

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Rapport d'activité pour 1997

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, VUILLEMIN, TISSOT, NOT, SANTI et RENOUD-GRAPPIN, 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 1998 correspondant à l'exercice 1997.

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 ont donc augmenté de 14 000 000 F.

b) Activité

** Logement*

Le patrimoine locatif de la société a augmenté de 136 unités en 1997 (73 logements, 4 commerces et 59 parkings) dont la Gendarmerie de la Combe Saragosse et l'Hôtel de Champagny.

Le nombre de logements dépasse 2 000 unités en 1997 contre 1 550 en 1992.

** 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 est terminé. Les trois enseignes installées depuis 1995 (Intermarché, Restaurant et Malins Plaisirs) se développent normalement.

Les principaux objectifs assignés à la SAIEMB (commercialisation, équipement, entretien) sont remplis.

c) Comptes de l'exercice 1997

Le résultat net de l'exercice 1997 est positif (+ 1 237 913,39 F), ce qui absorbe largement le léger déficit 1996 (- 211 560 F).

Ce résultat confirme la bonne gestion de la SAIEMB au service des locataires.

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).

En 1997, la SAIEMB doit rembourser la somme de 152 354,35 F.

On notera l'amélioration du niveau de location (+ 15 % entre 1996 et 1997).

** Aménagement commercial de la Place Cassin*

Le Conseil Municipal a approuvé des bilans révisés le 15 juin 1998. Pour mémoire, en 1997, les participations auront été :

- grandes surfaces	1 768 KF TTC
- restaurant	1 575 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 résultat bénéficiaire dégagé en 1997 en témoigne.*

Il faut cependant à nouveau rappeler 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 résultera, à partir de 1999-2000 de deux situations : le réaménagement des prêts, favorable, suite aux baisses successives du taux du livret A ; l'arrivée à échéance des prêts des programmes concernés par le paiement de la taxe foncière.

Sur le plan de la gestion locative, il convient de remarquer les inconvénients provoqués par certaines évolutions défavorables du parc social (taux de rotation, demandes en baisse, impayés, etc.). L'ensemble des bailleurs sociaux sont concernés.

La société a engagé depuis quelques années un important programme d'entretien courant des immeubles (tranches de travaux nécessitées par le vieillissement normal des locaux, notamment à Planoise) afin de valoriser au mieux le patrimoine au service des locataires.

* 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 dispose désormais des moyens directs de gestion.

* La Société s'est dotée d'un comité d'engagement, gage de sécurité financière au service des actionnaires. Il s'est réuni à plusieurs reprises et fonctionne bien.

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 ou d'achat de locaux à usage industriel ou commercial (IRDQ, etc.).

Ceci correspond à la mise en oeuvre des objectifs de développement économique définis par le Conseil Municipal du 20 mai 1995.

La SAIEMB est actuellement sollicitée dans le cadre de l'opération «City» et pour différents projets concernant des structures publiques ou privées, dans divers secteurs de la Ville.

La Commission de Contrôle Financier des sociétés liées à la Ville de Besançon, réunie le 17 septembre 1998, a donné un avis favorable à ce rapport.

«M. LE MAIRE : M. JACQUEMIN va écouter cela avec intérêt puisqu'il se posait des questions sur la vie de la société. Vous savez que chaque année on doit vous faire ici un rapport précis des activités de tous ces satellites de la Ville.

M. VUILLEMIN : Notre assemblée a effectivement à se prononcer sur le rapport écrit qui lui est soumis par ses représentants au sein des conseils d'administration des SEM. Ce point concerne la SAIEMB. Je voudrais simplement faire ressortir deux ou trois points qui me paraissent importants. Ce qu'il faut retenir, c'est que depuis 1993 deux missions sont confiées à la SAIEMB. A la mission initiale de construire, gérer, réhabiliter des logements sociaux s'est ajoutée en 1993 celle d'aménager, gérer des locaux à usage industriel et commercial. Autrement dit, souci de diversifier les activités de cette société.

Deux points importants à souligner concernant les rapports entre la SAIEMB et la Ville de Besançon : on a évoqué tout à l'heure les rez-de-chaussée de locaux commerciaux de Planoise, je n'y reviens pas, il y a aussi l'aménagement de la place Cassin avec notamment les grandes surfaces et le restaurant. S'agissant des objectifs à moyen terme, je voudrais d'abord insister sur le fait que la gestion se fera dans un souci de rigueur et d'équilibre financier. Cela paraît évident mais c'est encore mieux quand on le dit et surtout quand on le fait. Ensuite, il apparaît tout à fait nécessaire également de maintenir la diversification des investissements. Dans cette optique, un certain nombre d'actions nouvelles vont se développer, mon collègue Daniel ANTONY pourra peut-être en dire un mot tout à l'heure, puisque vous le savez la SAIEMB est concernée par l'IRDQ, la City, etc. On peut dire que la situation de la SAIEMB est bonne et le fait d'avoir diversifié ses activités en 1993 est un gage pour le développement de l'avenir de cette société. Comme on vous l'a dit, la Ville a le souci de régulariser un certain nombre de choses avec cette société concernant notamment les locaux en rez-de-chaussée de Planoise. Voilà pour l'essentiel de ce rapport.

M. JACQUEMIN : Je n'ai pas de question particulière, Monsieur le Maire, à poser ni à vous-même ni au Président. Je veux simplement faire un constat de l'évolution de la SAIEMB vers une SEM patrimoniale. Je crois que la gestion elle-même de cette société d'économie mixte n'attire pas particulièrement de remarque de notre part, en tout cas de la mienne. Le point sur lequel nous serons toujours attentifs, c'est naturellement les délibérations que nous pourrions prendre ici sur des subventions d'équilibre d'opérations patrimoniales déléguées à cette société d'économie mixte.

M. LE MAIRE : Merci de ce satisfecit pour le Président.

M. BONNET : Monsieur le Maire, je ne vois rien dans les objectifs à moyen terme qui concerne CHORUS pour ce qui est du quartier Saint-Jean. Mis à part un atelier, a priori il n'y a pas grand chose de prévu. Est-ce que CHORUS existe vraiment ou est-ce que c'était un moyen d'obtenir des subventions pour la ZAC Marché/Beaux-Arts et le Musée du Temps ?

M. LE MAIRE : C'est un moyen d'avoir des subventions européennes, ce qui nous réjouit.

M. ANTONY : Je répondrai que pour le quartier Saint-Jean, ce n'est pas un objectif à moyen terme mais à court terme, mais les sommes affectées à cette action -c'est l'une des quatre actions de CHORUS- sont assez minces, l'essentiel des subventions européennes se portant effectivement sur le Musée du Temps et la place du Marché. Nous avons toutefois une action significative engagée par la SAIEMB précisément sur le quartier Saint-Jean, c'est la réhabilitation d'un immeuble de la rue Ronchaux et l'ouverture de deux commerces en pied d'immeuble où l'on mettra de l'artisanat d'art comme cela a été prévu depuis le début. Le projet avance, il est aux bons soins d'un architecte chargé de monter le dossier.

M. BONNET : Au début on parlait de revitalisation du quartier Saint-Jean au même niveau que les autres projets CHORUS et aujourd'hui on parle de projet assez mince.

M. LE MAIRE : Tous les projets de CHORUS ne sont pas de même importance et il est complètement ridicule de dire qu'on fait moins là et plus ailleurs. Je crois qu'il faut mettre davantage de crédits dans des opérations telle que Marché/Beaux-Arts plutôt que dans le chemin des sens.

M. ANTONY : J'ai répondu pour le volet SAIEMB CHORUS. La SAIEMB n'est qu'un des outils de CHORUS mais ce qu'elle fait dans le quartier Saint-Jean n'est pas toute l'action de la Ville dans ce quartier. Aussi, j'invite mon collègue à s'adresser au service Développement Economique qui se fera un plaisir de lui expliquer quelle action de redynamisation économique est entreprise dans ce quartier.

M. LE MAIRE : Ce qu'il va faire sans doute.

M. RENOUD-GRAPPIN : La Ville fait quoi concrètement dans le quartier Saint- Jean ?

M. LE MAIRE : Je crois qu'il est inutile de répondre à ce genre de question».

Le Conseil Municipal a pris acte de ce rapport.

Récépissé préfectoral du 29 septembre 1998.