

## Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport d'activité pour 1995

**M. VUILLEMIN, Premier Adjoint, Rapporteur :** L'article L.1524-5 (7ème 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 au Conseil d'Administration des Sociétés d'Economie Mixte.

En application de ces dispositions, MM. ANTONY, TISSOT, NOT et SANTI, consultés au préalable et ayant donné leur accord sur la teneur du présent rapport, vous communiquent les informations qui suivent, tirées des documents remis à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SAIEMB du 27 juin 1996 correspondant à l'exercice 1995.

Il sera également fait état des axes d'évolution de la SAIEMB.

### 1. Présentation générale de la société (1995)

#### a) Structure

Présidée par M. ANTONY, la SAIEMB a pour objet de construire, gérer et réhabiliter des logements sociaux et peut, depuis 1993, aménager et gérer des locaux à usage industriel et commercial.

Le capital de la SAIEMB (32 552 600 F) est détenu à hauteur de 50,17 % par la Ville de Besançon. Le reliquat est détenu en majeure partie par la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### b) Activité

##### \* Logement

Le patrimoine locatif de la société a augmenté de 12 unités en 1995.

Trois logements ont été vendus dans le patrimoine locatif existant (rue de Franche-Comté).

Le nombre de logements demeure proche de 1 800 unités contre 1 300 en 1990.

##### \* Industrielle et commerciale

Le stock de locaux commerciaux demeure fixé à environ 60, dont des enseignes de restauration et l'enseigne «Intermarché» (place Cassin), pour une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de la Place Cassin par la SAIEMB s'est poursuivi en 1995 par :

- la confirmation de l'intérêt de l'installation d'Intermarché dont les résultats sont bons,
- l'engagement, décidé par le Conseil Municipal, de l'opération d'aménagement d'un restaurant, celui-ci ayant ouvert ses portes le 17 septembre 1996,
- des contacts avec un futur occupant de la surface restante de 1 800 m<sup>2</sup>. Ces contacts sont proches de l'aboutissement.

Le Conseil Municipal sera saisi au début de l'année 1997 des rapports normaux sur l'exécution de la concession d'aménagement conclue avec la SAIEMB.

**c) Comptes de l'exercice 1995**

Le résultat net positif de l'exercice 1995 s'est élevé à 4 720 000 F soit une stabilisation par rapport à 1994.

Ce résultat est considéré comme bon et permettant de faire face à des dépenses nouvelles prévisibles (cf. deuxième partie).

**d) Les flux financiers entre la Ville et la SAIEMB**

Deux opérations font l'objet de relations particulières :

\* *Locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble à Planoise.* La Ville a consenti en 1991 une avance de 5 500 000 F remboursable sur 10 ans (à compter de 1992, avec prise d'effet en 1993 avec la publication des comptes de la SAIEMB pour 1992).

Le bilan est le suivant :

- 1992 et 1993 : prise en compte de l'intégralité des annuités par la Ville, soit 1 100 000 F,
- 1994 : la SAIEMB a remboursé 358 561,81 F, le reliquat étant pris en charge par la Ville,
- 1995 : la SAIEMB va rembourser 55 525,23 F, le reliquat étant pris en charge par la Ville.

\* *Aménagement commercial de la Place Cassin.* La Ville verse sa participation à l'équilibre en fonction de la trésorerie de l'opération, notamment du paiement de l'annuité d'emprunt décalée d'un an.

Le premier versement effectué, à mi-1996, s'élève à 1 600 KF TTC, conforme aux prévisions (405 216 F TTC en 1995 et 1 376 046 F TTC en 1996, en comptabilité d'engagement annuelle).

Le premier versement correspondant au restaurant sera effectué courant 1997, l'exploitation ayant débuté en septembre 1996.

**2. Objectifs de la SAIEMB à moyen terme**

Le rapport d'activité qui a été présenté au Conseil Municipal du 11 décembre 1995 faisait état des orientations fixées par M. ANTONY, Président de la SAIEMB, pour la durée du mandat (1995 - 2001). Il peut en être dressé un premier bilan :

**a) Gestion de la société**

\* *Le souci de rigueur dans la gestion et d'équilibre financier demeure le maître-mot de l'action des responsables de la SAIEMB.* Le résultat de l'exercice 1995 en témoigne.

Il faut cependant prendre acte de trois mouvements à intervenir :

Un point négatif qui est le paiement par la SAIEMB de la taxe foncière sur les programmes des années de développement de la ZUP Planoise dont l'exonération tombe (dépense annuelle : 3 à 4 MF).

Deux points positifs qui sont :

- le réaménagement des prêts, favorable, suite à la baisse du taux du livret A,
- l'arrivée à échéance des prêts des programmes concernés par le paiement de la taxe foncière.

Ces mesures positives porteront leurs effets à compter de 1999 - 2000 ; les exercices 1996, 1997 et 1998 seront donc fortement grevés du coût de la taxe foncière.

Liée à la moindre augmentation des loyers (certains programmes voient même une baisse en 1996) cette situation appellera une vigilance accrue durant deux ou trois exercices.

*\* La reprise de la gestion comptable, jusqu'alors assurée par la SCIC-AMO, est prévue et prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 1997.*

*\* Les relations avec la SEDD font l'objet de contacts réguliers, établis sur des opérations précises.*

### **b) Missions de la société**

Le développement des activités industrielles et commerciales doit connaître, à compter de 1997, un nouvel élan.

En effet, un processus d'augmentation de capital social a été engagé sur les bases suivantes :

*\* Augmentation de capital d'environ 12 MF, avec pour objectif, lorsque le fonctionnement normal du marché ne le permettra pas, d'offrir par le biais de la SAIEMB, des locaux en cas de demande de la part d'entreprises. Ces opérations ne seront engagées que sur la base de demandes fermes.*

L'accent sera mis sur :

- l'achèvement de la City,
- l'accompagnement de l'aménagement du PSI (transfert d'IEN, hôtel d'entreprises).

Ceci correspond à la mise en oeuvre des objectifs de développement économique définis par le Conseil Municipal du 20 mai 1995, dans le sens de l'affirmation du rôle de capitale régionale dévolu à Besançon.

*\* La Ville apportera au moins la moitié de cette augmentation de capital, en opérant de la manière suivante :*

- vente à la SAIEMB d'immeubles faisant l'objet d'opérations équilibrées et appartenant au patrimoine municipal (Hôtel de Champagny, Gendarmerie de la Combe Saragosse notamment) ;

- utilisation des fonds recueillis (après remboursement des emprunts) en augmentation de capital pour des opérations nouvelles (les ventes mentionnées ci-dessus n'occasionnant aucun besoin de fonds propres pour la société).

La réalisation de son patrimoine par la Ville lui permettra en parallèle de se désendetter d'emprunts contractés pour l'Hôtel de Champagny et la Gendarmerie de la Combe Saragosse.

*\* Intégration de nouveaux actionnaires - Des contacts encourageants sont en cours.*

Le Conseil Municipal sera saisi en fin d'année 1996 ou au début de l'année 1997 pour statuer sur les éléments du dispositif d'augmentation de capital.

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte du présent rapport.

**M. LE MAIRE :** Les organes délibérants des collectivités locales qui sont actionnaires doivent se prononcer sur le rapport écrit que leur soumettent leurs représentants au conseil d'administration des sociétés d'économie mixte en vertu de l'article L 1524.5 - 7<sup>ème</sup> alinéa du code général des collectivités territoriales. Vos délégués, c'est-à-dire le Maire et Daniel ANTONY vous soumettent ce rapport qui est le résumé de l'assemblée générale ordinaire de la SEDD du 17 septembre dernier et qui correspond à l'exercice 1995 et cela afin que le Conseil Municipal en prenne acte.

Nous faisons la même chose pour le rapport concernant la SAIEMB. Cette fois, ce sont les administrateurs ANTONY, TISSOT, NOT et SANTI qui ont établi ce rapport qui correspond à l'assemblée générale de la SAIEMB du 27 juin 1996 et vous en avez les éléments essentiels. C'est différent de ce qui vous est soumis annuellement pour ces deux sociétés car c'est le rapport qui est fait par les administrateurs qui sont là au nom du conseil municipal et qui vous informent des résultats de l'assemblée générale ordinaire.

**M. RENOUD-GRAPPIN :** Aucun membre de l'opposition municipale ne siégeant au sein de la SAIEMB, je voudrais vous demander s'il est possible que nous recevions un bilan détaillé de son activité parce qu'en fait il apparaît au sein de ce rapport, que la SAIEMB éprouve quelques difficultés financières, notamment à rembourser la Ville de Besançon. D'autre part la Ville de Besançon essaie d'intervenir de son côté en liquidant un certain nombre de bâtiments au profit de la SAIEMB pour augmenter son capital. Donc on voit ce que cela peut sous-entendre. Est-il possible de recevoir ce document qui doit être déjà établi ?

**M. LE MAIRE :** Tout à fait, on vous donnera les documents en question.

**M. RUEFF :** Je voudrais quand même faire remarquer que la commission de contrôle financier a eu entre les mains le bilan complet et que l'opposition, si je ne me trompe pas, a au moins un représentant, mais peut-être n'était-il pas présent.

**M. LE MAIRE :** Non, il n'y était pas. Effectivement, il y a une commission de contrôle de toutes ces structures-là, mais on transmettra quand même à M. RENOUD- GRAPPIN tous les éléments dont il souhaite disposer.

**M. JACQUEMIN :** Simplement une question mais je crois qu'elle a déjà été posée ici. On voit bien que SEDD et SAIEMB sont des opérateurs qui sont de plus en plus proches ou qui se trouvent de plus en plus sur les mêmes créneaux compte tenu du fait que leur vocation initiale a été un peu remise en cause par la force des choses, d'ailleurs vous le dites dans les rapports. Je ne suis pas sûr qu'aujourd'hui on ait à conserver deux structures différentes, aussi ne peut-on pas essayer de réfléchir un peu à cette question ? C'est vrai que la SEDD est un opérateur qui intervient sur l'ensemble du département et que la SAIEMB est une société anonyme qui est plus bisontine mais on peut tout de même s'interroger.

**M. LE MAIRE :** Je pense que vous connaissez assez mal ces deux structures. La SEDD est la Société d'Équipement du Département du Doubs à laquelle participent, c'est vrai, la Ville de Besançon mais plus encore le Conseil Général qui est davantage actionnaire que nous, le DUPM -District Urbain du Pays de Montbéliard- et je crois que ces trois structures font travailler la SEDD sur des opérations d'aménagements et notamment d'aménagements urbains mais aussi ruraux en ce qui concerne le Conseil Général. La SAIEMB est une société propre à la Ville de Besançon et qui a pour but :

1 - le logement au départ, actuellement : 2 000 logements

2 - des opérations de restructuration, de réhabilitation, toujours sur la ville uniquement. Donc il s'agit vraiment de deux structures qui n'ont pas du tout les mêmes objectifs et qui correspondent à des collectivités différentes. De temps à autre l'une peut se rapprocher de l'autre, la SAIEMB faisant appel à la SEDD parfois pour certaines opérations et réciproquement. Ce sont des échanges mais je crois que les objectifs sont très différents et complémentaires, souvent.

**M. ANTONY** : M. RENOUD-GRAPPIN a fait quand même une ou deux petites remarques. Je pense qu'il faut une petite mise au point. Lorsqu'il évoque le mauvais remboursement par la SAIEMB à la ville, il s'agit en réalité du remboursement de l'avance en compte d'associé. C'est une opération assez compliquée dont j'ai déjà parlé lorsqu'on présentait le bilan 1995 de l'activité de la SAIEMB. En 1991, par convention, la ville a demandé à la SAIEMB d'acheter les pieds d'immeubles de Planoise qui sont à usages commerciaux pour qu'elle recherche des acquéreurs ou des commerces qui loueraient. Et comme l'opération était assez difficile, la ville a aidé la SAIEMB par ce que l'on appelle une avance en compte d'associé ; la SAIEMB rembourse cette avance pendant 10 années, mais compte tenu de l'équilibre de l'opération, elle rembourse plus ou moins. Le déficit diminue ce que la SAIEMB rembourse. Ensuite, dans le rapport qui vous est soumis, on fait état de l'évolution actuelle de la SAIEMB, puisqu'on a décidé d'engager en 1996 une opération d'augmentation du capital. La ville va apporter entre 6 et 8 millions de capital à la SAIEMB et nous cherchons d'autres banquiers qui pourraient entrer dans le capital de la SAIEMB...

**M. LE MAIRE** : Et en plus la Caisse des Dépôts qui augmentera aussi.

**M. ANTONY** : ... et en plus la Caisse des Dépôts partenaire principal, augmentera son apport en capital. Mais le moyen utilisé, c'est de transférer, de vendre à la SAIEMB un certain nombre d'immeubles que la ville n'a pas vocation à gérer, tout simplement. Mais pour plus de détails, je crois que j'expliquerai ce qu'il en est précisément à M. RENOUD-GRAPPIN.

La discussion est close.

Sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal prend acte du présent rapport.

*Visa préfectoral du 12 novembre 1996.*