

EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil de Communauté

N° délib. : 000870

Séance du jeudi 17 septembre 2009

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 : 140

Étaient présents : **Amagney :** Thomas JAVAUX **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** Jean-Pierre BASSELIN **Auxon-Dessus :** Serge RUTKOWSKI (jusqu'au rapport 3.2), Geneviève VERRO **Avanne Aveney :** Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Hayatte AKODAD, Eric ALAUZET (jusqu'au rapport 3.2), Frédéric ALLEMANN, Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 9.1), Martine BULTOT, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Jean-Jacques DEMONET (jusqu'au rapport 3.6), Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA (jusqu'au rapport 6.2), Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN (à partir du rapport 9.1), Didier GENDRAUD, Jean-François GIRARD, Philippe GONON (jusqu'au rapport 3.1), Jean-Pierre GOVIGNAUX (jusqu'au rapport 8.1), Valérie HINCELIN, Solange JOLY (jusqu'au rapport 6.2), Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au rapport 3.6), Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Danièle POISSENOT (jusqu'au rapport 6.2), Françoise PRESSE (à partir du rapport 8.1), Béatrice RONZI (jusqu'au rapport 5.1), Jean ROSSELOT (à partir du rapport 8.1), Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD (jusqu'au rapport 3.1), Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN (jusqu'au rapport 6.2), Nicole WEINMAN (jusqu'au rapport 6.2) **Beure :** Philippe CHANEY (jusqu'au rapport 3.4) **Boussières :** Roland DEMESMAY **Braillans :** Alain BLESSEMAILLE **Busy :** Philippe SIMONIN (à partir du rapport 8.2) **Chaleze :** Christophe CURTY **Chalezeule :** Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE **Champagny :** Claude VOIDEY **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chatillon le Duc :** Denis GALLET **Chaucenne :** Bernard VOUGNON (jusqu'au rapport 3.3) **Chaufontaine :** Christiane BEUCLER **Chemaudin :** Bruno COSTANTINI (jusqu'au rapport 3.4) **Deluz :** Sylvaine BARASSI **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **François :** Françoise GILLET, Claude PREIONI **Grandfontaine :** François LOPEZ **La Chevillotte :** Jean PIQUARD **La Vèze :** Jacques CURTY **Larnod :** Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) **Le Gratteris :** Cédric LINDECKER (jusqu'au rapport 3.6) **Mamirolle :** Daniel HUOT, Didier MARQUER **Marchaux :** Bernard BECOULET (représenté par Mauricette JEANNIN), Brigitte VIONNET **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Miserey Salines :** Denis JOLY **Montfaucon :** Michel CARTERON (représenté par Corinne PETER), Pierre CONTOZ **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY, Pascal DUCHEZEAU (représenté par Séverine MONLLOR) **Morre :** Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au rapport 4.1), Gérard VALLET **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET **Novillars :** Philippe BELUCHE (jusqu'au rapport 5.1), Bernard BOURDAIS (jusqu'au rapport 5.1) **Pelousey :** Catherine BARTHELET (jusqu'au rapport 3.4) **Pirey :** Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET, Jean-Michel FAIVRE **Rancenay :** Michel LETHIER (à partir du rapport 9.1) **Roche lez Beaupré :** Stéphane COURBET (à partir du rapport 8.2) **Routelle :** Claude SIMONIN **Saône :** Maryse BILLOT, Alain VIENNET **Serre les Sapins :** Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY **Tallenay :** Jean-Yves PRALON (jusqu'au rapport 3.5) **Thise :** Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH **Torpes :** Bernard LAURENT (jusqu'au rapport 4.1) **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vaire le Petit :** Michèle DE WILDE **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 8.2) **Vorges les Pins :** Patrick VERDIER.

Étaient absents : **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL **Besançon :** Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Françoise BRANGET, Benoît CYPRIANI, Yves-Michel DAHOUI, Françoise FELLMANN, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Carine MICHEL, Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT, Joëlle SCHIRRER, Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT **Beure :** Auguste KOELLER **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Champoux :** Thierry CHATOT **Chatillon le Duc :** Philippe GUILLAUME **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST **Gennes :** Jean SIMONDON **Grandfontaine :** Laurent SANSEIGNE **Miserey Salines :** Marcel FELT **Noironte :** Bernard MADOUX **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pelousey :** Claude OYTANA **Pirey :** Jacques COINTET **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILLIERE **Roche lez Beaupré :** Jean-Pierre ISSARTEL **Thoraise :** Jean-Michel MAY.

Secrétaire de séance : Geneviève VERRO

Procurations de vote :

Mandants : J. CANAL, E. ALAUZET (à partir du rapport 3.3), T. BENETEAU DE LAPRAIRIE, F. BRANGET, B. CYPRIANI, Y.-M. DAHOUI, F. FELLMANN, A. GHEZALI, P. GONON (à partir du 3.2), J.-P. GOVIGNAUX (à partir du rapport 9.1), N. GUILLEMET, L. HAKKAR, M. JEANNIN, C. MICHEL, N. MOUNTASSIR, M. OMOURI, J. PANIER, F. PRESSE (jusqu'au rapport 8.2), B. RONZI (à partir du rapport 6.1), E. SASSARD (à partir du rapport 3.2), J. SCHIRRER, M.-N. SCHOELLER, C. THIEBAUT, B. ASTRIC, M. FELT, J.-M. CAYUELA (à partir du rapport 5.1), C. OYTANA, J. COINTET, M.-N. LATHUILLIERE, J.-M. MAY.

Mandataires : J.-P. BASSELIN, F. PRESSE (à partir du rapport 3.3), F. ALLEMANN, J. ROSSELOT, C. TISSIER, D. POISSENOT, E. DUMONT, F. MONNEUR, O. FAIVRE-PETITJEAN (à partir du rapport 3.2), N. BODIN (à partir du rapport 9.1), M.-O. CRABBE-DIAWARA, M. LOYAT, C. GELIN, J.-J. DEMONET, V. HINCELIN, P. BONNET, J.-L. FOUSSERET, E. ALAUZET (jusqu'au rapport 8.2), H. AKODAD (à partir du rapport 6.1), C. VOIDEY (à partir du rapport 3.2), N. WEINMAN, S. JOLY, C. DEVESA, J.-P. DILLSCHNEIDER, D. JOLY, G. VALLET (à partir du rapport 5.1), C. BARTHELET, R. STEPOURJINE, A. AVIS, R. DEMESMAY.

Objet : SAIEMB Immobilier d'Entreprises (SAIEMB IE)

SAIEMB Immobilier d'Entreprises (SAIEMB IE)

Rapporteur : Jean-Louis FOUSSERET, Président de la SAIEMB IE

Statut : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte

Nom du Président : Jean-Louis FOUSSERET

Siège : 1 Place de l'Europe - BP 2075 - 25051 Besançon Cedex

Capital social : 8 551 986 €

Institutions membres : CAGB (33,75 %) - Ville de Besançon (16,42 %) - CG25 (13,65 %) - Caisse des Dépôts de Consignations (22,51 %) - Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté (7,58 %) - Crédit Agricole de Franche-Comté (6,09 %)

Représentants de la CAGB : 4 membres « Représentant Permanent » au Conseil d'Administration (administrateurs) : G. Baulieu, J-L. Fousseret, J-P. Martin, A. Ménétrier
1 membre « Représentant Permanent » aux Assemblées Générales : G. Baulieu

Budget 2009 : Chiffre d'affaires prévisionnel : 2 938 000 €

Participation de la CAGB au fonctionnement : sans objet

I. Rapport d'activité 2008

Activité Patrimoniale et Gestion Locative

A/ Patrimoine immobilier et son évolution

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB IE représentait 29 051 m² au 31 décembre 2007.

Evolution 2008 :

Acquisitions de patrimoine :

Abattoir de Besançon (travaux de rénovation en cours) 8000 m²

Livraisons :

Mars 2008 : YEMA – Parc Lafayette 1371 m²

Mai 2008 : Locaux Espace Industriel et Artisanal (ex-SM2E) 8140 m²

Mai 2008 : Gaz et Eaux – Mamirolle 1835 m²

Novembre 2008 : AR Electronique – Parc Lafayette 1740 m²

Décembre 2008 : Gendarmerie de Bavans (BEA Crédit Bail) 2375 m²

1^{er} semestre 2008 : Locaux tertiaires divisibles – Parc Lafayette ZFU 496 m²

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier de la SAIEMB IE représente 53 008 m².

B/ Gestion Locative

I) Loyers

Les locations immobilières ont généré un montant de loyers (hors charges récupérables) de 2 402 887 € HT en 2008 contre 1 812 047 € HT pour l'exercice 2007 (13 mois) soit une augmentation de 43,7 % (sur prorata 12 mois).

2) Locaux mis en 1^{ère} location durant l'exercice

Locaux divisibles : Espace Industriel et Artisanal 12 lots pour 5 937 m²
Locaux tertiaires ZFU Parc Lafayette 4 lots pour 496 m²
Soit un ensemble de 16 lots

Locaux dédiés : 4 opérations pour un ensemble de 7 321 m² : YEMA - Gaz et Eaux - AR
Electronique - Gendarmerie de Bavans

3) Vacance - Impayés - Créances douteuses

Au 31/12/2008, 5 locaux (pour 329 m²) du parc « divisible » sont vacants (dont 3 sont reloués au cours du 1^{er} semestre 2009), ainsi que le bâtiment ex-IRDQ (1021 m²).

La vacance financière (loyers non quittancés du fait de la vacance) de l'exercice 2008 s'élève à 138 K€ HT.

La dotation pour provision de créances douteuses se monte à 104 342 € HT (essentiellement opérations YEMA).

C/ Action particulière menée

Depuis la création de la ZFU, la SAIEMB IE a permis l'implantation et le développement de 34 sociétés et 5 entités autres, dont 23 sociétés au cours de l'exercice 2008.

II. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2008

Les comptes de l'exercice 2008 ont été approuvés par l'Assemblée Générale et quitus a été donné aux administrateurs le 16 juin 2009.

A/ Bilan

Actif :

- le total des immobilisations est de 26 112 K€ soit 73 % du total du bilan,
- les disponibilités s'élèvent à 1 175 K€ soit 3,3 % du total du bilan.

Passif :

- les fonds propres représentent 13 576 k€ soit 38,1 % du total du passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31/12/2008 pour 180 K€ et des subventions d'investissement pour 1 800 K€,
- les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 16 004 K€ soit 45 % du total du bilan,
- une provision pour charge figure au passif pour un montant de 1 614 K€. Elle couvre notamment le gros entretien (estimation = 659 K€) et l'impôt latent sur les plus-values d'apport (issu de la scission) estimé à 619 K€.

Ratios financiers :

Ils sont positifs et leur niveau est satisfaisant. La situation financière est saine.

B/ Résultat

Résultat net

Le résultat net au 31/12/2008 est en bénéfice de 180 K€ pour 12 mois d'activité. Au 31/12/2007, le bénéfice a été de 136 K€ pour 13 mois d'activité.

Le résultat est constitué de la façon suivante :

Résultat	31.12.2008 en €	31.12.2007 en €
Exploitation	793 433	555 320
Financier	-592 523	- 462 338
Exceptionnel	77 893	120 491
Impôt	-98 840	-77 877
Total après Impôt	179 962	135 596

Résultat d'exploitation

Il est positif de 793 K€.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 8 225 K€ dont chiffre d'affaires = 7 082 K€. La part correspondant aux loyers + charges s'élève à 2 727 K€. Les ventes de marchandises et de biens, particulières à l'exercice 2008, s'élèvent à 4 316 K€ et représentent principalement l'opération en crédit-bail de la gendarmerie de Bavans.

Les charges d'exploitation représentent 7 432 K€ dont les achats externes = 5 208 K€ (qui incluent les entretiens et réparations mais particulièrement les achats liés à l'opération en crédit-bail de la gendarmerie de Bavans), les dotations aux amortissements = 1 157 K€ et les provisions pour entretien futur = 430 K€.

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

Résultat financier

Il est négatif de 592 K€, 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 = 4,8 %, ce qui est le niveau du marché 2008.

Résultat exceptionnel

Il est positif de 78 K€, issu des subventions d'investissement virées au résultat.

C/ Liens financiers avec la CAGB

- Pour les opérations livrées en 2008, la CAGB a accordé, dans le cadre du Fonds d'Intervention Economique (FIE), des subventions pour un montant de 128 K€ :
 - YEMA : notifiée en mai 2008 = 53 K€, encaissée en 2008
 - AR Electronique : notifiée en avril 2008 = 75 K€, encaissée sur 2009
- La CAGB a souscrit à l'augmentation de capital décidée par l'AG du 27/11/2007 pour un montant de 2 255 570,20 €, libéré du quart + prime d'émission en 2007 soit 957 279,70 €. Le CA de la SAIEMB IE, tenu le 02/12/2008, a décidé d'appeler 60 % du capital restant, soit 780 774,30 € pour la CAGB, reçu en janvier 2009 = 522 000 € et en février 2009 = 258 774,30 €.

D/ Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois pour examiner les dossiers d'opérations, les budgets et les bilans d'activité et pour procéder à un appel de fonds sur l'augmentation de capital décidée le 27/11/2007.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2008 a approuvé les comptes arrêtés au 31/12/2007, affecté le résultat bénéficiaire en réserves et constaté la désignation des représentants des collectivités.

III. Objectifs 2009

Le chiffre d'affaires prévisionnel des loyers (hors charges récupérables) s'élève à 2 938 000 €.

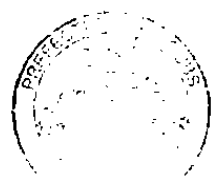
Concernant le patrimoine et son développement, l'exercice 2009 verra notamment l'achèvement des travaux de restructuration du bâtiment Abattoir de Besançon, la livraison de la tranche I de l'opération Dalle Ile de France (Besançon-Planoise) et le lancement des travaux de l'opération Brabant-Luxembourg (locaux tertiaires en ZFU à Besançon-Planoise).

Le Conseil de Communauté prend connaissance de ces éléments.

Pour extrait conforme,

Le Président

PREFECTURE
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DU DOUBS



D.C.T.C.S.
Contrôle de légalité

RECU 24.SEP 2009