



**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des**  
**délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000700

**Séance du jeudi 18 décembre 2008**

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

**Étaient présents :** **Amagney :** Thomas JAVAUX **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT (représenté par Jean-Pierre BASSELIN) **Auxon-Dessus :** Serge RUTKOWSKI **Avanne Aveney :** Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Catherine BALLOT, Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Françoise BRANGET, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 2.1), Yves-Michel DAHOUI (jusqu'au rapport 9.1), Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA (jusqu'au rapport 9.1), Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET (à partir du rapport 7.1), Lazhar HAKKAR, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Solange JOLY, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Franck MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE, Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT, Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRE, Marie-Noëlle SCHOELLER, Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN **Beure :** Philippe CHANEY, Auguste KOELLER **Boussières :** Bertrand ASTRIC, Roland DEMESMAY **Brillans :** Alain BLESSEMAILLE **Busy :** Philippe SIMONIN **Chaleze :** Christophe CURTY **Chalezeule :** Raymond REYLE (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Christian MAGNIN-FEYSOT) **Champagney :** Claude VOIDEY **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chatillon le Duc :** Denis GALLET, Philippe GUILLAUME **Chaucenne :** Bernard VOUGNON **Chaudefontaine :** Christiane BEUCLER **Chemaudin :** Bruno COSTANTINI, Gilbert GAVIGNET **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT (à partir du rapport 1.1.1) **Deluz :** Sylvaine BARASSI **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN (jusqu'au rapport 2.3) **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **François :** Claude PREIONI **Genes :** Jean SIMONDON **Grandfontaine :** François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE **La Chevillotte :** Jean PIQUARD **La Vèze :** Jacques CURTY **Larnod :** Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) **Le Gratteris :** Cédric LINDECKER **Mamirolle :** Daniel HUOT, Didier MARQUER **Marchaux :** Bernard BECOULET (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Brigitte Vionnet) **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Miserey Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY **Montfaucon :** Michel CARTERON, Pierre CONTOZ **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY, Pascal DUCHEZEAU **Morre :** Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET (à partir du rapport 1.1.1) **Noironte :** Bernard MADOUX **Novillars :** Philippe BELUCHE (jusqu'au rapport 2.5), Bernard BOURDAIS (jusqu'au rapport 2.5) **Osselle :** Jacques MENIGOZ (jusqu'au rapport 3.5) **Pelousey :** Catherine BARTHELET (représentée par Serge ARMELLINI), Claude OYTANA **Pirey :** Jacques COINTET, Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Jean-Michel FAIVRE **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILIERE (représentée par Jean-François HUMBERT) **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche lez Beaupré :** Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Joël JOSSO) **Routelle :** Claude SIMONIN **Saône :** Maryse BILLOT, Alain VIENNET **Serre les Sapins :** Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thoraise :** Jean-Michel MAY (représenté par Cédric BREVOT) **Torpes :** Bernard LAURENT (jusqu'au rapport 9.1) **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vaire le Petit :** Michèle DE WILDE **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 7.6) **Vorges les Pins :** Patrick VERDIER

**Étaient absents :** **Arguel :** André AVIS **Auxon-Dessus :** Geneviève VERRON **Besançon :** Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Patrick BONTEMPS, Martine BULTOT, Abdel GHEZALI, Sylvie JEANNIN, Jean-Sébastien LEUBA, Carine MICHEL, **Champoux :** Thierry CHATOT **Dannemarie sur Crête :** Jean-Pierre PROST, **François :** Françoise GILLET **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET **Thise :** Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH

**Secrétaire de séance :** Béatrice RONZI

**Procurations de vote :**

**Mandants :** **Besançon :** Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Patrick BONTEMPS, Martine BULTOT, Benoît CYPRIANI (jusqu'au rapport 9.1), Yves-Michel DAHOUI (à partir du rapport 2.1), Béatrice FALCINELLA (à partir du rapport 2.1), Abdel GHEZALI, Nicolas GUILLEMET (jusqu'au rapport 1.2.3), Sylvie JEANNIN, Jean-Sébastien LEUBA, Carine MICHEL, Françoise GILLET, Jean-Marc BOUSSET, Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH.

**Mandataires :** Françoise FELLMANN, Marie-Noëlle SCHOELLER, Jean-François GIRARD, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Cyril DEVESA (jusqu'au rapport 9.1), Jean-Pierre GOVIGNAUX (à partir du rapport 2.1), Nicole WEINMAN (à partir du rapport 2.1), Béatrice RONZI, Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au rapport 1.2.3), Jacqueline PANIER, Nicolas BODIN, Sylvie WANLIN, Claude PREIONI, Jean-Michel FAIVRE, Jean-Louis FOUSSERET, Bernard BECOULET (puis Brigitte VIONNET à partir du rapport 2.1).

**Objet :** SAIEMB IE : rapport des administrateurs au Conseil communautaire

## SAIEMB IE : rapport des administrateurs au Conseil communautaire

Rapporteur : Jean-Louis FOUSSERET, Président

<b>Inscription budgétaire</b>
Pas d'incidence budgétaire

### Résumé :

L'article L 1524-5 (14<sup>ème</sup> alinéa) 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'Économie Mixte.

En application de ces dispositions, il vous est communiqué les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2007 présenté au Conseil d'Administration du mardi 13 mai 2008.

La scission de la SAIEMB a eu lieu le 30 novembre 2006. Deux sociétés sont issues de cette opération : la SAIEMB Immobilier d'Entreprises et la SAIEMB Logement.

Le présent rapport porte sur l'activité et les comptes de la société SAIEMB Immobilier d'Entreprises, arrêtés le 31 décembre 2007, soit à la fin de son 1<sup>er</sup> exercice exceptionnellement d'une durée de 13 mois.

La SAIEMB IE gère un patrimoine immobilier d'environ 26 000 m<sup>2</sup> soit en propre, soit en concession, soit en stock.

D'importants chantiers ont été lancés en 2007 représentant plus de 12 000 m<sup>2</sup> ; un tel niveau d'activité a rendu nécessaire une augmentation du capital social de 5 190 000 € pour le porter à 8 552 000 €, augmentation à laquelle la CAGB a souscrit à hauteur de 2 255 570,20 €, prime d'émission comprise, ou 1 735 054,00 €, hors prime d'émission.

A l'issu de ce 1<sup>er</sup> exercice, la situation financière de la société est saine.

Avec des produits d'exploitation d'environ 3 432 000 €, et des charges de 2 877 000 €, le résultat d'exploitation s'établit à 555 000 €. Le résultat net est de 136 000 €.

### **I. Rapport d'activité Immobilier d'Entreprises**

#### **A/ Le patrimoine immobilier**

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 26 132 m<sup>2</sup> et se répartit entre :

- **le patrimoine propre** soit 17 278 m<sup>2</sup>
  - Hôtel Jouffroy d'Abbans (915 m<sup>2</sup>)
  - Hôtel de Champagny (1 531 m<sup>2</sup>)
  - La Cassotte (577 m<sup>2</sup>)
  - LA CITY + CITY PARK (1 648 m<sup>2</sup>)
  - PARKEON (avec parking) (2 423 m<sup>2</sup>)
  - Les Prés de Vaux (7 000 m<sup>2</sup>)
  - Immeuble Gambetta (1 005 m<sup>2</sup>)
  - Divers locaux activités-commerces, associatifs (2 179 m<sup>2</sup>)
- **le patrimoine en concession** soit 8 281 m<sup>2</sup>
  - RIE du Parc (1 800 m<sup>2</sup>)
  - IRDQ (1 021 m<sup>2</sup>)
  - Centre Commercial Cassin (5 460 m<sup>2</sup>)

- **les locaux en stocks** soit 573 m<sup>2</sup>  
Brasserie de l'Espace (313 m<sup>2</sup>)  
Boulangerie Place Cassin (260 m<sup>2</sup>).
- **Evolution 2007**  
Juillet 2007 : vente locaux Auto-école rue Gauguin  
Septembre 2007 : livraison bâtiment INSEE  
Décembre 2007 : vente Manufacture J.J. Rousseau (COBRA) - Pelousey  
Restructuration Espace Industriel et Artisanal (ex SM2E)  
Acquisition : Boulangerie Place Cassin
- **Chantiers en cours à fin 2007**  
Bâtiment ZAC La Fayette (opération commune avec l'INSEE) - 580 m<sup>2</sup>  
YEMA ZAC La Fayette - 1 370 m<sup>2</sup>  
Espace Industriel et Artisanal - rue Einstein - 6 900 m<sup>2</sup>  
Gaz et Eaux - Mamirolle - 1 740 m<sup>2</sup>  
Gendarmerie de Bavans - 1 902 m<sup>2</sup>

#### B/ Loyers - Impayés – Vacance

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2007 pour l'activité immobilière s'élève à 2 190 000 € HT pour 13 mois.

Le montant des impayés 2007 s'élève à 41 000 € HT, soit 1,86 % du total des loyers.

Le montant total des créances douteuses au 31/12/2007 atteint 115 000 € HT. Il est essentiellement constitué de l'IRDQ.

Au 31/12/2007, 6 locaux sont vacants, auxquels s'ajoute le bâtiment locatif ex-IRDQ. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 96 000 € HT.

## **II. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2007**

### A/ Bilan

Rappel : suite à la scission, 2007 est le premier exercice comptable de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises, et d'une durée de 13 mois.

#### **Actif**

- Le total des immobilisations = 22 300 000 € soit 74 % du total du bilan  
*Conformément au traité de scission, les actifs qui constituent le patrimoine immobilier de l'entreprise ont été apportés en respectant les règles suivantes :*
  - *actifs en concession : sur la base de la valeur nette comptable, considérée comme conforme à leur valeur réelle,*
  - *actifs ayant des conditions de loyers spécifiques (strict loyer d'équilibre financier) : sur la base de la valeur nette comptable, considérée comme conforme à leur valeur réelle,*
  - *autres immeubles : leur évaluation a été réalisée sur la base de la rentabilité de l'exploitation (pondération entre la valeur issue de l'application de taux de capitalisation de 8 à 12 % des loyers et la valeur issue de l'autofinancement net).*
- Les disponibilités s'élèvent à 3 089 000 € soit 10,2 % du total du bilan.

## **Passif**

- Les fonds propres représentent 12 908 000 €, soit 42,8 % du total passif.

Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31/12/2007 pour 136 000 € et des subventions d'investissement pour 1 401 000 €.

L'Assemblée Générale du 30 novembre 2007 a décidé d'augmenter le capital social de 5 190 000 € pour le porter à 8 552 000 € par l'émission de 610 590 actions nouvelles en numéraire.

- Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 11 744 000 € soit 39 % du total bilan.
- Une provision pour charge figure au passif pour un montant de 1 619 000 €. Elle couvre notamment le gros entretien (estimation = 692 000 €) et l'impôt latent sur plus-values d'apport (issu de la scission) estimé à 619 000 €.

## **Ratios financiers**

Ils sont positifs et leur niveau est satisfaisant.

=> La situation financière est saine.

## **B/ Résultats**

Le résultat net au 31/12/2007 est en bénéfice de 136 000 €. S'agissant d'un premier exercice comptable, il n'y a pas de comparaison avec les exercices précédents.

Il est constitué de la façon suivante :

Résultat d'exploitation : 555 320 €

Résultat financier : - 462 338 €

Résultat exceptionnel : 120 491 €

Impôt société : - 77 877 €

### **Résultat d'exploitation**

Il est positif de 555 000 € au 31/12/2007 (sur 13 mois).

Le total des produits d'exploitation s'élève à 3 432 000 € dont un chiffre d'affaires (loyers + charges) égal à 2 190 000 €, soit 63,8 % du total des produits.

Les autres produits d'exploitation sont notamment composés :

- de la production immobilisée (428 000 €),
- des subventions d'exploitation (411 000 €) et
- des reprises sur provisions sur gros entretien (341 000 €)

Les charges d'exploitation représentent 2877 000 € dont les achats externes (qui incluent les entretiens & réparations) = 823 000 €, les dotations aux amortissements = 947 000 € et les provisions pour entretien futur = 495 000 €.

Les indicateurs financiers du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et Capacité d'autofinancement) sont positifs et satisfaisants.

### **Résultat financier**

Il est négatif de 462 000 € au 31/12/2007, ce qui est directement lié à la structure de l'activité (financement des programmes d'investissements par emprunts auprès des établissements de crédit).

Le ratio charges financières sur total des dettes = 5 % ce qui est le niveau du marché actuel.

### **Résultat exceptionnel**

Il est positif de 120 000 € au 31/12/2007, dont 166 000 € issus des subventions d'investissement ramenées au résultat et une perte de 58 000 € sur les sorties d'éléments d'actifs.

### C/ Liens financiers avec le Grand Besançon

Le Grand Besançon a souscrit à l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale du 27 novembre 2007 pour un montant de 2 255 570,20 €.

### III. Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois pour procéder à l'organisation de la nouvelle société, examiner les dossiers d'opérations, les budgets et les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2007 a coopté les nouveaux administrateurs. Elle n'avait pas de comptes au 31/12/2006 à approuver du fait de la scission.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est réunie une fois le 27 novembre 2007.

Elle a voté l'augmentation du capital social de la société, la modification corrélative des statuts et la nomination des nouveaux administrateurs.

**MM FOUSSERET, BAULIEU, MARTIN, LOYAT, MARIOT et Mme MENETRIER ne prennent pas part au vote.**

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le présent rapport, relatif à l'activité et aux comptes annuels de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises pour l'exercice 2007.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 123

Contre : 0

Abstention : 0

PRÉFECTURE  
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ  
PRÉFECTURE DU DOUBS



D.C.T.C.J.  
Contrôle de légalité

RECU 22.DEC 2008