

**ZAC de Planoise - Locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles -
Comptabilisation du non-remboursement partiel
par la SAIEMB de la 5^{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, elle a confié à la SEDD la réalisation et la commercialisation de 6 971 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles sur le quartier, dont 4 741 m² ont été vendus et 2 230 m² 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 a 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 de locaux connu 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.

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 que depuis 1994, 334 m² de locaux commerciaux ont été vendus, ce qui ramène le parc disponible pour la vente ou la location à 1 876 m². Les surfaces louées au 31 décembre 1996 représentaient 1 067,37 m², soit une évolution de + 3 %.

Par lettre du 14 octobre 1997, la SAIEMB a transmis le compte de résultat de l'opération pour l'exercice 1996, à savoir :

- charges	1 119 617,59 F
- produits	833 072,30 F
soit un déficit d'exploitation de	286 545,29 F

Ce compte de résultat fait ressortir une perte d'exploitation de 286 545,29 F.

En application de l'alinéa 1 de l'article 3 de la convention, la SAIEMB serait redevable de la somme de 549 763,74 F - 286 545,29 F = 263 218,45 F.

Néanmoins, le même article 3 alinéa 2 prévoit également que le remboursement à la Ville de Besançon ne saurait dépasser 25 % du résultat annuel dégagé par la SAIEMB au titre du même exercice. Le résultat dégagé par la SAIEMB au 31/12/1996 ressort à - 211 569 F, aucun remboursement n'est donc à prévoir au titre de l'année 1996.

Il convient donc de comptabiliser dans le budget de la Ville le non-remboursement de la 5^{ème} fraction à hauteur de 549 763,74 F.

La SAIEMB aura remboursé à ce jour 414 087,04 F sur un montant d'annuités dû de 2 748 818,70 F.

Au 31 décembre 1997, le montant restant à rembourser s'élèvera à 2 748 818,65 F.

En compensation de la recette non réalisée, le Conseil Municipal est invité à inscrire en dépenses un crédit de 549 763,74 F au chapitre 92.628/65721.78005.20200 par transfert d'un crédit d'égal montant du chapitre 940 «dépenses imprévues».

Cette opération de régularisation sera matérialisée par l'émission d'un mandat d'ordre budgétaire de 549 763,74 F établi au nom de la SAIEMB par le Trésorier Principal de Besançon Municipale.

«M. JACQUEMIN : C'est vrai que cette convention est appliquée, Monsieur le Maire, mais ça se retourne tout de même contre la Ville qui en permanence est obligée de faire l'équilibre des comptes et il y a tout de même là une situation qui est préoccupante depuis de nombreuses années. Comment voyez-vous la sortie de ce système, parce que vous nous dites dans le rapport qu'il y a encore de nombreux m² à commercialiser et que chaque année on est obligé de couvrir le déficit. Je ne sais pas combien de temps ça va durer mais est-ce qu'il n'est pas temps d'envisager une destination complètement différente de ces locaux pour ne pas traîner cette affaire encore 10 ans ?

M. LE MAIRE : Nous sommes en convention de compte d'associé et nous l'appliquons.

M. ANTONY : C'est un dossier compliqué Monsieur le Maire, je vais essayer de le réexpliquer une fois de plus.

Ne voyez pas là une attaque personnelle, je vous dis que le dossier est compliqué. C'est un fait objectif. Je dis que les locaux commerciaux en pied d'immeuble à Planoise sont difficiles à vendre ou à louer parce que dans un quartier social il est difficile d'y attirer des commerçants. Ces locaux étaient gérés par la SEDD et en 1991 la Ville a demandé à la SAIEMB, sa société patrimoniale, de racheter et de gérer ces locaux, parce que c'est la vocation d'une société patrimoniale et non pas d'un prestataire. Comme ils étaient difficiles à mettre en vente ou à louer et que c'était une opération compliquée, la Ville a donc imaginé une avance en compte d'associé non rémunérée pour aider la SAIEMB à porter ces locaux. Le remboursement étant prévu sur 10 ans à compter de 1993, nous sommes exactement à mi-course. Or, c'est vrai que ça coûte cher, c'est vrai qu'on aimerait bien un autre type de convention, mais en tout état de cause nous avons sur les bras ces locaux, et qui que ce soit qui les porte, il le fait pour le compte de la Ville.

La convention qui a été passée en 1991 entre la Ville et la SAIEMB stipule que chaque fois que la différence entre les charges et les produits supérieurs au 1/10^{ème} de cette avance en compte d'associé puisqu'on rembourse en 10 ans, la SAIEMB ne rembourse pas et c'est la Ville qui inscrit l'annuité en dépenses. Or, depuis 1993 -on rembourse toujours avec un différé d'un an- la SAIEMB n'a remboursé que 414 087 F exactement, tout le reste ayant été pris en charge par la Ville. Cette année précisément, le déficit d'exploitation est inférieur au 1/10^{ème}. La SAIEMB devrait rembourser la

différence, c'est-à-dire 263 218 F comme le dit la délibération, mais l'article 3 deuxième alinéa de la convention Ville - SAIEMB prévoit que le remboursement ne saurait dépasser 25 % du résultat annuel dégagé par la SAIEMB au titre du même exercice, c'est-à-dire l'année 1996. Voyez Monsieur le Maire comme c'est compliqué, il se trouve qu'en 1996 le résultat de la SAIEMB était négatif, donc aucun remboursement n'est exigible. C'est vrai que ceux qui ont cogité cette convention sont forts. J'ai eu du mal à bien la comprendre. A ce jour donc, la SAIEMB a remboursé 414 000 F, le montant restant à rembourser est de 2 748 818 F.

Je voudrais dire que les surfaces louées fin 1996 représentent 1 067 m², les surfaces vendues 334 m², soit un total de 1 401 m² sur 2 230 m² achetés en 1991. Pour 1997, on a loué 70 m² supplémentaires et en cette fin d'année 1997, 259 m² sont en passe d'être loués, c'est-à-dire que les choses s'améliorent. Elles s'améliorent parce qu'on est classé en ZUS et que peut-être il y a un petit courant qui se manifeste. Mais c'est vrai que ça ne nous interdit peut-être pas, nous Ville, de revoir s'il n'y a pas un modificatif à apporter à cette convention parce que c'est vrai que ça pèse lourd.

M. LE MAIRE : Donc en fait la SAIEMB fait l'effort nécessaire peut-être pour vous proposer de modifier cette convention ou pour donner à ces locaux en rez-de-chaussée une autre affectation que commerciale. C'est ça qui est difficile.

M. ANTONY : Commerce, services, on n'a guère de choix.

M. JACQUEMIN : Je crois que M. l'Adjoint a bien compris, la convention déresponsabilise en quelque sorte la structure de défaisance si je peux parler de la SAIEMB en ces termes-là, mais enfin en l'occurrence, c'est comme cela que ça fonctionne.

M. LE MAIRE : C'est une société d'économie mixte de la Ville...

M. JACQUEMIN : Quand M. ANTONY dit que ceux qui ont rédigé la convention sont forts, je ne sais pas si c'est le président de la SAIEMB qui parle ou l'Adjoint de la Ville de Besançon. Quoiqu'il en soit, ce qui est clair c'est que cette convention fait que la Ville « crache au bassin » et ce n'est pas de nature à responsabiliser le gestionnaire. Je pense que M. l'Adjoint a bien raison de dire qu'il faudrait revoir l'esprit de cette convention, j'en prends acte.

M. LE MAIRE : En tout cas, la SAIEMB est très responsable de ce qu'elle fait, elle nous rend d'immenses services comme société d'économie mixte de notre ville, dans bien des domaines, par exemple la place Cassin pour avoir un souvenir qui n'est pas très lointain.

M. RENOUD-GRAPPIN : Je constate une chose, aujourd'hui vous dites que la SAIEMB c'est nous, mais dans certains cas qui sont parfois plus délicats, vous dites ce n'est pas nous, c'est une autre gestion, c'est une gestion à part donc on ne s'en occupe pas particulièrement. J'ai une question et une remarque. La question c'est : quel était le souhait de la Ville à l'origine lorsque la SEDD a transféré l'ensemble de ses bâtiments à la SAIEMB ? Est-ce qu'il y avait une arrière-pensée ou un objectif ? Et d'autre part une remarque, c'est de signaler qu'on rentre artificiellement du capital dans la SAIEMB par le biais de rez-de-chaussée d'immeubles qu'on estime 12 millions et demi de francs. En fait si on ne les a pas vendus, c'est peut-être qu'ils ne valent rien et puis d'autre part ce capital arrive un petit peu par hasard, il rentre en bénéfice ou en plus dans le capital de la SAIEMB alors qu'en fait il n'existe pas.

M. LE MAIRE : En fait, Monsieur RENOUD-GRAPPIN, on n'avait pas d'arrière-pensée. On pensait simplement à ce moment-là qu'il fallait trouver la solution pour faire en sorte que ces locaux soient loués. On s'est adressé, et c'est normal, à notre société d'économie mixte immobilière qu'est la SAIEMB qui n'a pas pris le risque de dire, on va en louer une partie et pas l'autre car ce risque a été

pris par la Ville. Ceci explique la différence que nous avons chaque année d'après la convention que nous avons passée, quitte à ce que ce soit encore une augmentation quelque peu déguisée du capital de la SAIEMB, ça ne nous gêne pas du tout. Nous sommes largement majoritaires à la SAIEMB, donc nous pensons qu'elle est là pour accompagner l'action de la Ville en matière immobilière. Et je crois que là il n'y a pas de différence.

M. FOUSSERET : Je crois qu'il faut quand même rappeler qu'à l'origine, en raison des difficultés, une partie des locaux de la Place Cassin avait été confiée pour la vente à des sociétés capitalistes internationales, des requins de la finance, excusez-moi du peu mais quand même quand on sait à quelles conditions ils ont vendu ces locaux-là ... (réactions)... peut-être que c'est nous qui les avons trouvés, n'empêche...

M. LE MAIRE : Ils s'étaient présentés quand même.

M. FOUSSERET : ... n'empêche que cela nous a servi de leçon et que plutôt que de rester inactifs, la SAIEMB a racheté entre autres toute la surface où il y a maintenant Intermarché, ainsi que la cafétéria et Malin Plaisir. Désormais ce secteur-là marche bien, cet Intermarché est un de ceux qui marchent le mieux de la région et si effectivement il y a quelques difficultés concernant des locaux de bas d'immeubles, il faut savoir que même si l'ensemble des problèmes n'est pas réglé, on assiste à un redémarrage de la commercialisation dans le secteur de la Place Cassin. On peut penser effectivement qu'il faudra peut-être revoir la destination de ces locaux, il n'est peut-être pas judicieux de vouloir conserver ad vitam aeternam des locaux commerciaux, ceux-ci pouvant devenir des locaux d'activité. Mais il faut savoir quand même que la société patrimoniale de la ville a joué un rôle éminent dans le redémarrage de la place Cassin et que si la SAIEMB n'avait pas à l'époque, pris avec la Ville bien sûr, ce risque, eh bien la place Cassin ne serait certainement pas aujourd'hui dans cet état, et il n'y aurait pas là d'Intermarché.

M. LE MAIRE : Et aucune société de nature privée libérale n'aurait accepté de gérer le déficit de la place Cassin, en matière d'animation, de réalisation. Je crois que notre société a toute la confiance de la majorité, elle fait l'impossible. Je pense qu'il serait peut-être intéressant, Monsieur l'Adjoint, de faire un résumé complet sur ces locaux de l'avenue de l'Europe, de la place Cassin, etc. avec tous les détails pour que chacun ait effectivement tous les éléments en complément du rapport.

M. ANTONY : Je voudrais seulement ne pas laisser croire que ça démobilise la SAIEMB comme cela a été dit tout à l'heure.

M. LE MAIRE : Bien sûr que non. Vous restez largement mobilisé.

M. RENOUD-GRAPPIN : Monsieur le Maire, on est d'accord avec vous sur le fait qu'il est très difficile de trouver des gens pour aller s'installer dans ce secteur...

M. LE MAIRE : Si vous en connaissez parmi vos amis, vous nous le dites, vous nous les envoyez...

M. RENOUD-GRAPPIN : ... je voulais faire une remarque à M. FOUSSERET qui disait que Malin Plaisir était venu s'installer, mais il faut savoir aussi que Malin Plaisir paie moins de loyer que ce que la réfection du local nous a coûté.

M. LE MAIRE : Pour démarrer.

M. RENOUD-GRAPPIN : Pour démarrer, mais jusqu'à quand ? Ce qui nous choque en fait, c'est le rachat de ces locaux à la SEDD que nous n'avons pas compris et le montage financier qui ne tient pas la route.

M. ANTONY : Monsieur RENOUD- GRAPPIN, je crois l'avoir dit tout à l'heure, c'était dans le programme de travaux qui a été lancé à une époque où le marché était porteur et où il y avait des gens qui étaient candidats à s'installer à Planoise. Et la SEDD, notre prestataire, a dû en fin d'opération de construction de logements, faire un portage financier coûteux de ces locaux inoccupés. Ce n'est pas sa vocation puisque c'est un prestataire, alors on a cherché la société dont la vocation était de gérer des locaux. C'est ainsi que la SAIEMB a été chargée de cette mission.

M. LE MAIRE : Vous aurez prochainement toutes les explications que j'ai demandées».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, 7 Conseillers Municipaux s'étant abstenus, adopte la proposition du Rapporteur.

M. ANTONY, Président de la SAIEMB, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 22 décembre 1997.