



RECU EN PREFECTURE

Le 17 décembre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201210-D00626910-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 10 décembre 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 3 décembre 2020, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à la CCI (avec vote électronique) : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE.

Étaient présents en visio-conférence (avec vote électronique) : M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Pierre-Charles HENRY (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Thierry PETAMENT (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Juliette SORLIN, Mme Claude VARET, Mme Marie ZEHAF.

Étaient présents en visio-conférence (sans vote électronique) : M. Hasni ALEM, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO.

Secrétaire : M. Guillaume BAILLY.

Étaient absents : M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD.

Procurations de vote : M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Nathalie BOUVET à Mme Agnès MARTIN, Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Anthony POULIN, Mme Annaïck CHAUVET à M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA à M. Aurélien LAROPPE, Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLIOLO à M. Aurélien LAROPPE, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 2), M. Damien HUGUET à M. François BOUSSO, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à M. Benoît CYPRIANI, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, Mme Laurence MULOT à M. Ludovic FAGAUT, M. Thierry PETAMENT à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 32), M. Maxime PIGNARD à Mme Christine WERTHE, Mme Françoise PRESSE à Mme Valérie HALLER, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, M. Nathan SOURISSEAU à Mme Claudine CAULET, M. André TERZO à M. Christophe LIME.

OBJET : 31. SAIEMB Logement - Rapport des administrateurs 2019

Délibération n° 2020/006269

SAIEMB Logement - Rapport des administrateurs 2019

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

	Date	Avis
Commission n° 1	24/11/2020	Favorable unanime

Résumé :

L'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux conseils d'administration des Sociétés d'Economies Mixtes et des Sociétés Publiques Locales.

Le présent rapport porte sur l'année 2019 de la SEM SAIEMB Logement.

La SEM SAIEMB Logement gère un parc locatif de logements privés et de logements sociaux, ainsi que des résidences étudiantes et quelques locaux d'activités sur la commune de Besançon.

La Ville de Besançon détient 51,36 % du capital de la SEM. En 2019, les élus représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SAIEMB L étaient Mmes POISSENOT, THIEBAUT, MM. BODIN, OMOURI et SCHAUSS, et la Présidente était Mme POISSENOT, Adjointe au Maire de Besançon.

Au Conseil Municipal du 15 juillet 2020, Mmes ETEVENARD et MICHEL, MM. LAROPPE, PETAMENT et POUJET ont été désignés représentants de la Ville de Besançon.

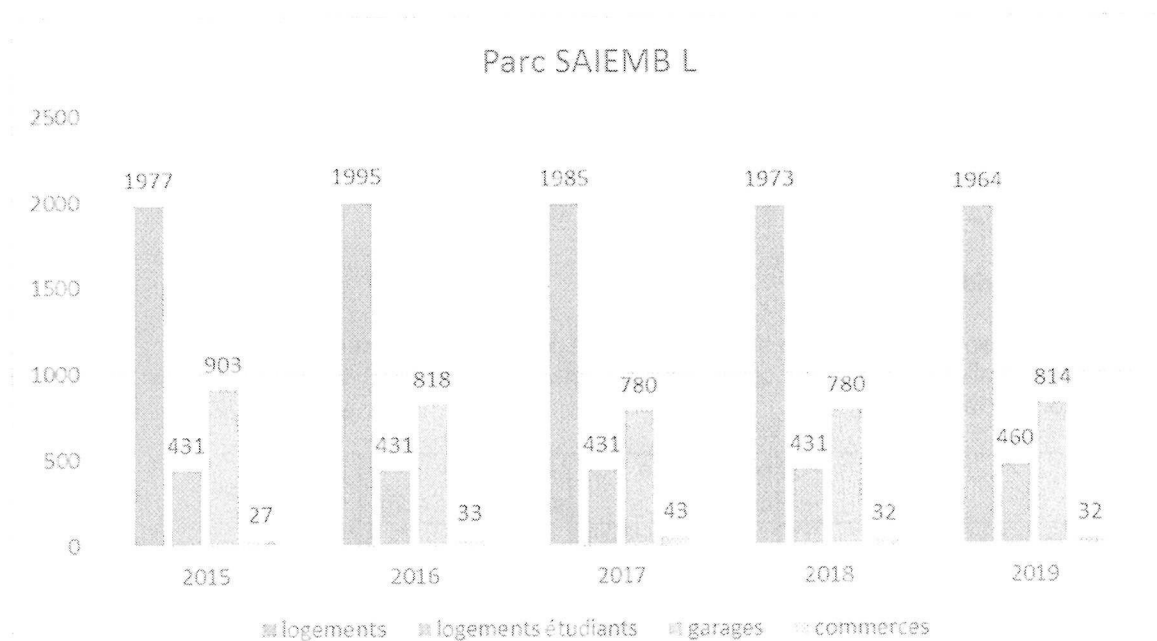
I. Activité

A/ Le parc

La SAIEMB Logement gère un parc de logements, garages, parkings et commerces. En tant que bailleur social agréé, elle est un partenaire historique de la Ville de Besançon et de Grand Besançon Métropole sur le volet urbain et politique de l'habitat.

La SAIEMB Logement est signataire de la Convention d'Utilité Sociale avec l'Etat.

La composition du parc immobilier de la SAIEMB L est la suivante :



Sur le total des 1 964 logements, 1 808 sont des logements familiaux (1 152 logements conventionnés et 656 non conventionnés) et 156 sont des logements pour personnes âgées handicapés (gérés par Adapéi).

Le parc de la SAIEMB Logement est situé à 72 % dans les quartiers prioritaires de la Ville, avec une large majorité sur le secteur de Planoise.

En 2019, la rotation du parc est constituée de 194 attributions pour 187 congés, dans un contexte de marché détendu, soit un taux de rotation de 10,37 %.

Dans le cadre du NPNRU, 314 logements sont voués à déconstruction, et l'année 2019 a vu démarrer les opérations de relogement des locataires et augmenter le nombre de logements en vacance « technique ».

Ainsi, sur un total de 221 logements vacants fin 2019, seulement 72 logements sont proposés à la location.

Outre son activité locative, SAIEMB Logement propose de la vente de patrimoine et de la promotion immobilière (accession, « logement abordable »), ainsi que la location de locaux professionnels principalement situés sur le quartier Battant.

Elle a également décidé l'acquisition de l'immeuble situé 23 rue de la Madeleine, en vue de sa réhabilitation dans le cadre du programme cœur de Ville.

Par ailleurs la SEM a réalisé quelques opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée (ex : aménagement de locaux du SYBERT) et proposé des missions d'accompagnement de copropriétés en termes de réhabilitation thermique.

Enfin, il convient de noter qu'en 2019, suite à la condamnation de l'association qui en avait la gestion, SAIEMB Logement a repris en régie directe la gestion de 314 logements étudiants.

B/ L'entretien et la maintenance

Les dépenses de maintenance et d'entretien du parc s'élèvent à 1 221 K€. Elles se répartissent entre la maintenance courante (425 K€) et le gros entretien (796 K€), dont une petite partie récupérable auprès des locataires. Outre les opérations courantes (remplacements de composants, huisseries...), plusieurs interventions ont notamment porté sur la fermeture de cages d'escalier de bâtiments en vue de leur déconstruction, sur la rénovation de communs vieillissants ou dégradés, et sur la remise en état de logements vacants pour leur remise en location ou proposition à la vente.

II. Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

Les effectifs sont de 47 salariés, dont 20 en gestion de proximité (personnels d'entretien, gardiens d'immeuble).

La SAIEMB compte 28 hommes et 19 femmes.

B/ Gouvernance-Juridique

La SAIEMB Logement est issue de la scission en 2006 de la SAIEMB, créée en 1965.

La répartition du capital de la SEM, d'un montant total de 2 570 919 €, et des postes au conseil d'administration est la suivante :

	part dans le capital	nombre de sièges en Cadm°
Ville Besançon	51.364%	5
Adestia	44.843%	3
Caisse d'Epargne BFC	3.792%	1
Grand Besançon Métropole	0.001%	1
Représentants des locataires		2
total	100.00%	12

L'année 2019 a enregistré une modification de la composition du capital social, dans le cadre de la démarche visant à la fusion avec Grand Besançon Habitat, et le respect de la loi ELAN (cf ci-dessous).

La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) a cédé ses parts ainsi que celles de deux représentants, à Adestia, filiale de CDC Habitat qui a en charge au niveau national l'accompagnement par CDC des opérateurs du logement social.

De son côté, Grand Besançon Métropole s'est porté acquéreur de l'unique action d'une personne physique qui souhaitait vendre.

Le conseil d'administration s'est réuni 4 fois en 2019 et l'assemblée générale une fois.

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient pas d'indemnités.

La SEM SAIEMB L a voté sa prise de participation à hauteur de 5 % dans une SCCV (Société civile de construction vente) qui sera créée avec sedia et dédiée à la construction de logements abordables (programme Clos Benoit).

La SEM SAIEMB L n'a pas distribué de dividendes.

C/ Orientations stratégiques - fusion - loi ELAN

Votée fin 2018, la loi ELAN impose aux bailleurs sociaux, à l'horizon du 1^{er} janvier 2021, de détenir un parc de 12 000 logements, ou, dans le cas d'un statut juridique de SEM, d'avoir réalisé plus de 40 M€ de chiffre d'affaires sur les 3 dernières années.

La SAIEMB n'atteignait pas ces seuils, et, après l'étude de plusieurs scénarios, celui de la fusion avec l'Office Public Grand Besançon Habitat a été approfondi.

Les analyses, les enjeux, la faisabilité et les différents scénarios pour la construction d'un futur outil fusionné sous statut SEM ont intensément mobilisé les équipes des deux entités et les collectivités.

Les deux bailleurs, la Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole ont délibéré sur la fusion en novembre 2019.

III. Situation financière

Les états financiers 2019 de la SEM SAIEMB Logement sont certifiés « sans réserves » par le Commissaire aux comptes.

ACTIF en K€	31/12/2019	PASSIF en K€	31/12/2019
Actif immobilisé	67 828	Fonds propres	18 673
Stocks	16	Provisions	3 345
Créances	1 681	Emprunts	47 842
Trésorerie	2 586	Dettes d'exploitation	2 253
TOTAL Actif net	72 112	TOTAL Passif	72 112

PRODUITS en K€	31/12/2019	CHARGES en K€	31/12/2019
chiffre d'affaires	12 138	achats et services	4 768
subventions	27	impôts et charges de personnel	3 988
Reprise amort et prov ^p	830	dot ^p amort et prov ^p	4 292
autres produits	247	autres charges	588
produits financiers	4	charges financières	778
produits exceptionnels	2 253	charges exceptionnelles	909
total produits	15 499	Total charges	15 324
Resultat net	175		

Comme en 2018, il est possible de souligner que la situation financière de la SAIEMB Logement s'est stabilisée, grâce aux opérations de cessions de logement et aux efforts internes de gestion. Certains ratios restent néanmoins négatifs, en particulier l'évolution du potentiel financier de la société à moyen terme.

A/ Bilan

La structure bilancielle de la SAIEMB Logement est caractéristique d'une activité patrimoniale : un fort volume de patrimoine à l'actif (67 828 K€) et, au passif, des fonds propres pour 18 673 K€ incluant des subventions d'investissement pour 6 754 K€ et des emprunts bancaires pour 46 141 K€. Les emprunts sont la principale source de financement des opérations immobilières.

Le poste « emprunt » comprend également une avance en compte courant de 1M€ de la Ville de Besançon et 700 K€ de dépôts en garantie des locataires.

Les créances auprès des locataires (hors créances sur l'association ex-gestionnaire des résidences étudiants pour laquelle des procédures juridiques sont en cours) représentent 2 220 K€. Une provision pour créance douteuse sur ces créances est calculée pour 951 K€. Un accompagnement des locataires avec des procédures de précontentieux est systématique.

B/ Résultat

Le résultat 2019 est en excédent de + 175 K€

Le chiffre d'affaires (loyers + charges récupérées auprès des locataires) s'élève à 12 320 K€, duquel il convient de déduire la RLS (réduction de loyer de solidarité) pour un montant de 337 K€ en 2019. Le chiffre d'affaires est en hausse par rapport à 2018 du fait de la reprise en gestion directe des résidences étudiants.

Les volumes des charges d'exploitation sont en partie couverts par la quote-part des charges récupérées auprès des locataires (3 392 K€ en 2019). Les principaux postes de charges non récupérables sont les impôts fonciers (1 319 K€), une part de la masse salariale (1 656 K€), l'entretien et le gros entretien (1 012 K€), les honoraires (248 K€), les impayés et charges sur logements vacants (588 K€).

Le résultat d'exploitation est en nette amélioration par rapport à 2018, mais reste négatif de 257 K€.

Le résultat financier est composé des charges d'intérêts sur emprunts.

Le résultat exceptionnel a un impact positif fort sur le résultat 2019. Il résulte notamment des cessions de logements qui ont dégagé un excédent de +698 K€ en 2019.

C/ Démarche CGLLS

Du fait de sa santé financière qui s'était fragilisée, la SAIEMB Logement avait sollicité en 2016 le déclenchement de la procédure d'aide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). La signature de la convention NPNRU et le processus de fusion avec GBH et la loi ELAN initié en 2019 n'ont pas interrompu cette procédure, mais l'ont décalée dans le temps pour étudier la demande à l'échelle du futur outil fusionné. Au 31/12/2019, les instances de CGLLS ne s'étaient donc pas encore prononcées.

IV. Lien avec la Ville de Besançon

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon réalise un suivi régulier de la société. Les élus et les services participent régulièrement aux instances de la SAIEMB Logement. De plus, le contexte de la loi ELAN et les orientations stratégiques à définir pour l'avenir de la société ont particulièrement mobilisé les élus en 2019.

Ainsi, le Conseil Municipal a été saisi le 14 novembre 2019 sur les perspectives de fusion de SAIEMB Logement avec Grand Besançon Habitat, pour constituer un futur outil qui gardera le statut de SEM en réponse aux obligations de la loi ELAN. Cet outil gèrera environ 8 000 logements et comptera environ 160 salariés.

Par ailleurs, le Conseil Municipal a délibéré sur le rapport des administrateurs 2018, et la SAIEMB Logement est régulièrement citée en Conseil Municipal comme partenaire dans des dispositifs de l'Habitat et du Logement.

Sur le volet financier, la Ville de Besançon a payé environ 50 K€ de loyers à la SEM, et lui a facturé 13 K€ pour des entretiens d'espace vert.

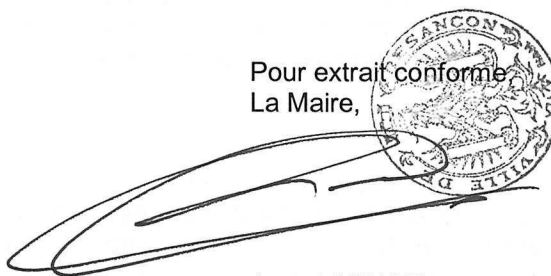
La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par la SAIEMB Logement pour un montant cumulé de 10 174 K€ au 31/12/2019.

Enfin, la Ville de Besançon a accordé une avance en compte courant d'associé de 1M€ à la SAIEMB Logement en 2016, avance qui sera remboursée en octobre 2020.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes mentionne cette avance dans son rapport sur les conventions règlementées entre la Ville de Besançon actionnaire et la société.

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2019 des élus administrateurs représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM SAIEMB Logement.

Pour extrait conforme
La Maire,

The image shows a handwritten signature in black ink that overlaps a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'VILLE DE BESANCON' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 54

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 1