

Développement économique - Actions de soutien en faveur de l'immobilier d'entreprises - Augmentation du capital social de la SAIEMB

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Conseil Municipal a, dans sa séance du 20 mai 1996, adopté les orientations contenues dans le document «L'emploi au coeur», traçant les perspectives de l'action de la Ville de Besançon en faveur de l'économie et de l'emploi.

L'axe de travail n° 1 comprenait deux volets : l'un relatif aux zones d'activités, l'autre à l'accompagnement du développement et de la création d'entreprises.

Le rapport faisait état de l'importance de la disponibilité de locaux parmi les critères d'implantation des entreprises.

Le plan d'action qui vous est soumis aujourd'hui constitue une traduction concrète et immédiate du souci d'offrir un immobilier adapté.

Le dispositif proposé fait partie d'un ensemble plus large mais il est permis de considérer qu'il en constituera la pièce maîtresse, par l'intermédiaire de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon.

Afin de mener à bien des actions nouvelles dans ce domaine, le capital de la SAIEMB sera augmenté, la Ville de Besançon assurant l'apport principal.

En effet, le recours à une société d'économie mixte à vocation patrimoniale correspond au besoin économique constaté, dans le cadre d'une collaboration forte avec le secteur bancaire, selon une philosophie d'intervention raisonnée et adaptée aux attentes.

I - Le besoin économique constaté en matière d'immobilier d'entreprises détermine le choix de recourir à une SEM patrimoniale**1. Des analyses convergentes montrent la nécessité d'une intervention de la collectivité**

Le marché actuel de l'immobilier d'entreprises (services et bâtiments industriels) est marqué par deux phénomènes qui limitent l'offre de locaux :

- le désengagement relatif des investisseurs institutionnels sous l'effet des restructurations de portefeuilles immobiliers au niveau national,
- la recherche de taux de rentabilité élevés comparés aux conditions du marché locatif local.

Parallèlement, on constate une volonté des entreprises non bancaires de se dégager du portage direct de leur immobilier en préférant recourir au locatif.

Le Service Economique de la Ville de Besançon traite annuellement environ 150 demandes d'immobilier.

La demande de locaux d'entreprises existe donc (sortie de pépinières, extensions, créations). La solution de la location est souvent préférée à l'achat.

Dans un contexte où la prudence des investisseurs traditionnels est de mise dans le domaine de l'immobilier, la situation requiert de la collectivité publique une action propre à favoriser le maintien et l'accroissement de l'emploi lorsque le besoin est avéré.

2. Le choix de la SAIEMB, SEM à vocation patrimoniale, pour agir

La principale action à mener, investir dans l'immobilier pour offrir des locaux à la location, relève d'une logique économique et financière qui n'est pas celle d'une collectivité locale.

En conséquence, il convient de recourir à un outil qui ait la forme d'une société commerciale mais au sein duquel la Ville puisse, pour prendre en compte les besoins, imprimer ses orientations.

La SAIEMB répond à cette définition.

D'ailleurs, ses statuts ont évolué dès 1993 pour prendre en compte des actions liées à l'immobilier industriel et commercial.

La Société a une expérience dans ces domaines puisqu'elle est propriétaire des locaux d'une soixantaine de commerces.

Sur le plan de l'organisation, la SAIEMB est autonome dans ses moyens de gestion et présente une structure financière qui lui permet de porter des opérations immobilières sur le long terme, comme elle en fait la démonstration dans le domaine du logement depuis plus de trente ans.

Compte tenu de ces différents éléments, afin de bénéficier de l'expérience acquise par la SAIEMB, il n'a pas été jugé opportun de créer une nouvelle SEM.

Néanmoins, les fonds propres actuels ont servi ou servent au financement des opérations de logement (le patrimoine s'est accru de près de six cents unités en moins de dix ans).

Par ailleurs, il est souhaitable que, pour ne pas risquer de fragiliser l'activité de logement, les programmes d'immobilier d'entreprises soient assis sur des financements spécifiques.

C'est pourquoi la réalisation d'opérations d'immobilier d'entreprises n'est possible que par l'apport d'un capital supplémentaire.

Ainsi serait consacrée la nouvelle orientation donnée à la Société, les nouveaux investissements étant financés sur des fonds distincts de ceux affectés au logement social, dans un souci de clarté et de prudence.

II - L'augmentation de capital sera conduite en étroit partenariat avec des établissements bancaires, selon un schéma intéressant pour la Ville.

1. Le montant de l'augmentation de capital est déterminé par les besoins immédiats pour lesquels une intervention de la SAIEMB est souhaitée.

a) justification du montant proposé

L'objectif général de l'augmentation de capital est de disposer de moyens pour mener à bien des opérations pour accompagner l'implantation d'activités nouvelles ou d'extensions de l'existant, en fonction de la demande.

Le montant proposé (14 000 000 F) répond à un premier projet important dans ce cadre : permettre de contribuer à l'achèvement du programme «City/Centre d'affaires».

b) montant de l'apport en fonds propres et nouvelle composition du conseil d'administration

Le montant de l'apport en fonds propres proposé dans les prochaines semaines aux instances de décision de la SAIEMB sera de **14 000 000 F**, dont 8 000 000 F apportés par la Ville et 6 000 000 F par des établissements bancaires. Parmi ceux-ci, la Caisse des Dépôts et Consignations, actuellement actionnaire, apportera 3 000 000 F.

Un nouvel actionnaire intégrera le capital social de la SAIEMB : la Caisse d'Epargne de Franche-Comté, en apportant également 3 000 000 F.

Constitué d'actions à 100 F, le nouveau tour de table sera le suivant :

- Ville de Besançon,
- Caisse des Dépôts et Consignations,
- Caisse d'Epargne de Franche-Comté.

L'apport de fonds nouveaux, à hauteur de 14 000 000 F, comprendra deux parties distinctes :

- une prime d'émission destinée à égaliser les droits des anciens et des nouveaux actionnaires sur les réserves constituées par la Société depuis sa création en 1964.

- l'apport en capital proprement dit.

Les deux sommes seront inscrites au bilan parmi les fonds propres de la SAIEMB, constituant ainsi une ressource supplémentaire.

Du fait de l'entrée au capital de nouveaux actionnaires, le conseil d'administration sera porté à dix membres, contre huit actuellement. La Ville augmenterait le nombre de ses représentants de quatre à six, dont un représentant de l'opposition.

2. Le partenariat avec le secteur bancaire

Outre la Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire fondateur de la SAIEMB, la Caisse d'épargne accepte de devenir actionnaire de celle-ci.

Leur expérience des montages financiers et leur connaissance des entreprises et des marchés apporteront à la Société une expertise indispensable.

3. Une opération financièrement intéressante pour la Ville de Besançon

L'effort financier de la Ville sur le court terme est important.

A long terme, la constitution de bénéfices et de réserves permettra de réinvestir ceux-ci dans de nouvelles opérations du même ordre.

Le financement de l'apport de la Ville dans l'augmentation de capital sera constitué d'une part du produit de cession d'éléments immobiliers actuellement loués dans des conditions de marché, notamment :

- l'Hôtel de Champagney,
- la Gendarmerie de la Combe Saragosse.

La Ville de Besançon pourra en outre se désendetter grâce à l'autre part du produit de ces cessions.

III - Les interventions de la SAIEMB obéiront à un principe clair : suppléer aux carences éventuelles du marché, selon une logique de subsidiarité, dans des conditions économiques de marché

L'offre de locaux en location doit être le fait des entrepreneurs dont c'est le métier.

L'intervention de la SAIEMB, SEM de la Ville de Besançon ne se justifiera qu'en l'absence avérée d'investisseur classique pour répondre à une demande formulée ou projetée.

Son champ de compétence comprendra l'ensemble des types d'immobilier d'entreprises.

En accord avec les actionnaires privés, afin de limiter les risques financiers, les opérations devront répondre aux critères normaux d'équilibre financier et de rentabilité économique d'une société anonyme.

Les programmes effectués par la SAIEMB sur ses fonds propres devront réunir ces conditions.

En conséquence, la Ville de Besançon recourra à des montages différents pour les autres opérations qu'elle souhaitera promouvoir, comme elle le fait sur le centre commercial de la Place Cassin actuellement.

La commission du contrôle financier des sociétés liées à la Ville a examiné et émis un avis favorable sur ce dossier.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver la participation de la Ville à l'augmentation du capital, prime d'émission comprise, de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon, pour un montant de 8 000 000 F, et autoriser son versement,

- autoriser son représentant au sein de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société Anonyme Immobilière de la Ville de Besançon à souscrire à ladite augmentation de capital ainsi qu'à la prime d'émission consécutive et à renoncer au droit préférentiel de souscription de la Ville de Besançon au profit de la Caisse d'Epargne de Franche- Comté.

- désigner deux représentants supplémentaires au sein du conseil d'administration de la SAIEMB : MM. VUILLEMIN et RENOUD-GRAPPIN,

- dans le cadre du nouveau conseil d'administration, autoriser M. Daniel ANTONY, représentant de la Ville de Besançon, à exercer les fonctions de Président de la SAIEMB,

- affecter une partie des produits de cession des immeubles sus-désignés et en conséquence ouvrir à réception de ces fonds un crédit de 8 000 000 F au 910.261.97022. 30100 qui sera repris au budget supplémentaire de l'exercice courant.

M. ANTONY : Je voudrais noter le double intérêt de l'opération de vente à la SAIEMB de la caserne de gendarmerie de la Combe Saragosse et de l'Hôtel de Champa- gney qui permet de désendetter la Ville à hauteur de 2,5 MF et d'affecter 8 MF à l'augmentation du capital de la SAIEMB qui s'inscrit dans le processus d'évolution de cette société et de diversification de ses activités.

M. LE MAIRE : Je demande aux Conseillers Municipaux de bien vouloir écouter les réflexions de Daniel ANTONY qui sont le résultat d'un travail de longue haleine.

M. ANTONY : On va parler d'un outil d'aménagement de première importance que nous allons doper ce soir si vous en êtes d'accord. Je crois qu'il est nécessaire de parler 30 secondes de la SAIEMB car je ne suis pas certain que mes collègues connaissent bien cette Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon.

Elle est née en 1965 avec une mission habitat notamment sur Planoise. Elle a été jusqu'en 1991 une coquille vide, on peut le dire, puisqu'elle était gérée par la SAFC pour ce qui est de la gestion locative et par la SICAMO pour la gestion financière. En 1993, nous avons modifié les statuts de la SAIEMB pour en faire une SEM patrimoniale à vocation économique. En 1994, on a franchi une première étape vers l'autonomie en reprenant la gestion du parc locatif. En 1996, on a donné à la SEM sa complète autonomie en reprenant la gestion financière. Aujourd'hui, on vous propose une augmentation de capital au service du développement économique. On a l'outil, il nous faut les moyens. Le capital de la SAIEMB est important, à ce jour il est de 32,5 MF détenu à plus de 50 % par la Ville et à un petit moins de 50 % par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Avec notre partenaire, la Caisse des Dépôts et Consignations, nous avons estimé qu'il ne fallait pas faire courir de risque économique né de notre nouvelle compétence à nos locataires sociaux. Aussi nous avons décidé d'un commun accord d'augmenter le capital de la SAIEMB et d'affecter ce nouveau capital à l'investissement économique.

Ce que je voudrais surtout faire, Monsieur le Maire, c'est d'abord remercier les services qui m'ont accompagné pendant cette année de travail, particulièrement M. GALLAND. Je voudrais remercier aussi nos partenaires qui nous suivent de façon substantielle dans cette augmentation de capital, chacun des deux apporte 3 MF à l'opération, ce qui démontre qu'ils approuvent notre démarche. Ils n'y participent pas de façon symbolique et je voudrais souligner l'effort de la Ville que le Premier Adjoint a déjà souligné tout à l'heure en matière de développement économique ; elle apporte 8 MF de plus au service du développement économique par le biais de notre SEM.

Ce que l'on peut dire de notre Société Anonyme dans sa nouvelle configuration, c'est qu'elle apparaît désormais comme une structure optimisée pour répondre avec professionnalisme à ce volet de l'intervention économique de la Ville. Ce que nous souhaitons, c'est une capacité de réactions rapides, une autonomie de décisions, un outil municipal nouveau et performant au service du développement économique, nous l'aurons ce soir si vous approuvez cette délibération.

M. LE MAIRE : Merci, Monsieur l'Adjoint. Une fois que ce sera voté, la SAIEMB sera riche et j'espère qu'elle utilisera bien tous ses fonds !

M. JEANNEROT : Puisque Daniel ANTONY a bien voulu terminer son propos en remerciant l'ensemble des services qui ont contribué à l'aboutissement de ce dossier, permettez aussi à l'Adjoint en charge du développement économique de remercier Daniel ANTONY pour l'initiative qu'il a bien voulu conduire. Ce que je veux dire ici ce soir tout simplement et très brièvement, c'est que cette initiative de recapitalisation s'inscrit comme élément important et décisif du plan d'action qui a été voté au cours du Conseil Municipal du 20 mai 1996 et je voudrais simplement citer deux exemples à l'appui de ce que je dis.

Le premier, c'est que lorsqu'une entreprise et un investisseur cherchent à s'implanter sur le territoire de la commune, on sait que l'un des éléments décisifs est naturellement le caractère immobilier de son projet. Sur l'ensemble des enquêtes qui ont été menées, ce critère intervient en troisième position. Et nous savons aussi que pour un certain nombre d'investisseurs, ils buttent précisément sur l'absence d'investisseurs en terme immobilier et je crois que cette recapitalisation va précisément permettre de répondre à ce besoin.

Deuxième élément qui avait été souligné ici par un certain nombre d'entre nous au cours du débat économique, c'est le passage délicat dans la vie d'une entreprise qu'est la sortie de pépinière. Or cette recapitalisation doit nous permettre à terme, je l'espère en tout cas et nous y travaillerons, de mettre sur pied un hôtel d'entreprises qui sera en quelque sorte un sas entre la pépinière et la vie en pleine maturité. Je crois donc que cette initiative participe pleinement encore une fois à l'ambition que nous avons essayé de décrire ici et que nous avons surtout essayé de nous donner dans le cadre de ce mandat.

M. BONNET : Dans le cadre de l'augmentation du capital social, il y a augmentation de la représentation de la Ville au Conseil d'Administration. L'opposition y aura donc un représentant et vous propose Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN.

M. LE MAIRE : C'est noté.

Je souligne comme l'a dit tout à l'heure le Premier Adjoint que nous avons là un outil économique de première importance. On a à présent des moyens pour investir et trouver des locaux car c'est plus par location maintenant que par investissement pur que les entreprises s'installent sur la Ville.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions du Budget et de Contrôle Financier, le Conseil Municipal adopte à l'unanimité ces propositions. M. ANTONY, Président de la SAIEMB, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 15 avril 1997.