



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 janvier 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 janvier 2018, 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. Eric ALAUZET (à compter de la question n° 3), M. Frédéric ALLEMANN (à compter de la question n° 2), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question n° 17), M. Thibaut BIZE, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA (à compter de la question 17), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON (à compter de la question n° 2), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à compter de la question n° 5), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 16 incluse), Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 3), M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, M. Philippe MOUGIN;

Secrétaire :

Mme Myriam LEMERCIER.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Frédéric ALLEMANN (jusqu'à la question n° 02 incluse - vote sur l'urgence), Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 16 incluse), M. Nicolas BODIN, M. Gueric CHALNOT, M. Cyril DEVESA, Mme Myriam EL-YASSA (jusqu'à la question n° 16 incluse), M. Thierry MORTON (jusqu'à la question n° 02 incluse - vote sur l'urgence), M. Dominique SCHAUSS (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question n° 17), Mme Catherine THIEBAUT (à compter de la question n° 3), M. Gérard VAN HELLE, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Eric ALAUZET à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Michel LOYAT (jusqu'à la question n° 16 incluse), M. Nicolas BODIN à Mme Marie ZEHAF, M. Gueric CHALNOT à M. Rémi STHAL, Mme Myriam EL-YASSA à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 16 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Danielle DARD (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Ilva SUGNY à Mme Rosa REBRAB (à compter de la question n° 17), Mme Catherine THIEBAUT à Mme Danielle POISSENOT (à compter de la question n° 3), M. Gérard VAN HELLE à Mme Karima ROCHDI, Mme Marie-Laure DALPHIN à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Christine WERTHE à Mme Sophie PESEUX, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 3 - SAIEMB Logement - Plan de redressement CGLLS

SAIEMB Logement

Plan de redressement CGLLS

Rapporteur : M. FOUSSERET, Maire

La SAIEMB Logement, en tant que bailleur social, gère un parc de 2 426 logements, 818 garages et parkings, et 33 commerces. La Ville est l'actionnaire majoritaire de la SAIEMB (51,4 %), suivie de la Caisse des Dépôts (44,8 %). Une caractéristique majeure du parc de la SAIEMB est sa localisation, puisque 81 % des logements sont situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), dont 70 % sur le seul quartier de Planoise, et en particulier sur le secteur des Epoisses.

La SAIEMB rencontre depuis quelques années des problématiques qui se cumulent : fort taux de vacance, niveau d'impayés élevé avec la paupérisation des QPV, politique historique de loyers bas, défaillance d'un gestionnaire, parc de logements vieillissant sur Planoise. Ces problématiques pénalisent désormais fortement la SAIEMB, et la fragilité financière qui en résulte s'est progressivement aggravée malgré les efforts de gestion entrepris par la société. Cette situation ne permet plus à la SAIEMB d'assumer pleinement ses missions de bailleur social et de faire face seule aux dépenses nécessaires pour entretenir son patrimoine.

1 - Saisine de la CGLLS - Scénario de base

Les différents audits (Ville de Besançon et ANCOLS) ont conclu à la nécessité de définir et mettre en œuvre une stratégie pour l'avenir de la société. Pour accompagner cette démarche, la SAIEMB a sollicité fin 2016 la CGLLS, Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, opérateur de l'Etat, dont un des rôles est de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre.

La CGLLS met en œuvre des dispositifs d'aide aux structures de logement social en difficulté via un soutien logistique et financier, sur la base d'un plan de «redressement» sur 5 à 10 ans. Ce plan doit démontrer la pérennité de la société. Il est contractualisé dans un protocole signé avec les collectivités impliquées. L'intervention financière de la CGLLS se définit à parité avec celle des collectivités actionnaires, et elle est fléchée sur le logement conventionné uniquement.

La SAIEMB, dans le cadre d'un groupe de travail partagé avec les services Ville-CAGB et la Caisse des Dépôts, a élaboré un plan de redressement à soumettre à la CGLLS. Au regard de l'urgence à traiter la situation (la SAIEMB serait dans l'incapacité de faire face à ses engagements financiers à partir de l'automne 2018), le plan de redressement doit être mis en place au plus tôt.

La SAIEMB Logement a donc produit un «scénario de base», établi dans un premier temps hors intégration du NPNRU et hors conséquences des textes législatifs de 2018 (loi de Finances, future loi Logement). L'objectif est de répondre aux besoins à court terme de la SAIEMB.

Ce scénario de base comprend des mesures internes à la SAIEMB et des apports financiers externes.

Les mesures internes déclinées par la SAIEMB montrent la possibilité de dégager des ressources financières pour un montant estimé à 15,5 M€ sur une durée de 10 ans.

- Maîtrise des frais de gestion : 1 M€
- Optimisation des recettes (politique des loyers avec une majoration de l'évolution de l'IRL de 2 % par an, lutte contre la vacance) : 7 M€

- Cessions d'actifs (en particulier logements du secteur non conventionné) pour reconstituer des fonds propres : 5 M€
- Opérations patrimoniales de réhabilitation de petits immeubles
- Résolution du litige sur les résidences universitaires et remise en location : 2,5 M€.

En termes d'opérations immobilières, le scénario de base prévoit les réhabilitations des bâtiments Luxembourg et Dürer (qui ne relèvent pas de l'ANRU), à l'exclusion de toute autre opération de réhabilitation. Il ne prévoit pas de nouvelles constructions (développement).

Cependant, malgré les efforts internes ci-dessus, le scénario de base, pour être réalisable, nécessite également les apports financiers externes suivants :

- Ville de Besançon : apport en capital de 2 086 K€
- CAGB : subventions de droit commun sur réhabilitations : 493 K€
- Par parité, CGLLS = 2 579 K€
- Caisse des Dépôts : réaménagement de la dette actuelle sur 10 ans, ce qui aboutirait à un gain financier de 1 593 K€.

Ainsi construit, ce scénario permettrait à la SAIEMB de reconstituer ses fonds propres à court terme et d'atteindre les objectifs financiers exigés par la CGLLS en termes de taux d'autofinancement (atteinte du taux de 5 % en 2023 et d'un autofinancement positif dès 2021).

Cependant, il appelle nécessairement une suite afin d'intégrer les enjeux des conventions ANRU et des textes de lois de 2018, et de construire une stratégie à long terme pour la SAIEMB.

2 - Mesure des risques

Le scénario de base présenté ci-dessus comporte des risques considérés en l'état comme acceptables. Par ailleurs, il existe des incertitudes qui devraient être levées dans les prochains mois.

Premier niveau de risque : les risques inhérents à la SAIEMB Logement

- Dénouement du litige avec le prestataire des logements étudiants défaillant en 2021 : toutes les procédures juridiques ont été engagées, et au vu des délais légaux, il est raisonnable d'espérer une solution d'ici 4 ans.
- Taux d'impayés : le quartier de Planoise concentre une forte paupérisation et les taux d'impayés restent élevés. Les efforts de la SAIEMB pour accompagner les locataires sur ce point sont réels. Au niveau comptable, les risques d'impayés sont provisionnés.
- Taux de vacance : il a diminué ces deux dernières années du fait des efforts de la SAIEMB. La réhabilitation des deux immeubles Luxembourg (à ce jour 30 % de vacance) et Dürer, prévue dans le scénario de base, et la poursuite des efforts de commercialisation (plusieurs visites, remise en état neuf des logements avant relocation) devraient concourir à réduire encore ce taux.
- Réhabilitations inscrites dans le scénario de base : le dossier de l'immeuble Luxembourg est en cours de finalisation à la SAIEMB et pourrait être soumis à délibération du conseil communautaire du Grand Besançon pour l'attribution des aides à la réhabilitation de droit commun en février 2018. Ces aides pourront donc être normalement prises en compte pour la parité des aides de la CGLLS (enjeu de l'ordre de 2 x 257 K€).
- En revanche, pour l'immeuble Dürer, l'opération de réhabilitation est planifiée dans 4 à 5 ans dans le scénario de base. La CAGB ne peut donc pas d'ores et déjà délibérer sur ce dossier. Cela emporte le risque de ne pas pouvoir l'intégrer dans le scénario de base avec, en résultante, une moindre participation de la CGLLS (enjeu de l'ordre de 2 x 236 K€).
- Enfin, le scénario de base ne prend en compte ni les incidences d'une non-intervention sur le parc du secteur Epoisses, ni les besoins financiers nécessaires à sa réhabilitation. Il ne permet donc pas de traiter suffisamment en profondeur la situation, à l'horizon de 7 à 10 ans, avec le risque annoncé d'un taux de vacance structurellement élevé en fin de période, si des travaux de réhabilitation d'ampleur ne sont pas réalisés entre-temps.

Second niveau de risque : les risques extérieurs à la SAIEMB

- Incertitudes sur les conséquences de la Loi de Finances 2018 : A titre d'exemple, la mise en œuvre de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et des Aides Personnalisées au Logement (APL) entraînerait une perte de l'ordre de 500 K€/an de chiffre d'affaires pour la SAIEMB, réduisant d'autant son autofinancement. Sauf si des dispositions particulières sont décrétées pour les structures en plan de redressement CGLLS, cette mesure aboutirait à une remise en cause de la viabilité du scénario de base.
- Incertitudes au niveau national sur les conventions NPNRU et leurs déclinaisons locales : les enjeux stratégiques locaux sont forts, avec la démolition du quartier Brulard, les démolitions/réhabilitation à décider sur Planoise, la volonté de mixité sociale, la volonté de réduction du nombre des logements sociaux, etc.
- Incertitude au niveau national sur la future loi Logement et sa déclinaison pour les bailleurs sociaux (effets de seuils, encouragement à la fusion, obligations de construction...).

Les risques et incertitudes identifiés ci-dessus confirment la nécessité d'actualiser le scénario de base dès lors que les principaux éléments seront connus et mesurés.

Le principe est donc dans un premier temps de contractualiser les engagements respectifs de la Ville de Besançon et de la CGLLS dans un protocole qui s'appuie sur le scénario de base, tout en prévoyant d'ores et déjà une clause de revoyure pour consolider le plan de redressement sur le long terme.

Très impliquée dans la démarche en sa qualité de second actionnaire et financeur principal de la SAIEMB via des prêts sur le long terme (type PLAI, etc. allant jusqu'à 40 ans), la Caisse des Dépôts a décidé de différer l'octroi de nouveaux prêts long terme à la société jusqu'à la signature d'un avenant qui apportera des garanties sur sa pérennité sur le long terme.

La Caisse des Dépôts, tout comme la Ville de Besançon, seront en effet particulièrement vigilantes, dans le processus de clause de revoyure à l'horizon du 2^{ème} semestre 2018, à la consolidation d'un plan de redressement pérenne sur le long terme de la SAIEMB Logement.

3 - Modalités et calendrier

La CGLLS doit se prononcer sur la prise en charge du dossier SAIEMB dans son comité des aides du 3 février 2018. Pour faire aboutir le dispositif, les collectivités impliquées doivent donner préalablement la preuve de leur engagement, notamment financier, par le biais d'une délibération de leurs instances.

La CGLLS se prononcera ensuite dans son conseil d'administration de fin mars 2018 sur les enveloppes financières disponibles et autorisera les négociations des protocoles. La Ville de Besançon, en tant qu'actionnaire principal, est le signataire incontournable du protocole SAIEMB L avec la CGLLS. La Caisse des Dépôts et la CAGB pourront y être associées.

Le Conseil Municipal est donc sollicité à ce jour pour engager la Ville de Besançon dans la procédure SAIEMB Logement - CGLLS, en autorisant la négociation du protocole à partir du scénario de base décrit dans la présente délibération et l'engagement financier de la Ville actuellement arrêté à 2 086 K€. Sur le plan financier, cela se traduira par :

- un non remboursement en 2018 de l'avance en compte courant d'associé de 1 000 K€ versée en 2016. Cette avance consentie par la Ville serait transformée en apport en capital,
- un complément de 1 086 K€ à verser sur la base d'un échéancier à déterminer.

L'apport en participation financière de la Ville impliquera la mise en œuvre par la SAIEMB d'une procédure d'augmentation de capital courant 2018. Les crédits correspondants seront prélevés sur la ligne 26.01.261.007012.20200.

Le Conseil Municipal sera de nouveau sollicité après négociations pour la signature du protocole et l'engagement définitif de la Ville (idéalement au plus tard en juin 2018), la procédure d'augmentation de capital de la SAIEMB Logement et, vraisemblablement d'ici fin 2018, sur un avenant au protocole à établir.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- autoriser M. le Maire ou son représentant à négocier le protocole de plan de redressement de la SAIEMB Logement avec la CGLLS et les parties intéressées,

- autoriser M. le Maire ou son représentant à engager financièrement la Ville de Besançon sur un apport financier au capital de la SAIEMB Logement d'un montant estimé à ce jour à 2 086 K€, et à procéder aux inscriptions budgétaires correspondantes.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. OMOURI et Mme POISSENOT (2) n'ont pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49
Contre : 0
Abstentions : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le 29 JAN. 2018



Contrôle de légalité