

ZAC de Planoise - Locaux en rez-de-chaussée d'immeubles - Comptabilisation du non-remboursement partiel par la SAIEMB de la 3^{ème} fraction de l'avance en compte d'associé

M. LE MAIRE, Rapporteur : Par délibération en date du 23 novembre 1979, la Ville de Besançon a décidé de réaliser le projet d'aménagement du nouveau quartier de Planoise.

Par convention du 14 octobre 1981, la Ville a confié à la SEDD la réalisation et la commercialisation de 6 971 m² de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles sur le quartier, dont 4 741 m² ont été vendus et 2 230 m² sont proposés à la vente ou à la location.

La Ville a souhaité que ces mètres carrés non encore commercialisés soient transférés de la SEDD à la SAIEMB, société à vocation patrimoniale.

Par délibération du 4 novembre 1991, le Conseil Municipal a décidé de la cession par la SEDD à la SAIEMB de ces 2 230 m² de rez-de-chaussée d'immeubles au prix de 12 531 452,75 F TTC et approuvé le plan de financement de cette opération.

Ce plan de financement prévoit qu'en sus des 6 072 855,40 F d'emprunts et des 960 960 F de produit de la vente des locaux connue à cette date, une somme de 5 497 637,35 F serait apportée par la Ville sous forme d'avance en compte d'associé, non rémunérée et remboursable.

Cette avance a fait l'objet de deux versements soit 3 612 236,73 F en 1991 et 1 885 400,62 F en 1992.

L'article 3 de la convention d'avance en compte d'associé passée le 5 novembre 1991 avec la SAIEMB stipule :

* que cette avance de 5 497 637,35 F sera remboursable en dix ans, par fractions égales, à compter de 1993, déduction faite des pertes éventuelles enregistrées l'année précédente par l'opération.

* que ce remboursement ne saurait dépasser 25 % du résultat annuel dégagé par la SAIEMB et ne fera pas l'objet de report.

* que le remboursement sera effectué après approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Il faut signaler qu'en 1994, 250 m² de locaux rue Bouloche ont été vendus à l'Office Municipal d'HLM de Besançon, ce qui ramène le parc de locaux commerciaux disponibles pour la vente ou la location à 1 980 m². Le taux d'occupation des surfaces louées s'est également amélioré. En effet, les surfaces louées au 31 décembre sont passées de 1 059 m² en 1993 à 1 184 m² en 1994.

Par lettre du 31 juillet 1995 la SAIEMB a informé la Collectivité des comptes 1994 de l'opération, à savoir :

- charges	922 174,86 F
- produits	730 972,93 F

soit une perte de 191 201,93 F, inférieure, pour la première fois depuis le début de l'opération, à l'annuité de remboursement de l'avance.

Par conséquent, comme il est prévu dans la convention, la SAIEMB rembourse, au titre de la 3^{ème} fraction de l'avance en compte d'associé, la différence entre l'annuité de remboursement (549 763,74 F) et la perte de l'exercice 1994 (191 201,93 F) soit un montant de 358 561,81 F.

Il convient donc de comptabiliser dans le budget de la Ville le non-remboursement partiel de la 3^{ème} fraction à hauteur de 191 201,93 F. Pour mémoire, les résultats déficitaires des exercices 1992 (- 559 607,91 F) et 1993 (- 557 374,44 F) ont laissé les deux premières annuités à la charge de la Collectivité.

Au 31 décembre 1995, le montant de l'avance remboursable ne s'élèvera plus qu'à 3 848 346,13 F (5 497 637,35 F - 1 649 291,22 F «annuités 1993 à 1995»).

En compensation de la recette non réalisée, le Conseil Municipal est invité à inscrire en dépenses 191 202 F au chapitre 925.2/130.78005.20200 par transfert d'un crédit d'égal montant du compte de dépenses imprévues - chapitre 922/29.00516.20200. Cette opération de régularisation sera matérialisée par l'émission d'un mandat d'ordre budgétaire de 191 201,93 F établi au nom de la SAIEMB par le TPBM.

M. THIRODE : Pourquoi ce transfert ?

M. LE MAIRE : Daniel ANTONY va faire une explication de texte pour ce rapport qui n'était peut-être pas très lumineux, c'est cela ?

M. ANTONY : Notre société patrimoniale, la SAIEMB, s'est rendue acquéreur de ces rez-de-chaussée. Il est naturel que ce ne soit pas un prestataire de service qui gère ces locaux.

M. LE MAIRE : On en était d'ailleurs bien contents !

M. ANTONY : Oui, parce qu'on a parfois du mal à louer ces locaux à Planoise. C'est vrai que c'est un petit peu compliqué : la Ville a aidé la SAIEMB dans cette affaire par une avance en compte d'associé non rémunérée et remboursable en 10 ans par dixième tout simplement. Comme l'avance était de 5 497 637 F, un dixième c'est 549 000 F. Chaque fois que la différence entre les charges et les produits est supérieure à ce dixième, la SAIEMB ne rembourse pas. Or, pour la première fois depuis trois ans, la différence est inférieure à ce dixième. En conséquence, la SAIEMB procède à un versement de 358 561,81 F.

Il vous est donc proposé d'établir un mandat complémentaire pour couvrir le montant de l'annuité. Aucun crédit n'ayant été prévu au budget, il est nécessaire de faire un prélèvement sur le crédit des dépenses imprévues.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins deux abstentions, adopte ces propositions (M. ANTONY, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote).