de 2015. Les principaux postes de dépenses sont : les frais de gros entretien et de maintenance locative (3 268 K€), les frais de personnel (3 630 K€), la taxe foncière (2 978 K€), les intérêts des emprunts (1 496 K€), les dotations aux amortissements (5 961 K€).

2.2 - Liens juridiques et financiers avec la Ville de Besançon

Le Conseil Municipal a été sollicité à plusieurs reprises en 2016 pour des opérations spécifiques à GBH, dans ses séances du

- 04/04/2016 : signature du protocole de préfiguration NPNRU
- 23/06/2016 : versement d'une subvention pour le dispositif de tranquillité résidentielle
- 23/06/2016 : bail emphytéotique quai Bugnet
- 15/09/2016 : changement de collectivité de rattachement
- 07/11/2016 : rapport annuel 2015
- 07/11/2016 : bail emphytéotique rue Battant
- 12/12/2016 : bail emphytéotique rue de la Pelouse.

Par ailleurs, le nom de GBH s'inscrit notamment dans les dispositifs du Contrat de Ville (ex : dispositif de tranquillité résidentielle et de médiation avec les bailleurs sociaux), ou du PRU (Clairs-Soleils, Planoise...).

Enfin, au niveau financier, la Ville de Besançon est engagée sur des garanties d'emprunt à hauteur de 21 293 K€, pour 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 2016 de l'établissement Grand Besançon Habitat.

Après en avoir délibéré, sur avis favorable de la Commission Consultative des Services Publics Locaux et sur avis favorable unanime de la Commission de Contrôle Financier, le Conseil Municipal a pris acte du rapport présenté.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.