



Communauté
d'Agglomération
du Grand Besançon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil de Communauté

N° délib. : 000017

Séance du lundi 26 juin 2006

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à La CCID
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET
Conseillers communautaires en exercice : 138

Étaient présents : **Amagney :** Jean-Pierre FOSTEL **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL **Auxon-Dessus :** Serge RUTKOWSKI (jusqu'au rapport 1.2.3) **Avanne Aveney :** Christian GAGNEPAIN (jusqu'au rapport 2.1), Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Eric ALAUZET, Denis BAUD (jusqu'au rapport 2.6), Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 1.2.1), Patrick BOURQUE, Françoise BRANGET (à partir du rapport 1.1.2 et jusqu'au rapport 9.2), Catherine COMTE-DELEUZE, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Marie-Marguerite DUFAY, Emmanuel DUMONT, Béatrice FALCINELLA, Jean-Louis FOUSSERET, Didier GENDRAUD (jusqu'au rapport 4.7), Abdel GHEZALI (jusqu'au rapport 1.2.4), Michel JOSSE, Loïc LABORIE, Lucile LAMY, Michel LOYAT (à partir du rapport 1.1.2), Annie MENETRIER, Franck MONNEUR (à partir du rapport 1.2.5), Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT, Jean-Claude ROY, Danièle TETU (à partir du rapport 1.1.6), Corinne TISSIER **Beure :** Philippe CHANEY **Boussières :** Michel POULET **Busy :** Philippe SIMONIN **Chalezeule :** Raymond REYLE **Champagney :** Claude VOIDEY **Champoux :** Norbert DUPREY (représenté par Mme Bernadette PERRIN) **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chaucenne :** Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** Alain CUCHE (représenté par Mme Christiane BEUCLER) **Chemaudin :** Jean-Yves RENO **Deluz :** Yves TARDIEU **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN **François :** Françoise GILLET, Claude PREIONI **Grandfontaine :** Jean JOURDAIN **La Chevillotte :** Jean PIQUARD **La Vèze :** Philippe CHANAU **Mamirolle :** Jacques-Henry BAUER (jusqu'au rapport 1.1.6) **Marchaux :** Bernard BECOULET **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Miserey Salines :** Denis JOLY (jusqu'au rapport 2.1) **Montfaucon :** Pierre CONTOZ, Jean-Marie VERNET **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY, Pascal DUCHEZEAU **Morre :** Gérard VALLET **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET **Noironte :** Bernard MADOUX (à partir du rapport 1.1.2) **Novillars :** Raymonde BOURLON, Bernard BOURDAIS **Pirey :** Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET, Albert DEPIERRE **Pugey :** Marie-Noëlle CAMBIER **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche lez Beaupré :** Roland BARDEY, Michel SCHNAEBELE **Routelle :** Claude SIMONIN (représenté par M. Pierre DAGON LARTOT) **Saône :** Bernard GUYON **Serre les Sapins :** Gabriel BAULIEU, Nicole BARBEAU (représentée par Mme Christine MESNIER) **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thise :** Jacques SIFFERLIN **Torpes :** Denis JACQUIN (représenté par M. Gérard PIERLOT) **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.1.6)

Étaient absents : **Auxon-Dessous :** Jacques THIEBAUT **Auxon-Dessus :** Michel BITTARD **Besançon :** Catherine BALLOT, M. Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE, Martine BULTOT, Claire CASENOVE, Annaïck CHAUVET, Rosine CHAVIN-SIMONOT, Jean-Claude CHEVAILLER, Nicole DAHAN, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Françoise FELLMANN, Vincent FUSTER, Paulette GUINCHARD, Sylvie JEANNIN, Sébastien MAIRE, Bernard LAMBERT, Christophe LIME, Jacques MARIOT, Bruno MEDJALDI, Frédérique MOZER, Jocelyne GIROL, Jacqueline PANIER, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Joëlle SCHIRRER, Nicole WEINMAN **Beure :** Pierre JACQUET **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Braillans :** Alain BLESSEMAILLE **Chaleze :** Josseline SEITZ **Chatillon le Duc :** Gilbert CANILLO, Jean-Marie DELACHAUX **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **Gennes :** Gabriel JANNIN **Grandfontaine :** Richard SALA **Larnod :** Martine BERGIER **Le Gratteris :** Nicole JANNIN **Mamirolle :** Dominique MAILLOT **Miserey Salines :** Marcel FELT **Morre :** Jean-Michel CAYUELA **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pelousey :** Jacques TERVEL, Annick CHARPY **Pirey :** Claude BARTHOD-MALAT **Saône :** Christelle PETITJEAN **Thise :** Claude BULLY **Thoraie :** Jean-Paul MICHAUD **Vaire le Petit :** Jean-François THIEBAUD **Vorges les Pins :** Charles BATISTE

Secrétaire de séance : Emmanuel DUMONT

Procurations de vote :

Mandants : J. Thiebaut, M. Bittard, C. Ballot, T. Beneteau de Laprairie, A. Chauvet, R. Chavin-Simonot, J-C Chevailler, Y-M Dahoui, J-J Demonet, F. Fellmann, D. Gendraud (à partir du rapport 5.1), P. Guinchard, S. Jeannin, S. Maire, F. Monneur (jusqu'au rapport 1.2.4), D. Tetu (jusqu'au rapport 1.1.5), P. Jacquet, B. Astric, J. Seitz, J-P Dillschneider, J-H Bauer (à partir du rapport 1.1.7), D. Joly (à partir du rapport 2.2), J-M Cayuela, C. Barthod-Malat

Mandataires : J. Canal, S. Rutkowsky, B. Cypriani, P. Bontemps, E. Alauzet, M-O Crabbe-Diawara, J-L Fousseret, E. Dumont, J-C Roy, B. Falcinella, C. Tissier (à partir du rapport 5.1), D. Poissenot, A. Ghezali, F. Presse, D. Baud (jusqu'au rapport 1.2.4), L. Lamy (jusqu'au rapport 1.1.5), P. Chaney, M. Poulet, G. Baulieu, A. Avis, J-P Martin (à partir du rapport 1.1.7), A. Baverel (à partir du rapport 2.2), G. Vallet, R. Stepourjine

Objet : Création d'une société d'économie mixte d'immobilier d'entreprises

Création d'une société d'économie mixte d'immobilier d'entreprises

Rapporteur : Denis BAUD, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2006 et suivants Imputation : 26.90	Montant BP 2006 + DM n°1 : 1 470 000 € Montant de l'opération : 1 470 000 € Solde après cette opération : 0 €

L'évolution des pratiques économiques, qui amène les entreprises à préférer louer leurs locaux plutôt que d'en être propriétaires, les carences de l'offre immobilière locale et l'insuffisance des investisseurs privés pour couvrir l'ensemble des besoins des entreprises, ont amené les collectivités locales à envisager la mise en place d'un nouvel outil destiné à produire et gérer de l'immobilier locatif.

I. Etude de marché : le constat de la carence en immobilier locatif

L'analyse du marché de l'immobilier d'entreprise entre 1996 et 2002 fait apparaître les caractéristiques suivantes :

a) sur le marché tertiaire :

- un marché jeune qui s'adapte au fur et à mesure
- un marché qui répond aux demandes les plus pressantes (administrations, entreprises valorisantes...) mais qui ne satisfait que moyennement les demandes banalisées
- un marché tendu générant des loyers élevés

b) sur le marché des locaux d'activités et de stockage :

- un marché largement dominé par la fonction de production...
- ...qui s'appuie sur une demande locale (80%) difficile à satisfaire car l'offre de 2ème main se réduit
- les locaux recherchés et construits sont de petite taille et les entreprises s'orientent vers le locatif

Parallèlement, le niveau de l'offre programmée face aux besoins futurs révèle plusieurs inadaptations :

- l'offre banalisée sur des sites tertiaires demeurera faible
- trois réponses font défaut :
 - o le clé en main locatif (tous types),
 - o des produits locatifs en blanc pour les artisans/PME/PMI,
 - o des produits locatifs en blanc pour les entreprises de production ou high tech sur des sites valorisants.

II. Etude ADEXI - Etoile : la réponse envisagée

Réalisée à l'initiative de la SAIEMB, SEM de logement social qui s'est investie sur le terrain économique en raison de l'absence d'opérateur, cette étude a permis de démontrer la faisabilité d'une réponse adaptée, tant sur le plan juridique que sur le plan financier.

a) Faisabilité juridique

Cette étude part du postulat que la SAIEMB, opérateur de logement social, ne peut continuer à faire porter le risque lié à ses activités dans le domaine économique par les locataires de son parc de logements. La séparation des deux activités est donc indispensable.

Délibération du lundi 26 juin 2006

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Quatre techniques juridiques permettent de répondre à cette préoccupation :

- la vente,
- l'apport partiel d'actifs,
- l'apport-attribution,
- la scission.

Après analyse des contraintes juridiques et fiscales, la technique de la scission est privilégiée en raison de sa souplesse et de son moindre coût.

Elle entraîne la dissolution de la SAIEMB, assortie de la création de deux nouvelles SEM, l'une chargée du logement social, l'autre de l'immobilier d'entreprises, qui se partagent le patrimoine de la SAIEMB en fonction de leurs compétences respectives, et auprès desquelles la CAGB se doit de transférer les garanties d'emprunts antérieurement octroyées par elle.

Les actionnaires de la SAIEMB deviennent actionnaires des SEM créées, en fonction de leurs compétences propres et au prorata de leur participation au capital de la SAIEMB.

La Ville de Besançon peut cependant rester actionnaire de la SEM immobilier d'entreprises, avec toutefois l'obligation de vendre plus des 2/3 de ses parts à la CAGB en raison du transfert de la compétence économie.

De nouveaux actionnaires peuvent participer au capital des nouvelles SEM.

b) Faisabilité financière

Elle a été vérifiée et établie à partir du patrimoine immobilier actuel de la SAIEMB (soit 27 300 m²), des projets déjà programmés pour 2007-2008 (14 000 m²), et d'un programme prévisionnel de construction variant de 4 à 5500 m² /an.

Ainsi sur ces bases la nouvelle SEM se sera constituée un patrimoine immobilier de l'ordre de 60 000 m² à l'horizon 2011.

Le prix de revient des constructions (coût d'opération) a été estimé entre 800 €/m² pour de simples ateliers de production et 1600 €/m² pour des locaux plus techniques dédiés aux entreprises de haute-technologie.

Les loyers ont été estimés sur ces types de produits entre 80 et 160 €/m²/an :

Le bilan de départ résultant de la scission fait apparaître un capital social de 3 300 K €, correspondant à la valorisation du patrimoine économique de la SAIEMB qui serait transféré à la SEM.

Pour réaliser le programme immobilier ci-dessus, la future SEM devrait être recapitaliser par ses actionnaires à hauteur de 6 700 K€ de 2007 à 2011.

III. Les partenaires

Les actionnaires de l'actuelle SAIEMB souhaitent rester au capital ; il s'agit de la Ville de Besançon, de la Caisse des dépôts et Consignations et de la Caisse d'épargne de Franche-Comté.

Le Département du Doubs et le Crédit Agricole ont manifesté leur accord de principe à participer au capital de la future SEM.

Au regard de la viabilité économique et financière avérée du projet de création d'un outil d'agglomération pour le portage et la gestion d'opérations immobilières en solution locative à destination des entreprises,

Délibération du lundi 26 juin 2006

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Et compte tenu des dispositions du CGCT,

MM. FOUSSERET, BOURQUE, BAUD et Mme TETU ne prennent pas part au vote

A la majorité, le Conseil de Communauté :

- acte le principe de racheter, après scission des activités de la SAIEMB, à la Ville de Besançon les 2/3 de ses actions plus une, pour un montant estimé à 1 470 K €, sous réserve de l'avis des experts consultés et autoriser Monsieur le 1^{er} Vice-Président à signer tout acte nécessaire à ce rachat par la CAGB des 2/3 plus une actions détenues par la Ville de Besançon dans le capital de la nouvelle société d'économie mixte ainsi constituée après scission,
- autorise Monsieur le 1^{er} Vice-Président à signer tout acte en vue de transférer les garanties d'emprunts à chacune des nouvelles entités issues de cette scission et que la CAGB a antérieurement accordé à la SAIEMB.

Pour extrait conforme,


Le Président

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 89

Contre : 0

Abstention : 2



PREFECTURE DU DOUBS
DCLE 1 REÇU LE

7 JUIL. 2006