

**ZAC de Planoise - Locaux commerciaux en rez-de-chaussée
d'immeubles - Comptabilisation du non-remboursement partiel
par la SAIEMB de la 6^{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 1997 représentaient 1 151,37 m², soit une évolution de près de 8%.

Par lettre du 14 mai 1998, la SAIEMB a transmis le compte de résultat de l'opération pour l'exercice 1997, à savoir :

- charges	1 146 549,47 F
- produits	749 140,08 F
soit un déficit d'exploitation de	397 409,39 F

Ce compte de résultat fait ressortir une perte d'exploitation de 397 409,39 F.

En application de l'alinéa 1 de l'article 3 de la convention, la SAIEMB est redevable de 152 354,35 F représentant la différence entre l'annuité de remboursement (549 763,74 F) et la perte constatée sur l'exercice 1997 (397 409,39 F).

Il convient donc de comptabiliser dans le budget de la Ville le non-remboursement partiel de la 6^{ème} fraction à hauteur de 397 409,39 F.

La SAIEMB aura remboursé à ce jour 566 441,39 F sur un montant d'annuités dû de 3 298 582,44 F.

Au 31 décembre 1998, le montant restant à rembourser s'élèvera à 2 199 054,91 F.

En compensation de la recette non réalisée, le Conseil Municipal est invité à inscrire en dépenses au Budget Supplémentaire de l'exercice courant un crédit de 397 410 F au chapitre 92.628/6745.78005. 20200 par affectation partielle de l'excédent du compte administratif 1997.

Cette opération de régularisation sera matérialisée par l'émission d'un mandat d'ordre budgétaire de 397 409,39 F établi au nom de la SAIEMB par le Trésorier Principal de Besançon Municipale.

«M. LE MAIRE : Vous savez, c'est un problème sur lequel on revient régulièrement une fois par an et en fonction de ce qu'a pu faire la SAIEMB, on ajuste les choses.

M. ANTONY : Je crois que mes collègues connaissent aujourd'hui le fonctionnement de ce remboursement. Ce qu'il faut rappeler, c'est que cette convention de 1991 ménageait l'activité principale de la société qui était celle du logement social dont il ne fallait pas mettre en danger l'équilibre financier. Aujourd'hui la situation de la SAIEMB est plus saine et c'est pourquoi nous allons vous proposer au Conseil Municipal du 2 novembre prochain un avenant n° 2 à cette convention qui prévoira de dé plafonner le remboursement annuel de la SAIEMB actuellement limité à 25 % du résultat net global de la société, et aussi de revoir les conditions de remboursement de l'avance en compte d'associé. Le projet qui vous sera soumis prévoit le remboursement intégral, au-delà de 2002 initialement prévu, de cette avance en compte d'associé mais on tiendra compte bien évidemment des résultats annuels de la SAIEMB. Cela pourra prendre, comme diraient les militaires, un certain temps mais l'engagement est pris de rembourser intégralement à la Ville cette avance en compte d'associé.

M. LE MAIRE : Même au bout d'un certain temps, nous serons donc remboursés complètement.

M. JACQUEMIN : C'est un dossier bien connu de notre assemblée. La Ville vient en appui de la SAIEMB et assure l'équilibre financier in fine de cette opération déficitaire, mais quelles sont les décisions, les orientations prises par le conseil d'administration de la SAIEMB pour essayer de limiter les dégâts ? J'entends bien que la SAIEMB va rembourser plus vite si j'ai bien compris mais elle le fait néanmoins avec de l'argent de ses comptes, avec ses fonds propres et c'est tout de même la Ville qui est garante derrière elle. Donc cette affaire nous concerne. Quelles sont les mesures concrètes prises par le conseil d'administration pour activer la commercialisation de ce parc qui reste tout de même important ?

M. ANTONY : Je pourrais vous dire, mon cher collègue, qu'on commence déjà par se motiver pour trouver des locataires, ce qui n'est pas évident. Je vous rappelle que si cette avance en compte d'associé a été consentie à la SAIEMB, c'est parce que sa mission qui consiste à trouver des commerces qui veulent bien aller s'installer dans les pieds d'immeubles de Planoise est extrêmement difficile, d'autant plus difficile qu'un certain nombre d'événements récents auraient tendance à dissuader les gens de s'installer dans ce secteur. Néanmoins, lorsqu'on regarde le bilan fourni dans cette délibération, on se rend compte qu'en 1991 la SAIEMB a racheté 2 230 m² ; elle en a depuis vendu 334 et en loué 1 151 si bien qu'aujourd'hui il ne reste que 745 m² à commercialiser. Cela veut dire que les deux tiers sont aujourd'hui commercialisés et dans le bilan de 1998 j'aurai encore le plaisir de vous annoncer qu'on aura de nouveaux locataires, je pense notamment à la Caisse d'Allocations Familiales qui a pris 180 m² et à un informaticien qui s'apprête à s'y installer. Nous avons une politique dynamique et tout doucement les mètres carrés diminuent.

M. LE MAIRE : Doucement mais sûrement».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ce rapport.

M. ANTONY, Président de la SAIEMB, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 29 septembre 1998.