



## **EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal**

### **Séance du 4 novembre 2021**

**Le Conseil Municipal, convoqué le 28 octobre 2021, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal à l'Hôtel de Ville**

Conseillers Municipaux en exercice : 55

**Présidence** de Mme Anne VIGNOT, Maire

**Étaient présents :**

Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 7), Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

**Secrétaire :**

Mme Karine DENIS-LAMIT

**Étaient absents :**

M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Agnès MARTIN, M. Maxime PIGNARD, Mme Karima ROCHDI, Mme Claude VARET

**Procurations de vote :**

M. Hasni ALEM à M. André TERZO, M. Guillaume BAILLY à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 6 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Marie ETEVENARD à M. Nathan SOURISSEAU, M. Ludovic FAGAUT à Mme Myriam LEMERCIER, Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Laurence MULOT, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET, Mme Agnès MARTIN à Mme Nathalie BOUVET, M. Maxime PIGNARD à Mme Christine WERTHE, Mme Karima ROCHDI à M. Laurent CROIZIER, Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT.

**OBJET :** 32. SEM loge.GBM - Rapport de l' élu administrateur - Année 2020

Délibération n° 2021/006626

**SEM loge.GBM**  
**Rapport de l'élu administrateur - Année 2020**

**Rapporteur : M. Jean-Hugues ROUX, Conseiller Municipal délégué-**

	Date	Avis
Commission n° 1	21/10/2021	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 2020 de la SEM loge.GBM, issue de la fusion de Grand Besançon Habitat et de la SEM SAIEMB Logement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La SEM loge.GBM est née de la fusion, dans le cadre de la loi ELAN, de Grand Besançon Habitat (Office Public de l'Habitat) et la SEM SAIEMB Logement. Elle a pour principal objet la construction et gestion locative d'immeubles d'habitat.

Loge.GBM a une vocation essentiellement sociale : elle est agréée bailleur social et 80 % de son parc de logements est conventionné.

Du fait de la fusion, Grand Besançon Métropole est devenu l'actionnaire majoritaire de la SEM.

Le Conseil Municipal s'était prononcé en novembre 2019 pour approuver cette opération.

La Ville de Besançon détient 9,65 % du capital de loge.GBM. M. Roux a été désigné pour représenter la Ville dans les instances de la SEM.

**I. Activité**

**A/ Le patrimoine**

Au 31/12/2020, le patrimoine de loge.GBM se compose de :

- 7 949 logements dont 7 297 logements conventionnés
- 431 logements en résidence étudiante (dont 314 gérés en direct)
- 618 logements en équivalent foyer-logement
- 2 624 parkings et garages
- 108 commerces
- 54 hébergements d'urgence

Géographiquement, le patrimoine se répartit ainsi :

- 55 % en QPV - 45 % hors QPV
- 94 % Besançon - 6 % Hors Besançon

Les livraisons de 2020 sont les suivantes :

- PELOUSEY : « Pré Saint-Martin » - 26 logements
- Plusieurs VEFA (ventes en état futur d'achèvement) : ANTORPES (SAINT-VIT) : « les Moulins à vents » - 10 logements ; CHEMAUDIN : « Clos Champsol » - 4 logements ; CHATILLON LE DUC : 2 logements ; THISE : « les Andiers » - 4 logements ; CHATILLON LE DUC : 8 logements ; BESANCON « Jardin de Lys » - 4 logements.

Loge.GBM a acquis les immeubles 6/8 quai BUGNET, 7 et 84 rue Battant, et a cédé le Foyer les Lilas et le Foyer les Cèdres (au CCAS), un local commercial et 2 appartements.

Concernant les démolitions, en raison entre autres de la crise sanitaire, loge.GBM, a décalé la démolition du programme 516 (40 logements rue de Champagne) initialement prévue au printemps 2020.

En tant que SEM issue de la fusion des deux bailleurs sociaux intervenant à l'échelon local, loge.GBM devient un partenaire stratégique de la Ville de Besançon et de Grand Besançon Métropole sur le volet urbain et politique de l'habitat.

Les deux organismes GBH et SAIEMB Logement étaient signataires de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'Etat, qui devait être renouvelée en 2019. Les opérations de fusion dans le cadre de la loi ELAN autorisent à solliciter un report. Compte tenu des délais accordés, la CUS devrait être déposée par loge.GBM en 2021.

#### B/ La gestion locative

Les principaux indicateurs sont les suivants (gestion encore individualisée en 2020 par entité) :

	Ex SAIEMB L	Ex GBH	total
Logements	2 386	5 019	7 949
Taux de rotation	10,89 %	9,94 %	
Montant des loyers (hors récupération de charge)	8 711 K€	20 660 K€	29 371 K€
Taux de vacance commerciale	4,45 %	2,69 %	

Loge.GBM gère des résidences étudiantes sur lesquelles l'impact de la crise sanitaire a été importante : les mesures de confinement et d'annulation des cours en présentiel ont conduit les étudiants à quitter leur logement. Ainsi le taux d'occupation de ces résidences est passé de 80 % en moyenne en 2019 à 50 % en moyenne en 2020.

Des abandons de créances et des diminutions de loyers ont été pratiquées sur les échéances de mars, avril, novembre et décembre pour les restaurants, et de mars, avril et novembre pour les commerces, pour un montant global de 40 K€.

#### C/ l'entretien et la maintenance

Loge.GBM a consacré près de 1,8 M€ aux opérations d'entretien et de maintenance en 2020. Les principaux chantiers ont porté sur l'installation de ventilation naturelle assistée dans 191 logements du quartier Epoisses, la réfection de l'étanchéité, l'isolation et l'entretien des toitures, l'amélioration des parties communes et de la sécurité, ou encore des travaux d'équipements et d'embellissement des logements.

La crise sanitaire s'est traduite par un ralentissement du rythme des travaux dans les logements le temps de mettre en place les procédures sanitaires adéquates, et par une hausse des charges de nettoyage.

D/ NPNRU

Loge.GBM est engagée dans le Nouveau Projet de Renouveau Urbain du Grand Besançon cofinancé par l'ANRU.

Ce projet fait l'objet d'une convention pluriannuelle « NPNRU » signée le 24 juin 2019.

Dans le cadre de cette convention et du protocole qui l'a précédée, loge.GBM doit procéder à la déconstruction de 1 052 logements, sur Planoise et Brûlard, et à une reconstitution de 471 logements.

## **II. Fiche d'identité**

### **A/ Ressources humaines**

Loge.GBM compte 149 salariés au 31/12/2020 (43 issus de SAIEMB Logement et 106 issus de GBH).

La répartition des salariés est la suivante :

- 21 cadres
- 46 agents de maîtrise
- 82 employés.

L'âge moyen est de 49 ans.

Le 10 décembre 2020, un accord d'adaptation a été signé afin d'harmoniser les statuts des personnels, à l'issue de la fusion.

Il convient également de rappeler le travail mené en lien avec Grand Besançon Métropole sur le détachement des fonctionnaires de la fonction publique territoriale (52 agents) pour que ces derniers intègrent pleinement leurs fonctions au sein de loge.GBM, dans le cadre d'un CDI de droit privé.

Le processus post-fusion d'harmonisation des pratiques et des cultures entre les deux entités se poursuit pour fédérer l'ensemble des personnels au sein de loge.GBM.

### **B/ Gouvernance-Juridique**

Dans le cadre de la loi ELAN, la SAIEMB logement et l'OPH Grand Besançon Habitat avaient engagé un processus de fusion en novembre 2019, avec l'aval de leurs collectivités de rattachement (Ville de Besançon pour SAIEMB Logement et GBM pour Grand Besançon Habitat).

Les deux entités ont fusionné en une SEM unique, la SAIEMB L ayant absorbé l'OPH, et pris le nom de loge.GBM.

Le traité de fusion a été signé le 17 juin 2020, avec effet comptable rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'assemblée générale extraordinaire de la SAIEMB Logement du 6 octobre 2020 a entériné la fusion.

Le Préfet du Doubs a pris l'arrêté de fusion des deux entités et de dissolution de l'OPH le 16 décembre 2020.

La fusion-absorption de la SAIEMB Logement et de l'OPH a entraîné des évolutions majeures dans la composition du capital, d'une part pour enregistrer les opérations de fusion, d'autre part pour donner à loge.GBM, entité fusionnée, les moyens nécessaires à ses missions.

Le capital a donc ainsi évolué :

- transmission universelle de patrimoine de GBH à la SAIEMB Logement par Grand Besançon Métropole dans le cadre de la fusion, avec émission d'actions en contrepartie.  
Une prime de fusion d'un montant de 64 185 423,44 € a été enregistrée correspondant à la valeur de l'actif net apporté diminué de l'augmentation de capital
- rachat par Grand Besançon Métropole d'une action détenue par une personne physique
- cession de ses parts par Caisse des Dépôts et Consignations à ADESTIA (groupe CDC Habitat)
- augmentation de capital des actionnaires privés ADESTIA (6 M€) et Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne-Franche-Comté (238 K€).

Au 31/12/2020, la répartition du capital loge.GBM, d'un montant total de 13 667 872 €, et des postes au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	part dans le capital	Nb sièges en CAdm°
Grand Besançon Métropole	74,93 %	8
Ville de Besançon	9,65 %	1
ADESTIA	14,47 %	2
CEBFC	0,95 %	
total	100,00 %	

Le conseil d'administration accueille également :

- 2 représentants des locataires,
- 4 censeurs : une personne qualifiée, un représentant de la CDC, de l'Etat et de la CEBFC,
- 1 représentant du CSE (Comité social et économique).

La présidence des deux entités avant fusion et de la SEM loge.GBM après fusion a été est confiée à Mme Carine MICHEL, Adjointe à la Ville de Besançon et Conseillère communautaire. Par délibération en date du 18 septembre 2020, le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

Le conseil d'administration de la SAIEMB Logement s'est réuni 4 fois en 2020, l'assemblée générale ordinaire une fois et l'assemblée générale extraordinaire 2 fois (opérations de fusion).

Le conseil d'administration de l'OPH s'est réuni 4 fois également en 2020.

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

La SEM loge.GBM ne détient pas de participation dans d'autres sociétés commerciales.

### III. Situation financière

Les comptes annuels 2020 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

ACTIF en K€	31/12/2020	PASSIF en K€	31/12/2020
Actif immobilisé	253 592	Fonds propres	102 426
Stocks	16	Provisions	4 306
Créances	12 304	Emprunts	171 584
Trésorerie	24 899	Dettes d'exploitation	12 496
<b>TOTAL Actif net</b>	<b>290 812</b>	<b>TOTAL Passif</b>	<b>290 812</b>
PRODUITS en K€	31/12/2020	CHARGES en K€	31/12/2020
chiffre d'affaires	40 972	achats et services	17 403
subventions	930	impôts et charges de personnel	13 359
Reprise amort et prov°	2 608	dot° amort et prov°	10 618
autres produits	1 164	autres charges	531
produits financiers	76	charges financières	2 011
produits exceptionnels	3 872	charges exceptionnelles	1 866
<b>total produits</b>	<b>49 622</b>	<b>Total charges</b>	<b>45 788</b>
<b>Resultat net</b>	<b>3 834</b>		

Il n'est pas pertinent de comparer les états financiers 2020 de loge.GBM fusionnée avec l'addition des deux entités en 2019 car elles obéissaient à des règles comptables différentes.

#### A/ Bilan

La valeur nette du patrimoine s'élève à 253 592 K€, dont 210 526 K€ de constructions et 27 252 K€ pour les terrains. En regard, le volume des emprunts est significatif au passif (171 584 K€) car ils constituent la principale source de financement du patrimoine.

Les créances sur locataires représentent 10 488 K€ au 31/12/2020. Ce montant inclut la créance sur Aloes pour 2 741 K€ (litige issu de la SAIEMB Logement). Les créances des locataires de plus de 12 mois, des locataires partis ainsi que la créance Aloes sont dépréciées à 100 %, soit un montant global de 7 326 K€.

La trésorerie s'établit à 24 899 K€ au 31/12/2020 dont 6 000 K€ d'apport en numéraire d'ADESTIA dans le cadre de l'augmentation de capital.

La provision pour gros entretien et réparations s'élève à 3 018 K€.

Les fonds propres et les ratios bilanciels propres au secteur sont positifs et satisfaisants.

#### B/ Résultat

Le résultat 2020 est un bénéfice de 3 834 K€.

Il est issu de l'activité et influencé des changements de méthodes comptables pour harmoniser les deux entités GBH et SAIEMB L sous le format SEM.

Le chiffre d'affaires (40 972 K€) est essentiellement composé des loyers et récupérations de charges locatives. Il est enregistré après déduction de la RLS (Réduction loyer solidarité)

Compte tenu des revenus et de la composition familiale des ménages occupant le parc de logements conventionnés de la société, la diminution des produits locatifs liée à la RLS s'établit à 2 392 K€ pour l'exercice 2020, contre 1 670 K€ pour 2019.

Du côté des charges d'exploitation (41 821 K€), les principaux postes sont les dotations aux amortissements et provisions 10 618 K€, la masse salariale 6 931 K€, les charges à récupérer 8 388 K€, la taxe foncière 4 559 K€, les dépenses de gros entretien 3 383 K€.

Le résultat d'exploitation (3 854 K€) issu de l'activité permet de couvrir les charges financières liées aux emprunts (2 011 K€).

Le résultat exceptionnel, qui inclut les opérations NPNRU, les opérations d'ordre des subventions virées au résultat (1 129 K€), le dégrèvement de taxe foncière (323 K€) et les conséquences de certains changements de méthode, contribue à hauteur de + 2 006 K€ au bénéfice final.

Les ratios de gestion sont satisfaisants.

#### C/ Démarche CGLLS

Du fait de sa santé financière qui s'était fragilisée, la SAIEMB Logement avait sollicité en 2017 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 n'ont pas interrompu cette procédure, mais l'ont décalée dans le temps pour étudier la demande à l'échelle de la SEM fusionnée.

Au 31/12/2020, les instances de CGLLS ne s'étaient pas encore prononcées.

#### **IV. Liens avec la collectivité**

En tant qu'actionnaire et en tant que collectivité majoritaire dans le capital de l'ex-SAIEMB Logement, la Ville de Besançon a participé activement aux opérations de fusion. Les services et l'élu de la Ville participent régulièrement aux instances de loge.GBM.

Le principal flux financier entre loge.GBM et la Ville de Besançon est le remboursement en octobre 2020 de l'avance en compte courant d'associé consentie par la Ville en 2016 à la SAIEMB Logement, mettant ainsi fin à cette convention réglementée.

Les autres flux financiers portent sur le paiement de loyers à loge.GBM par la Ville (environ 45 K€) et des subventions dans le cadre du contrat de Ville (tranquillité publique : environ 57 K€).

A l'inverse, la Ville en encaissé la participation de loge.GBM à l'entretien des espaces verts pour 12 K€.

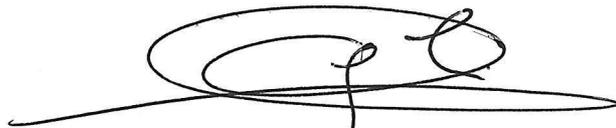
La Ville de Besançon a accordé sa garantie sur les emprunts souscrits par loge.GBM pour un montant cumulé de 23 644 K€ au 31/12/2020.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes mentionne la fin de la convention réglementée sur l'avance en compte-courant d'associé avec la Ville de Besançon, et la convention de cession croisée de deux ensembles immobiliers (fin de baux emphytéotiques quai Bugnet et rue Battant).

En 2020, le Conseil Municipal a été sollicité sur les opérations de fusion et d'augmentation de capital et sur le rapport des élus administrateurs 2019.

**A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2020 de l'élu administrateur représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM loge.GBM.**

Pour extrait conforme,  
Pour La Maire,  
Le Premier Adjoint,



Abdel GHEZALI

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention\*: 0

Conseillers intéressés : 0

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.