



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220929-D00694910-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 06/10/2022

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 29 septembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 22 septembre 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, 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 (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 9), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 38 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 8 incluse), M. Maxime PIGNARD (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 9 incluse), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Marie ZEHAF

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, Mme Françoise PRESSE

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Valérie HALLER, M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Sadia GHARET à Mme Anne BENEDETTO, M. Abdel GHEZALI à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 20), M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 39), Mme Laurence MULOT à Mme Karine DENIS-LAMIT (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question 46 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 10).

OBJET : 35. SEM Loge.GBM - Rapport de l'élu administrateur - Année 2021

Délibération n° 2022/006949

SEM Loge.GBM
Rapport de l'élu administrateur
Année 2021

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire
Rapport présenté par : M. Yannick POUJET, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 1	15/09/2022	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'Economie Mixte (SEM) et des Sociétés Publiques Locales (SPL).

Le présent rapport porte sur l'année 2021 de la SEM Loge.GBM dont la Ville est actionnaire à 9,65 %.

La SEM Loge.GBM a pour principal objet la construction et gestion locative d'immeubles d'habitat, avec une vocation essentiellement sociale : elle est agréée bailleur social et 80 % de son parc de logements est conventionné.

La Ville de Besançon détient 9,65 % du capital de Loge.GBM et le Conseil Municipal du 30 septembre 2021 a désigné M. POUJET en remplacement de M. ROUX pour représenter la Ville dans les instances de la SEM.

La SEM Loge.GBM est issue de la fusion en 2021 avec effet rétroactif comptable en 2020 entre Grand Besançon Habitat et la SAIEMB Logement. Elle a été voulue comme un outil à la main de la gouvernance locale GBM et Ville, pour porter une politique Habitat qualitative et à ce titre Loge.GBM joue pleinement son rôle dans la nouvelle programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ou par exemple dans les opérations Cœur de Ville.

Le Plan stratégique de patrimoine 2021-2029 prévoit en effet :

- La réhabilitation de 1 819 logements
- La livraison de 579 logements
- La résidentialisation de 1191 logements
- La déconstruction de 740 logements.

Malgré la crise sanitaire qui a freiné le rapprochement des deux entités, la nouvelle organisation de la SEM se met progressivement en place, avec la restructuration des organigrammes, la définition du projet d'entreprise, un nouvel outil informatique, tout ceci dans un contexte opérationnel très actif (cf partie I), le dépôt du dossier Convention d'Utilité Sociale (CUS) et l'aboutissement des discussions avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) (cf partie III).

I. Activité

A/ Le patrimoine

L'année 2021 a marqué la fin de la démolition de la cité Brulard à Besançon.

Au 31/12/2021, le patrimoine de Loge.GBM se compose de :

- 8 660 logements dont 7 355 conventionnés,
- 431 logements en résidence étudiante,
- 798 logements en équivalent foyer-logement,
- 2 602 parkings et garages,
- 111 commerces.

Géographiquement, le patrimoine se répartit ainsi :

- 57,25 % en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) - 47,25 % hors QPV, dont une large majorité sur Planoise (80,2 %),
- 94 % Besançon – 6 % Hors Besançon.

Quatre programmes ont fait l'objet de mise en service au cours de l'exercice représentant 41 logements : Serre les Sapins, Tilleroyes, Chalezeule et Carrés Mamirolle.

La réhabilitation de l'immeuble rue des Causses a été achevée.

Le programme d'acquisition en Prêt Social Location Accession (PSLA) Carré K'Ducée a été livré et comptabilisé en stock (4 logements).

Enfin, quatre biens ont été cédés : un terrain, un commerce, un pavillon et un ensemble immobilier.

La SEM Loge.GBM est un partenaire stratégique de la Ville de Besançon et de Grand Besançon Métropole sur le volet urbain et politique de l'habitat.

Le dossier CUS avec l'Etat a été déposé le 30 juin 2021 et est en cours de signature en 2022.

La crise sanitaire a impacté l'activité de la SEM en 2021, à travers :

- un ralentissement des encaissements, mais moins significatif que pour l'année 2020,
- un ralentissement du rythme des travaux dans les logements : délais des entreprises, mise en place des procédures sanitaires adéquates,
- une hausse des charges de nettoyage et des équipements EPI,
- un taux d'occupation des résidences étudiantes (78 %) qui n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant COVID (80 %), mais qui s'améliore par rapport à 2020 (50 %).

B/ La gestion locative

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

	2021	2020
Nb Logements (hors foyers)	7 862	7 949
Montant des loyers (hors récupération de charge)	28 537 K€	29 371 K€

La mise en vacance technique de certains immeubles destinés à la déconstruction dans le cadre du programme Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) aboutit à une baisse des loyers facturés (579 logements sont retirés du marché au 31/12/2021).

Hors résidences étudiants, le taux de vacance commerciale moyen sur 2021 est de 4,13 %.

57 % des locataires sont présents depuis plus de 10 ans.

Près d'un quart des locataires ont 65 ans et plus.

Environ 44 % des logements sont occupés par des personnes seules, et 30 % par des familles monoparentales.

C/ l'entretien et la maintenance

En 2021, Loge.GBM a consacré 3 808 K€ à la maintenance.

D/ NPNRU

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

Ce projet fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée le 24 juin 2019, régulièrement actualisée par des avenants.

Dans le cadre de cette convention, en 2021, Loge.GBM a poursuivi la déconstruction de Brulard, et a lancé les opérations de déconstruction rue du Chaillot et rue de Champagne. En termes de réhabilitation, Loge.GBM a notamment engagé les opérations sur les immeubles Fribourg (96 logements) et Ile de France (66 logements), et lancé les appels d'offre pour la réhabilitation en site occupé des Amitiés.

II. Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

Loge.GBM compte 149 salariés au 31/12/2021 (soit 146,39 Equivalent Temps plein (ETP)). Ce chiffre est identique à celui de 2020 (27 départs et 27 arrivées en 2021).

Au 31/12/2021, l'âge moyen est de 49,26 ans et l'ancienneté moyenne de 12,90 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.

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

Pour rappel : dans le cadre de la loi ELAN, le Préfet du Doubs a pris l'arrêté de fusion des deux entités (Grand Besançon Habitat et SEM SAIEMB Logement) et de dissolution de l'Office Public d'Habitat (OPH) le 16 décembre 2020.

La présidence de Loge.GBM est confiée à Mme Carine MICHEL, Adjointe à la Ville de Besançon et conseillère communautaire. Le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

Au 31/12/2021, 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 CA ^{Adm}
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-Banque des Territoires, de l'Etat et de la Caisse d'Epargne BFC,
- 1 représentant du CSE (Comité social et économique).

Il s'est réuni 8 fois en 2021.

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

Un comité de coordination (composé des actionnaires) et trois commissions ont également une part active dans la gouvernance :

- Une Commission d'Appel d'Offres réunissant un censeur, un représentant de locataires et la Direction Générale, (17 commissions se sont tenues en 2021).
- Une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (40 séances en 2021).
- Un conseil de concertation locatif, présidé par un censeur Robert STEPOURJINE et piloté par la Direction de la Clientèle (2 rencontres en 2021).

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

III. Situation financière

Les comptes annuels 2021 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

ACTIF en K€	31/12/2021	31/12/2020	PASSIF en K€	31/12/2021	31/12/2020
Actif immobilisé	254 701	253 592	Fonds propres	105 842	102 426
Stocks	750	16	Provisions	2 654	4 306
Créances	12 645	12 304	Emprunts	166 180	171 584
Trésorerie	18 790	24 899	Dettes d'exploitation	12 210	12 496
TOTAL Actif net	286 886	290 812	TOTAL Passif	286 886	290 812

PRODUITS en K€	31/12/2021	31/12/2020	CHARGES en K€	31/12/2021	31/12/2020
chiffre d'affaires	39 232	40 972	achats et services	15 385	17 403
subventions	191	930	impôts et charges de personnel	13 597	13 359
Reprise amort et prov ^o	3 775	2 608	dot ^o amort et prov ^o	11 620	10 618
autres produits	1 260	1 164	autres charges	511	531
produits financiers	105	76	charges financières	1 690	2 011
produits exceptionnels	4 947	3 872	charges exceptionnelles	3 478	1 866
total produits	49 510	49 622	Total charges	46 280	45 788
Resultat net	3 229	3 834			

La situation financière est saine au 31/12/2021, notamment grâce aux apports en capital fin 2020. Cependant, les perspectives financières à moyen terme ont justifié la poursuite des démarches entamées en 2017 en vue d'un soutien financier par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), dispositif d'Etat. Cette procédure a abouti et la CGLLS a accordé une aide de 5,4 M€ sur la base d'une stratégie patrimoniale et financière à mettre en œuvre. Le protocole d'aide 2020-2027 a été signé le 23 décembre 2021.

A/ Bilan

La valeur nette du patrimoine s'élève à 254 701 K€, dont 208 716 K€ de constructions et 27 948 K€ pour les terrains. En regard, le volume des emprunts est significatif au passif (166 180 K€) car ils constituent la principale source de financement du patrimoine.

Les créances sur locataires représentent 12 129 K€ au 31/12/2021. Ce montant inclut la créance sur Aloes (la procédure contentieuse se poursuit) pour 2 741 K€. 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 7 996 K€. Ce montant est en hausse de 670 K€ par rapport à 2020.

Le niveau de trésorerie est satisfaisant.

Les montants en provisions au passif sont destinés essentiellement à couvrir les grosses réparations, des risques de perte sur certaines opérations patrimoniales, et les futurs départs en retraite.

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

B/ Résultat

Le résultat 2021 est un bénéfice de 3 229 401 €.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les sociétés d'économie mixte agréées doivent établir un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée : il s'établit à 3 397 K€ en 2021.

Le chiffre d'affaires (39 232 K€) est inférieur aux 40 M€ demandés aux SEM dans la loi ELAN. Cela s'explique par le nombre de logements vacants destinés à la déconstruction, et non encore remplacés. Le chiffre d'affaires est essentiellement composé des loyers et récupérations de charges locatives. Il est enregistré après déduction de la RLS (Réduction loyer solidarité) qui s'élève à 2 301 K€ pour 2021 contre 2 392 K€ en 2020.

Du côté des charges d'exploitation (41 023 K€), les principaux postes sont les dotations aux amortissements et provisions 11 620 K€, la masse salariale 6 931 K€, les charges à récupérer 7 304 K€, la taxe foncière 4 727 K€, les dépenses de gros entretien 3 808 K€.

Le résultat d'exploitation (3 434 K€) issu de l'activité permet de couvrir les charges financières liées aux emprunts (1 690 K€).

Le résultat exceptionnel, qui inclut notamment les opérations NPNRU (impact net 2021 = - 170 K€), les opérations d'ordre des subventions virées au résultat (+ 1 116 K€), le dégrèvement de taxe foncière (+ 559 K€) et les dépenses non couvertes par les assurances (- 391 K€), contribue à hauteur de + 1 469 K€ au bénéfice final.

Les ratios de gestion sont satisfaisants.

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. Le représentant élu de la Ville, ainsi que les services, participent régulièrement aux instances de Loge.GBM.

Les flux financiers portent sur le paiement de loyers à Loge.GBM par la Ville (61 K€) et des subventions dans le cadre du contrat de Ville (tranquillité publique : 57 K€).

A l'inverse, la Ville a encaissé la participation de Loge.GBM à l'entretien des espaces verts pour 18 K€.

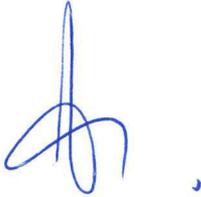
La Ville de Besançon a accordé sa garantie sur les emprunts souscrits par Loge.GBM pour un encours de 21 315 K€ au 01/01/2022.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne aucune convention réglementée entre la SEM Loge.GBM et la Ville de Besançon.

En 2021, le Conseil Municipal a été sollicité sur les demandes de garanties d'emprunt, une convention de partenariat pour répondre à l'appel à projet « sol solidaire », un avenant au bail sur le site de La Pelouse et sur le rapport de l'élu administrateur 2020.

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2021 de l'élu administrateur représentant la Ville de Besançon dans la SEM Loge.GBM.

La Secrétaire de séance,



Marie ZEHAF,
Conseillère Municipale Déléguée.

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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