

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport d'activité pour 1996

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7^{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 au Conseil d'Administration des sociétés d'économie 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 30 juin 1997 correspondant à l'exercice 1996.

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

1. Présentation générale de la société

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.

Depuis l'augmentation intervenue le 8 décembre 1997, le capital de la SAIEMB (39 552 600 F soit + 7 MF) est détenu à hauteur de 52,36 % par la Ville de Besançon (50,17 % auparavant). Le reliquat est détenu par la Caisse des Dépôts et Consignations (43,78 %) et la Caisse d'Epargne de Franche- Comté (3,86 %), nouvel actionnaire.

Il faut noter qu'une prime d'émission de 7 000 000 F correspondant à la valorisation de la société depuis sa création (soit le doublement de la valeur de l'action) est ajoutée à l'augmentation du capital proprement dite. Elle est répartie comme cette dernière.

Comme prévu (délibération du 7 avril 1997), les fonds propres de la SAIEMB augmentent donc de 14 000 000 F.

b) Activité

* Logement

Le patrimoine locatif de la société a augmenté de 201 unités en 1996 (54 logements familiaux, 147 logements étudiants et 78 parkings).

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

Le nombre de logements dépasse 2 000 unités contre 1 300 en 1990.

* Industrielle et commerciale

Le stock de locaux commerciaux est de 66 unités dont les enseignes installées Place Cassin : Intermarché, Malins Plaisirs (depuis septembre 1997) et le Restaurant Inter-Entreprises.

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

- le succès confirmé de l'installation d'Intermarché dont les résultats demeurent bons,
- l'ouverture du Restaurant Inter-Entreprises le 17 septembre 1996, dont les résultats de fréquentation connaissent une très bonne progression depuis la rentrée de septembre 1997,
- l'ouverture de «Malins Plaisirs» en septembre 1997, enseigne complémentaire d'Intermarché dont le démarrage est prometteur.

Les principaux objectifs assignés à la SAIEMB sont donc atteints. Il reste à conforter ces bases, ce qui semble en bonne voie.

c) Comptes de l'exercice 1996

Le résultat net de l'exercice 1996 est négatif de 211 569 F, soit 0,5 % des produits de la société (ceux-ci sont supérieurs à 60 MF).

Ce résultat négatif ne doit pas être considéré comme grave ; il est très limité. En effet, la SAIEMB a cumulé de bons résultats positifs les années précédentes. D'ailleurs le résultat 1997 s'annonce à nouveau en excédent.

d) Les flux financiers entre la Ville et la SAIEMB

Deux opérations particulières font l'objet d'une prise en charge par la Ville, la SAIEMB intervenant uniquement en tant que prestataire.

** 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 a remboursé 55 525,23 F, le reliquat étant pris en charge par la Ville,
- 1996 : conformément à la convention d'avance, la SAIEMB ne remboursera rien étant donné qu'elle est déficitaire.

** Aménagement commercial de la Place Cassin*

Depuis cette année, la Ville verse ses participations à l'équilibre en fonction du réalisé de l'année en cours, non plus avec un an de décalage.

Le Conseil Municipal a approuvé des bilans révisés le 24 juin 1997. Pour mémoire, en 1997, les participations auront été :

- grandes surfaces :	2 151 KF TTC
- restaurant :	1 363 KF TTC

2. Objectifs de la SAIEMB à moyen terme

Le rapport d'activité qui a été présenté au Conseil Municipal du 4 novembre 1996 faisait état des orientations fixées par M. ANTONY, Président de la SAIEMB, pour la durée du mandat (1995 - 2001). Il peut en être dressé le bilan suivant :

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 retour à l'équilibre et au bénéfice dès 1997 en témoigne.*

Il faut cependant garder à l'esprit la contrainte forte constituée par le paiement par la SAIEMB de la taxe foncière sur les programmes des années de développement de la ZUP Planoise dont l'exonération est tombée (dépense annuelle : 3 à 4 MF).

Une embellie devrait résulter, à partir de 1999-2000 de deux situations :

- 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.

** La reprise de la gestion comptable, jusqu'alors assurée par la SCIC-AMO, filiale de la Caisse des Dépôts, a pris effet le 1^{er} janvier 1997. La SEM est donc autonome en ce domaine. SCIC-AMO conserve un rôle de prestataire en matière de conseil.*

** La Société se dote d'un comité d'engagement, gage de sécurité financière au service des actionnaires.*

b) Missions de la société et perspectives

Le développement des activités industrielles et commerciales a connu, en 1997, un élan important.

En effet, le processus d'augmentation de capital social engagé par le Conseil Municipal du 7 avril 1997 a abouti le 8 décembre 1997. L'Assemblée Générale extraordinaire a pris les décisions suivantes (cf. 1. a) Structures ci-dessus)

- apport en fonds propres pour 14 MF.

Le capital augmente de 7 000 000 F.

Du fait de l'entrée de la Caisse d'Epargne, une prime d'émission de 7 000 000 F a été décidée.

- affectation de ces fonds nouveaux à des opérations de construction de locaux à usage industriel ou commercial.

Le nouveau conseil d'administration, élargi à MM. VUILLEMIN et RENOUD-GRAPPIN, s'est réuni pour la première fois le 8 décembre 1997.

L'accent sera mis à l'avenir sur :

- l'achèvement de la City,
- l'accompagnement de l'aménagement du PSI et du Parc La Fayette notamment.

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 SAIEMB effectue actuellement les études de précommercialisation pour un nouvel immeuble à la City.

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

M. BONNET : Monsieur le Maire, j'ai vu dans le rapport qu'il était question d'objectifs à moyen terme, mais je n'ai pas vu d'éléments sur CHORUS. Or il me semble que dans ce projet CHORUS, la SAIEMB est pilote pour le quartier Saint-Jean. Donc qu'en est-il exactement ?

M. ANTONY : La SAIEMB n'est pas pilote. Le pilote, c'est la Ville. La SAIEMB est partenaire et prestataire pour une opération qui se situe rue Ronchaux où nous allons réhabiliter un immeuble, reconstruire des logements à l'étage et en pied d'immeuble nous ferons probablement deux commerces pour y installer de l'artisanat d'art, c'est-à-dire tout à fait ce que nous voulons développer dans ce quartier Saint-Jean. Voilà le rôle de la SAIEMB dans cette action.

M. LE MAIRE : Pourquoi cela n'est-il pas indiqué dans le rapport ? C'est le rapport de l'exercice 1996, donc avec une année de décalage.

M. ANTONY : De toutes façons, nous n'avons pas dans ce rapport à entrer dans le détail de chaque petite opération, sinon ça deviendrait un énorme livre.

M. LE MAIRE : Que peu se permettraient de lire. Si vous avez des éléments qui vous tiennent à coeur et que vous souhaitez approfondir, l'adjoint est à votre disposition. Je vous indique d'ailleurs que Jacques VUILLEMIN et M. RENOUD-GRAPPIN viennent de rejoindre les trois collègues siégeant déjà au Conseil d'Administration de la SAIEMB, MM. TISSOT, NOT et SANTI.

M. JACQUEMIN : Ce rapport nous invite à prendre acte en réalité du bilan, donc on prend acte. Vous faites allusion à la politique d'avenir qui consisterait à mettre maintenant l'accent sur l'achèvement de la City. Peut-on en savoir un peu plus ? Je sais qu'une étude de commercialisation a été lancée. Comment voyez-vous cela, dans quel délai, comment se présente l'opération immobilière qui est une opération forcément à risques ? Je voudrais quelques précisions.

M. LE MAIRE : On vous dira quelques mots sur la City.

M. BONNET : On m'a dit qu'il était question de l'exercice 1996, or le rapport fait état du conseil d'administration du 8 décembre 1997, l'accent est mis pour l'avenir sur la City, PSI, Parc La Fayette, donc il n'était pas question de CHORUS en décembre 1997. Dans le document de CHORUS, il n'est pas question d'un immeuble rue Ronchaux, il est question de la globalité du quartier Saint-Jean pour laquelle la SAIEMB est quand même un élément important. Donc au-delà de cet immeuble, qu'est-ce qu'on envisage, est-ce qu'on peut avoir des éléments ?

M. ANTONY : Je vais déjà essayer de répondre pour la City. Nous avons augmenté récemment le capital de la SAIEMB. Je rappelle dans quelles conditions nous avons décidé de procéder à cette augmentation de capital avec notre partenaire majoritaire, le deuxième après nous, la Caisse des Dépôts et Consignations : nous avons décidé de ne pas faire encourir de risques économiques à nos locataires sociaux, si bien que nous avons décidé d'une augmentation de capital que nous allons affecter à l'action économique. Vous savez, Monsieur le Conseiller, qu'il manque à Besançon et même en Franche-Comté une structure qui fasse du locatif tertiaire ou industriel et beaucoup de jeunes entreprises qui sortent de pépinière souhaiteraient ce type de locaux parce qu'elles veulent investir dans les outils et non pas dans les murs. Une des missions de la SAIEMB va être d'offrir à des entreprises du locatif tertiaire ou secondaire.

Mais nous avons aussi la volonté de développer le Parc Scientifique et Industriel, il va bien falloir créer la maison de la technopole, c'est-à-dire une petite structure d'accueil des candidats à l'installation sur le PSI pour y loger l'animateur du parc scientifique. Nous aimerions, mais cela reste à déterminer, installer sur le PSI notre pépinière qui actuellement est à IEN et à côté un hôtel d'entreprise évolutif, qui pourrait augmenter sa capacité au fur et à mesure que l'on pourrait y mettre des industries de haute technologie. Donc il y a une volonté affichée et un outil pour le faire.

Nous avons augmenté ce capital de 14 millions de francs, la Ville de Besançon a fait un gros effort en apportant 8 millions, la Caisse des Dépôts et Consignations 3 millions et la Caisse d'Épargne 3 millions, c'est donc un outil très important pour le développement économique.

Pour ce qui est de la City proprement dite, on affiche une intention. Notre souhait serait de terminer cet ensemble immobilier qui n'a de sens que s'il est achevé et qui induit des frais financiers actuellement. Alors il reste à faire trois bâtiments. Nous faisons abstraction de l'appellation actuelle, vous savez : CLA, BB1 et Caisse d'Épargne. Il reste à faire les bâtiments 4, 5 et 6. Le bâtiment 5 est en très bonne position stratégique au débouché du pont Canot et nous cherchons là un investisseur qui s'installerait. Nous avons de bonnes raisons d'espérer qu'un investisseur s'installe ici. Le bâtiment n° 5 est celui que la SAIEMB a été chargée de précommercialiser, c'est-à-dire qu'on cherche. On a fait un mailing, une campagne d'affiches, une diffusion très large de prospectus, on cherche à contacter le maximum de personnes, de groupes intéressés, ça peut être des professions libérales par exemple, pour s'installer à cet emplacement. Mais il y a deux conditions qui ont été bien énoncées, la première c'est que nous n'interviendrons qu'en substitution, c'est-à-dire nous cherchons d'abord un investisseur et nous n'interviendrons que si nous ne trouvons pas d'investisseur pour répondre à cette demande. Ensuite nous ne lancerons la construction que si nous avons réussi à précommercialiser 60 % des surfaces, pas en-dessous. J'ajouterai que depuis l'augmentation de capital, la Ville a signé un protocole avec les partenaires nouveaux, qu'il existe un comité d'engagement composé du président du directoire de la Caisse d'Épargne, de la Directrice Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations et de moi-même et que nous n'engagerons de construction de plus de 5 millions de francs que si le comité d'engagement est d'accord. En outre, de très nombreux autres filtres ont été installés. Je pourrais citer par exemple l'entrée au conseil d'administration d'un représentant de l'opposition qui pourra surveiller de très près l'usage que l'on peut faire de cet outil SAIEMB. Le 6^{ème} immeuble de la City fait actuellement l'objet d'une consultation nationale, tout en gardant la même enveloppe architecturale, puisqu'elle est propriété intellectuelle du groupe Architecture Studio. Nous cherchons à développer ici un immeuble de logements et nous avons déjà un certain nombre de demandes de grands investisseurs.

M. JACQUEMIN : Vous savez, Monsieur le Maire, que je reviens régulièrement sur la City qui est un dossier difficile à gérer financièrement pour la Ville, on peut tous en convenir entre nous. Donc, à partir du moment où on décide d'envisager la deuxième tranche, il est clair qu'il faut s'entourer d'un maximum de précautions pour ne pas «boire le bouillon», puisque la Ville, dans cette affaire, en réalité s'est comportée en tant que promoteur d'une opération, à la suite du retrait de la Caisse des

Dépôts. Je suis persuadé que ça coûte quand même de l'argent aux contribuables et je souhaite qu'on n'agrandisse pas le déficit de l'opération. Je crois que les réponses données aujourd'hui par M. ANTONY sont de nature tout de même à rassurer un peu puisque des précautions sont prises avec notamment la mise en place d'un comité d'engagement et la recherche d'un investisseur. Souhaitons simplement que nous puissions trouver cet investisseur. La contrainte architecturale est coûteuse, on l'a vu puisque la Caisse d'Epargne ne s'en est pas tenue d'ailleurs strictement pour sa réalisation à ce cahier des charges, entre nous soit dit. Donc tout cela démontre bien que l'opération est difficile à mener. Monsieur le Maire, pour aujourd'hui je m'estime satisfait des réponses apportées par Daniel ANTONY.

M. LE MAIRE : Vous vous rapprocherez de Daniel ANTONY au cas où vous auriez besoin d'explications complémentaires. Il est très aimable avec tout le monde et il connaît bien son sujet.

M. PINARD : Sur les risques pris dans l'immobilier, je pense qu'il y a quelque chose que les médias parisiens ne nous disent jamais, par rapport à cette bulle spéculative fantastique qui a crevé et qui nous vaut le Crédit Lyonnais mais aussi les banques privées, Suez et Cie. J'aimerais bien savoir quelle est l'étendue des dégâts dans la région Ile de France pour le Lyonnais et Cie, de l'Essonne, Hauts de Seine en passant par Paris, quelle place, quel pourcentage l'Ile de France tient dans la facture. Ça, personne ne le dit mais je pense que le pourcentage doit être très élevé.

M. LE MAIRE : En tout cas, nous ne sommes pas concernés...

M. PINARD : Non mais on a pris des risques à notre taille, à notre dimension.

M. LE MAIRE : Tu ne sembles pas aimer particulièrement tout ce qui sort de la capitale et dans ce secteur, on s'en rend compte !

M. ANTONY : Il fallait que je précise que dans le projet CHORUS, la SAIEMB n'est qu'un intervenant et un partenaire pour une action bien ciblée. Il n'est pas question que l'on engage la SAIEMB dans l'achat de tous les pieds d'immeubles des rues Renan et Ronchaux. D'abord il faudrait beaucoup d'argent pour cela et nous essayons de bien gérer notre entreprise mais il est vrai que si d'autres opérations se découvrent, nous ne manquerons pas d'utiliser cet outil. Ce que nous voulons faire avec la SAIEMB, c'est lancer un processus dans une enveloppe financière déjà déterminée, qui est celle du projet CHORUS».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions du Budget et du Contrôle Financier des Sociétés liées à la Ville, le Conseil Municipal a pris acte de ce bilan.

Récépissé préfectoral du 22 décembre 1997.