



RECU EN PREFECTURE  
Le 27 novembre 2019  
VIA DOTELEC - S2LOW

025-21250285-20191114-0058280-02

## EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

### Séance du 14 novembre 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 7 novembre 2019, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 55, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

#### Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (jusqu'à la question n° 71 incluse), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD (à compter de la question n° 45), M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 6 jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT (jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 15), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 15), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 71 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question n° 6), 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 (à compter de la question n° 52), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Sophie PESEUX (à compter de la question n° 15), Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

#### Secrétaire :

M. Thierry MORTON.

#### Absents :

M. Emile BRIOT, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, M. Christophe LIME, Mme Rosa REBRAB, M. Ludovic FAGAUT, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, M. Julien ACARD.

#### Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Michel LOYAT (à compter de la question n° 15), Mme Danielle DARD à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 44 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 15), M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse et à compter de la question n° 63), Mme Danielle POISSENOT à Mme Béatrice FALCINELLA (à compter de la question n° 63), M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Rosa REBRAB à M. Abdel GHEZALI, Mme Karima ROCHDI à Mme Catherine THIEBAUT (pour la question n° 72), Mme Ilva SUGNY à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 33), M. Gérard VAN HELLE à M. Rémi STHAL (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 51 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, Mme Mina SEBBAH à Mme Christine WERTHE.

**OBJET :** 6 - SAIEMB Logement - GBH - Fusion des organismes de logement social

Délibération n° 2019/005828

## SAIEMB Logement - GBH

### Fusion des organismes de logement social

	Date	Avis
Commission n° 1	29/10/2019	Favorable unanime

#### I. Contexte

La Loi ELAN prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, un organisme de logement social qui gère moins de 12 000 logements aura l'obligation d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). La loi prévoit également que ce regroupement ne s'impose pas à une société d'économie mixte agréée logement social dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans est supérieur à 40 millions d'euros.

Les deux outils du territoire, la SAIEMB Logement et Grand Besançon Habitat (GBH) n'atteignent pas ces seuils. Ils ont donc étudié plusieurs scénarios, ensemble ou séparément, pour évoluer conformément à la loi.

Dans ce contexte, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon ont confirmé à chacun des deux organismes la volonté des collectivités de garantir la qualité du parc immobilier et le service aux locataires, de garantir le maintien de l'emploi des deux entités, de poursuivre les engagements NPNRU et de disposer des moyens adaptés pour servir la politique Habitat et ses différents dispositifs.

La SAIEMB logement est une Société d'Economie Mixte (SEM) agréée logement social, issue de la scission d'une SEM créée en 1965. Elle gère un parc de plus de 2 400 logements (dont 36% non conventionnés) dont 1 800 logements familiaux majoritairement situés à Besançon. Elle dispose également d'un parc de 460 logements-étudiants. 45 ETP travaillent au sein de la société. La Ville de Besançon est l'actionnaire majoritaire de la société et la Présidente de la SEM est Mme Danièle POISSENOT, Adjointe au Maire.

GBH est un office public de l'habitat créé en 1952, et rattaché depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à Grand Besançon Métropole (auparavant Ville de Besançon). Il gère un parc d'environ 6 000 logements sociaux majoritairement situés à Besançon. 119 personnes, dont 59 agents de la fonction publique territoriale au 31/12/2018, travaillent au sein de l'organisme. Le Président de l'OPH est M. Pascal CURIE, Vice-Président de GBM.

Les similitudes des métiers, la présence commune en tant qu'acteurs sur le territoire Grand Bisontin, l'attachement à la qualité de service public ont conduit à approfondir le scénario d'une fusion des deux entités.

La fusion-absorption de Grand Besançon Habitat par la SAIEMB Logement a été retenue, afin :

- de disposer d'un outil à gouvernance locale,
- de conserver le statut juridique SEM qui permet de gérer le parc non conventionné,
- d'atteindre le seuil des 40 M€ autorisé uniquement pour une SEM dans la loi ELAN.

L'adoption de ce scénario et de ses modalités pratiques sont soumises au présent Conseil Municipal.

## II. Le scénario de fusion

A l'issue du regroupement des deux organismes, la SEM fusionnée disposerait d'un parc d'environ 8 000 logements conventionnés et non conventionnés. Forte de 162 salariés et de sa palette de métiers, elle se positionnerait en acteur majeur de la politique Habitat du territoire grand bisontin.

Une mission de 18 mois a été confiée à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour étudier la faisabilité du scénario, et l'accompagner en cas de validation. En effet, l'outil post fusion sera un outil chargé de missions de service public avec un objet social affirmé. Il convient donc qu'il dispose des moyens nécessaires et d'une soutenabilité financière, pour être en capacité de fonctionner et de réaliser ses différentes missions. Il est par exemple d'ores et déjà avéré que le NPNRU avec sa programmation sur Planoise-Grette aura un impact fort sur la SEM fusionnée.

Outre les aspects juridiques, financiers et fiscaux, une des missions majeures de l'AMO est d'accompagner les deux structures sur le volet « Ressources Humaines ».

Par ailleurs, la réussite du scénario de fusion repose sur la capacité des deux organismes actuels à évoluer vers une culture commune, au service du territoire. Les équipes des deux organismes sont mobilisées en ce sens.

Il résulte de l'ensemble des études, réflexions et analyses que le scénario de fusion en vue de créer une SEM fusionnée répond aux attendus.

### A/ Principe de la fusion

Le principe est exposé dans la loi ELAN : un EPCI peut apporter « son » Office Public de l'Habitat à une SEM (art. L. 411-2-1, II du CCH). Toutes les ressources et les besoins (humains, techniques, patrimoniaux, financiers, etc.), sont alors additionnés pour constituer la future entité. Les logements sont également gérés par cette seule entité, qui devient le nouvel interlocuteur des locataires.

En contrepartie de l'apport de l'OPH, l'EPCI est « rémunéré » sous forme d'actions de la SEM, dont il devient actionnaire. En application de ces dispositions, Grand Besançon Métropole « apporterait » GBH à la SAIEMB Logement, et deviendrait par ce biais l'actionnaire très majoritaire de la SEM fusionnée.

Le processus d'une fusion, son calendrier, les avis et autorisations à obtenir et la méthode à appliquer pour chiffrer les valeurs d'apport de deux entités sont entièrement cadrés par des textes légaux et réglementaires. L'opération de fusion implique la rédaction d'un traité de fusion, sur les bases des données et des états financiers arrêtés au 31 décembre 2019. En respect des délais réglementaires, ce traité sera soumis au Conseil Municipal avant le 30 juin 2020.

L'objectif, en respect de la loi ELAN, est de finaliser l'opération avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. A la date de la fusion, l'OPH serait dissout par décret.

### B/ Evolution de l'actionnariat « Caisse des Dépôts »

La Caisse des Dépôts (CDC) est actuellement second actionnaire de la SAIEMB Logement, avec 44,54 % du capital. Elle est un partenaire financier (prêts fonds livret A) et institutionnel majeur des opérateurs du logement social, et, au niveau local, elle accompagne tant la SAIEMB Logement que GBH. L'évolution du contexte législatif et économique a conduit la CDC à opérer une restructuration (label « Banque des Territoires ») et à positionner désormais sa filiale CDC Habitat et son outil Adestia pour accompagner les organismes du logement social et leurs regroupements, en particulier dans le cadre de la loi ELAN.

De ce fait, la CDC transfère progressivement ses participations au capital des SEM de logement social vers CDC Habitat-Adestia, et le propose donc pour SAIEMB Logement, par la vente de l'intégralité de ses parts dans la SAIEMB à CDC Habitat-Adestia.

S'agissant de la modification de la composition du capital social d'une SEM, encadrée par l'article 1524-1 du CGCT, le Conseil d'administration de la SAIEMB Logement a sollicité la Ville de Besançon pour autoriser cette cession entre sociétés du groupe CDC. Mise à part cette substitution, cette opération ne change pas la répartition de l'actionnariat au capital de la SAIEMB.

### C/ Evolution de l'actionnariat « personne privée »

Dans ce contexte d'évolution structurelle des organismes de logement social, M. BENARD, actionnaire personne physique détenteur d'une action de SAIEMB Logement, a fait part de son souhait de la céder au prix de 7,50 € (sept euros et cinquante centimes), prix auquel il l'avait acquise en 2006.

Sous réserve de l'accord du Conseil Communautaire du 7 novembre 2019, Grand Besançon Métropole procédera à l'acquisition de ce titre d'ici fin 2019. S'agissant d'une modification du capital social (cf point précédent), l'autorisation de la Ville de Besançon est sollicitée pour permettre à ses élus de voter en faveur de cette opération dans les instances de la SAIEMB Logement.

### **III. Les modalités de la fusion**

#### A/ Ressources humaines

Le volet « Ressources Humaines » est un élément clé de la réussite du projet de fusion. Une des missions confiées à l'AMO est la mise en œuvre d'un organigramme cible, s'appuyant sur l'ensemble des personnels, des métiers et des compétences qui existent au sein des deux entités.

La procédure de fusion prévoit la consultation du personnel salarié, via le CSE (Comité Social d'Entreprise) des deux entités SAIEMB Logement et GBH. La procédure d'information consultation a débuté le 5 septembre 2019 et les CSE ont disposé du délai légal de 2 mois, soit jusqu'au 5 novembre, pour rendre leur avis.

Au 31 décembre 2018, 59 personnels de GBH sont des agents de la fonction publique, et 68 sont des salariés de droit privé. A la SAIEMB Logement, l'ensemble des 45 personnels relève du droit privé.

Les dispositions législatives et réglementaires prévoient le transfert automatique des contrats de travail des salariés de droit privé dans la nouvelle entité.

Pour garantir aux agents de la fonction publique le maintien de leur statut, sauf souhait contraire de leur part, Grand Besançon Métropole s'est engagé à proposer une reprise de chaque agent dans ses propres effectifs (via la création de postes), associée à un détachement immédiat au sein de la SEM fusionnée. Ce dispositif permet à chaque agent de poursuivre son métier et sa carrière dans la nouvelle entité.

#### B/ Données chiffrées et faisabilité financière

##### 1. Valeur d'échange

La valeur d'apport de GBH à la SAIEMB Logement sera calculée en application de l'article 83 de la loi ELAN (art. L. 411-2-1, II du CCH), selon lequel la valeur d'échange est basée sur les capitaux propres non réévalués des deux entités. A ce jour, ces capitaux sont de 18,8 M€ pour la SAIEMB Logement et 71 M€ pour GBH (états financiers du 31-12-2018), ce qui conduit à une valeur d'action de la SAIEMB Logement de 47,54 €.

Sur la base de ce rapport d'échange, Grand Besançon Métropole, en rémunération de l'apport de GBH, se verrait attribuer 1 494 624 actions de la SEM fusionnée, et deviendrait actionnaire majoritaire avec 79,07 % du capital.

La valeur d'échange définitive sera calculée sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2019, et sera intégrée au traité de fusion.

##### 2. Quotité

L'apport de GBH à la SAIEMB Logement entraînerait une incompatibilité avec le CGCT dans la mesure où les deux collectivités actionnaires, Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole, détiendraient ensemble 89,82 % du capital de la SEM fusionnée. Or, l'article L1522-2 du CGCT impose que la participation des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements ne peut être inférieure à 15 % du capital social.

C'est pourquoi les actuels actionnaires du secteur privé de la SAIEMB Logement (CDC-CDC Habitat, et Caisse d'Epargne Bourgogne-Franche-Comté) ont été sollicités afin d'augmenter leur participation. CDC Habitat s'est d'ores et déjà engagée, en cas d'accord du présent Conseil Municipal, à porter sa part (par l'intermédiaire de sa filiale Adestia) dans le capital à hauteur de 15 % dans la SEM fusionnée, par une augmentation de capital d'un montant de 6 M€.

La Caisse d'Epargne de Bourgogne-Franche-Comté a fait part de son intention de suivre l'augmentation de capital à hauteur d'environ 237 000 €.

### 3. Capacité financière de la SEM fusionnée

La capacité financière de la SEM fusionnée est estimée, d'une part au regard de la santé financière actuelle des deux entités, d'autre part via le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui sera mis en œuvre pendant les 10 prochaines années par la future SEM.

Outre les éléments de fonctionnement courant (loyers, entretien et réparation, masse salariale, fluides, etc.), le Plan stratégique intègre les opérations immobilières et leurs financements : engagements du NPNRU (déconstructions et reconstitutions de logement significatives), réhabilitations, opérations nouvelles, opérations « Cœur de Ville », etc.

Elaboré sur 2017-2027 le PSP de la SEM fusionnée fait apparaître des besoins en financement estimés à 10 M€ à l'horizon 2027, pour permettre à la société de mener correctement ses missions de service public et son rôle patrimonial.

Ce constat implique de trouver de nouvelles ressources en fonds propres, notamment par des décisions stratégiques opportunes et par le biais d'augmentations de capital.

A ce jour, CDC Habitat s'est engagée à souscrire (par l'intermédiaire de sa filiale Adestia) une augmentation de capital d'un montant de 6 M€ à la date de la fusion, et à accompagner la SEM fusionnée dans la recherche de financements complémentaires.

Remarque : la procédure CGLLS enclenchée fin 2017 par la SAIEMB Logement pour aide aux Organismes de Logement Social en difficulté est maintenue à ce jour.

### C/ Engagements des actionnaires

S'agissant d'engagements forts :

- d'une part l'apport de GBH par Grand Besançon Métropole,
- d'autre part l'engagement de CDC Habitat de détenir (par l'intermédiaire de sa filiale Adestia) 15 % du capital de la future SEM par le biais d'un apport en capital de 6 M€ (six millions) à la date de la fusion, et éventuellement de réaliser ensuite des apports complémentaires,

les actionnaires CDC Habitat (par l'intermédiaire de sa filiale Adestia), Grand Besançon Métropole et Ville de Besançon ont souhaité formaliser ces dispositions par écrit, dans un protocole et un pacte d'actionnaires.

Le protocole (joint en annexe) décrit les orientations stratégiques sur lesquelles s'accordent CDC Habitat, GBM et la Ville de Besançon pour construire la SEM fusionnée et lui donner les capacités de fonctionner. Ce protocole prévoit également des droits de retrait en cas de non-aboutissement de l'opération de fusion.

Le pacte d'actionnaires (joint en annexe) définit les engagements réciproques en matière de fonctionnement de la future SEM : il fixe les règles de la gouvernance (attribuée à Grand Besançon Métropole), définit le périmètre des décisions stratégiques, les modalités de gouvernance (composition et fonctionnement du conseil d'administration, instauration d'un comité de coordination, etc.), les critères de choix des opérations, les engagements capitalistiques (droit de préemption, droit de sortie conjointe proportionnelle, droit de sortie totale, etc.), les modalités juridiques en cas de désaccord, les conditions d'entrée de nouveaux actionnaires, etc.

**A l'unanimité des suffrages exprimés (12 abstentions), le Conseil Municipal décide :**

- **de se prononcer favorablement sur le principe de la fusion, via l'apport du patrimoine de GBH par Grand Besançon Métropole à la SAIEMB Logement, afin de constituer une SEM fusionnée qui répondra aux critères de la loi ELAN ;**
- **d'autoriser le rachat par Adestia des parts de la SAIEMB Logement actuellement détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations, sans modification de la répartition du capital ;**
- **d'autoriser les élus représentant la Ville de Besançon au sein du conseil d'administration de SAIEMB Logement, à voter en faveur de l'entrée au capital d'Adestia lors du conseil d'administration de la SAIEMB Logement qui statuera sur ce point ;**

- d'autoriser les élus représentant la Ville de Besançon au sein du conseil d'administration de SAIEMB Logement, à voter en faveur du rachat par GBM de l'action détenue par M. BENARD lors du conseil d'administration de la SAIEMB Logement qui statuera sur ce point ;
- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à :
  - o signer le protocole au nom de la Ville de Besançon, à conclure entre GBM, la Ville de Besançon, la SAIEMB Logement, Grand Besançon Habitat, la Caisse des dépôts et consignations et Adestia, tel qu'il figure en annexe aux présentes ;
  - o signer le pacte d'actionnaires au nom de la Ville de Besançon, relatif à la SAIEMB Logement, à conclure entre GBM, la Ville de Besançon, Adestia et la SAIEMB Logement, tel qu'il figure en annexe aux présentes ;
- d'autoriser les élus représentant la Ville de Besançon dans les instances de SAIEMB Logement (conseil d'administration et assemblée générale) à voter en faveur des décisions relatives au processus de fusion entre GBH et SAIEMB Logement, et à autoriser la signature du protocole de fusion et du pacte d'actionnaires par la Présidente de la SAIEMB Logement, à l'issue des instances qui statueront sur ce point ;
- d'autoriser les élus représentant la Ville de Besançon au conseil d'administration et à l'assemblée générale de SAIEMB Logement, à voter en faveur d'une augmentation de capital par Adestia, filiale de CDC Habitat, d'un montant d'environ 6 millions d'euros ;
- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions et signer les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Mmes POISSENOT, THIEBAUT, ROCHDI, MM. FOUSSERET, BODIN, SCHAUSS, CURIE (2), ALLEMANN, VAN HELLE, élus intéressés, n'ont pris part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
La Première Adjointe



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 28

Contre : 0

Abstentions : 12

Ne prennent pas part au vote : 10