



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

N° délib. : 000965

Séance du lundi 21 décembre 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-Dessus : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRO Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Hayatte AKODAD, Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Nicolas BODIN, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 3.5), Françoise BRANGET, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR (jusqu'au rapport 3.4), Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au rapport 2.6), Elisabeth PEQUIGNOT, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE (jusqu'au rapport 2.6), Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 1.1.3), Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRER (jusqu'au rapport 2.6), Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT (jusqu'au rapport 2.6), Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN (jusqu'au rapport 2.6), Nicole WEINMAN (à partir du rapport 1.1.3 et jusqu'au rapport 2.6) Beure : Philippe CHANEY Boussières : Bertrand ASTRIC Braillans : Alain BLESSEMILLE (à partir du rapport 1.1.3) Busy : Philippe SIMONIN Chaleze : Christophe CURTY (représenté par Roger GREMION) Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chaucenne : Bernard VOUGNON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Jean-Pierre PROST Ecole Valentin : Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER François : Claude PREIONI (jusqu'au rapport 2.6) Gennes : Jean SIMONDON Grandfontaine : François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY (jusqu'au rapport 2.6) Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) Le Gratteris : Cédric LINDECKER (jusqu'au rapport 3.4) Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER (jusqu'au rapport 2.6) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET Miserey Salines : Marcel FELT (à partir du rapport 1.1.3) Montfaucon : Michel CARTERON, Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY, Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au rapport 2.6), Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN Noiron : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL (jusqu'au rapport 3.5) Saône : Maryse BILLOT Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE-BESANCON Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (jusqu'au rapport 3.5)

Étaient absents : Besançon : Pascal BONNET, Martine BULTOT, Françoise FELLMANN, Abdel GHEZALI, Sylvie JEANNIN, Carine MICHEL, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER Beure : Auguste KOELLER Boussières : Roland DEMESMAY Chalezeule : Raymond REYLE Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Denis GALLET Chaudfontaine : Christiane BEUCLER Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL François : Françoise GILLET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Denis JOLY Nancray : Daniel ROLET Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Routelle : Claude SIMONIN Saône : Alain VIENNET Torpes : Bernard LAURENT Vorges les Pins : Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : Geneviève VERRO

Procurations de vote :

Mandants : P. BONNET, M. BULTOT, F. FELLMANN, A. GHEZALI, L. HAKKAR (à partir du rapport 3.5), C. MICHEL, N. MOUNTASSIR (à partir du rapport 2.7), M. OMOURI, J. PANIER, J. SCHIRRER (à partir du rapport 2.7), C. THIEBAUT (à partir du rapport 2.7), R. DEMESMAY, R. REYLE, F. GILLET, C. LINDECKER (à partir du rapport 3.5), Denis JOLY, D. ROLET, J. MENIGOZ, J.-M. BOUSSET, J.-P. ISSARTEL (à partir du rapport 3.6)

Mandataires : E. SASSARD, C. TISSIER, J. DEMONET, H. AKODAD, D. POISSENOT (à partir du rapport 3.5), J.-S. LEUBA, V. HINCELIN (à partir du rapport 2.7), J. ROSSELOT, B. RONZI, M. LOYAT (à partir du rapport 2.7), B. CYPRIANI (à partir du rapport 2.7), J.-P. DILLSCHNEIDER, C. MAGNIN-FEYSOT, C. PREIONI, D. HUOT (à partir du rapport 3.5), M. FELT, J.-P. MARTIN, M.-O. CRABBE-DIAWARA, J.-M. FAIVRE, S. COURBET (à partir du rapport 3.6)

Objet : SAIEMB IE - Rapport des administrateurs au Conseil de Communauté - Exercice 2008

SAIEMB IE - Rapport des administrateurs au Conseil de Communauté – Exercice 2008

Rapporteur : Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales et en sa qualité d'actionnaire de la SAIEMB IE, le Conseil de Communauté du Grand Besançon est appelé à se prononcer sur le rapport écrit de l'activité et de la gestion de cette Société d'Economie Mixte.

Ce rapport fait apparaître :

- une forte augmentation du patrimoine de la SAIEMB IE en 2008 : + 24 000 m² environ,
- un revenu locatif de 2,4 M€ en augmentation par rapport à 2007,
- une vacance financière estimée à 138 000 € essentiellement imputable à la vacance de l'ex bâtiment IRDQ,
- des indicateurs financiers du bilan qui font apparaître une situation financière saine,
- un résultat net au 31/12/2008 bénéficiaire à hauteur de 180 000 € et des indicateurs financiers (CAF et EBE) du résultat positifs et satisfaisants.

L'article L. 1524-5 (14^{ème} 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 est communiqué aux membres du Conseil de Communauté les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2008 présenté au Conseil d'Administration de la SAIEMB IE du mardi 19 mai 2009.

I. Rapport d'activité Immobilier d'Entreprises

A/ Le patrimoine immobilier.

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 52 695 m² et se répartit entre :

- le patrimoine propre, soit 41 779 m², parmi lequel :
 - o l'Espace Industriel et Artisanal (8 140 m²),
 - o l'Hôtel de Champagny (1 531 m²),
 - o les abattoirs (8 000 m²),
 - o la City + City Park (1 648 m²),
 - o Parkéon (avec parking) (2 423 m²),
 - o les Prés de Vaux ex-Supérieur (7 000 m²),
 - o Gaz et Eaux (1 835 m²),
 - o l'Immeuble Gambetta,
 - o l'hôtel Jouffroy,
 - o 3 bâtiments sur le Parc Lafayette (Yema, Insec, AR Electronique),
 - o divers locaux activités-commerces, associatifs,
- le patrimoine en concession soit 8 281 m² :
 - o RIE du PARC (1 800 m²),
 - o I.R.D.Q. (1 021 m²),
 - o Centre Commercial CASSIN (5 460 m²),
- les locaux en stocks soit 260 m² : Boulangerie Place Cassin.

Evolution 2008

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB IE représentait 29 051 m² au 31.12.2007.

Acquisitions de patrimoine en 2008 :

- abattoir de Besançon (travaux de rénovation en cours) 8 000 m²,
- locaux ex TIREP 114 m²

Livraisons en 2008 :

- mars 2008 : YEMA – Parc Lafayette 1 371 m²
- mai 2008 : Locaux Espace Industriel et Artisanal (ex-SM2E) 8 140 m²
- mai 2008 : Gaz & Eaux – Mamirolle 1 835 m²
- nov. 2008 : A.R. Electronique – Parc Lafayette 1 740 m²
- déc. 2008 : Gendarmerie de Bavans 2 375 m²
- 1^{er} sem. 2008 : Locaux tertiaires divisibles – Parc Lafayette ZFU 496 m²

Au 31.12.2008, le patrimoine immobilier de la SAIEMB IE représente 52 695m².

Soit une évolution globale du patrimoine entre 2007 et 2008 de près de 24 000m².

B/ Gestion locative

1. 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 7321 m² : YEMA – GAZ & EAUX – A.R. 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 (1 021 m²).

La vacance financière de l'exercice s'élève à 138 000 € HT.

Aucune créance n'a été constatée en impayé en 2008.

La dotation pour provision de créances douteuses se monte à 104 342 € HT (essentiellement opération YEMA, Hôtel des Prés de Vaux, Bâtiment Parc Lafayette).

C/ Actions particulières menées

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

A/ Bilan

Rappel : du fait de la scission de la SAIEMB au 30 novembre 2006, la durée de l'exercice précédent (2007) porte sur 13 mois.

Les états financiers au 31 décembre 2008 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Actif :

- le total des immobilisations corporelles est de 24 522 000 €, soit 69 % du total du bilan,
- les constructions représentent 21 226 000 €, les terrains 2 412 000 €,
- les disponibilités s'élèvent à 1 174 000 € soit 3,2 % du total du bilan,
- le volume des créances est significatif avec 8 318 000 €, dont la part de capital souscrite appelée non versée pour 2 336 000 €. Il n'y a pas de risque majeur sur l'encaissement de ces créances (voir impayés chapitre 1.2).

Passif :

- les fonds propres représentent 13 576 000 €, soit 38 % du total passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31/12/2008 pour 180 000 € et des subventions d'investissement pour 1 800 000 €,
- le capital social est composé de 1 006 116 actions de 8,5 € nominal,
- les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 16 004 000 €, soit 45 % du total bilan. En augmentation du fait du nombre important d'opérations immobilières en 2008, ce volume d'emprunt aboutit à un taux d'endettement (ratio des dettes sur les fonds propres) de 1.18,
- une provision pour charge figure au passif pour un montant de 1 539 000 €. Elle couvre notamment le gros entretien (estimation = 659 000 €) 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/ Résultat

Résultat net au 31/12/2008 en bénéfice de 180 000 € pour 12 mois d'activité (bénéfice au 31/12/2007 : 136 000 € 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

III. Liens financiers avec la CAGB

Pour les opérations livrées en 2008, la CAGB a accordé, dans le cadre du FIE, des subventions pour un montant de 128 000 € :

- YEMA : notifiée en mai 2008 = 53 000 € encaissés en 2008,
- A.R. Electronique : notifiée en avril 2008 = 75 000 € encaissés en 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 Conseil d'Administration 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 €.

IV. 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 procéder à un appel de fonds sur l'augmentation de capital décidée le 27/11/2007.

L'Assemblée Générale Ordinaire en juin 2009 a approuvé les comptes arrêtés au 31/12/2008, affecté le résultat bénéficiaire en réserves et constaté la désignation des représentants des collectivités.

MM. BAULIEU, FOUSSERET, LOYAT, MARIOT, MARTIN 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 2008.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 117

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité (CTC)

Reçu le 23 DEC. 2009