

Exercice 2007 - Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon - Immobilier d'Entreprises - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal

M. FOUSSERET, 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 aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Économie Mixte.

En application de ces dispositions, M. FOUSSERET, Mme TETU, M. BOURQUE, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2007 présenté au Conseil d'Administration du mardi 13 mai 2008.

La scission de la SAIEMB a eu lieu le 30 novembre 2006. Deux sociétés sont issues de cette opération : la SAIEMB Immobilier d'Entreprises et la SAIEMB Logement.

Le présent rapport porte sur l'activité et les comptes de la société SAIEMB Immobilier d'Entreprises, arrêtés le 31 décembre 2007, soit une durée de 13 mois.

1 - Rapport d'activité Immobilier d'Entreprises

1.1 Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 26 132 m² et se répartit entre :

- le patrimoine propre soit 17 278 m²
 - Hôtel Jouffroy d'Abbans (915 m²)
 - Hôtel de Champagney (1 531 m²)
 - La Cassotte (577 m²)
 - La City + City Park (1 648 m²)
 - Parkéon (avec parking) (2 423 m²)
 - Les Prés de Vaux (7 000 m²)
 - Immeuble Gambetta (1 005 m²)
 - Divers locaux activités-commerces, associatifs (2 179 m²)
- le patrimoine en concession soit 8 281 m²
 - RIE du Parc (1 800 m²)
 - IRDQ (1 021 m²)
 - Centre Commercial Cassin (5 460 m²)
- les locaux en stocks soit 573 m²
 - Brasserie de l'Espace (313 m²)
 - Boulangerie Place Cassin (260 m²).

Evolution 2007

- Juillet 2007 : vente locaux Auto-Ecole rue Gauguin
- Septembre 2007 : livraison bâtiment INSEE
- Décembre 2007 : vente Manufacture J.J. Rousseau (COBRA) - Pelousey
- Restructuration Espace Industriel et Artisanal (ex SM2E)
- Acquisition : Boulangerie Place Cassin

Chantiers en cours à fin 2007

- Bâtiment ZAC La Fayette (opération commune avec l'INSEE) - 580 m²
- YEMA ZAC La Fayette - 1 370 m²
- Espace Industriel et Artisanal - rue Einstein - 6 900 m²
- Gaz et Eaux - Mamirole - 1 740 m²
- Gendarmerie de Bavans - 1 902 m²

1.2 Loyers - Impayés - Vacance

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2007 pour l'activité immobilier s'élève à 2 190 K€ HT pour 13 mois.

Le montant des impayés 2007 s'élève à 41 K€ HT, soit 1,86 % du total des loyers.

Le montant total des créances douteuses au 31/12/2007 atteint 115 K€ HT. Il est essentiellement constitué de l'IRDQ.

Au 31/12/2007, 6 locaux sont vacants, auxquels s'ajoute le bâtiment locatif ex-IRDQ. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 96 K€ HT.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2007**2.1 Bilan**

Rappel : suite à la scission, 2007 est le premier exercice comptable de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises, et d'une durée de 13 mois.

Actif

- Le total des immobilisations = 22 300 K€ soit 74 % du total du bilan
Conformément au traité de scission, les actifs qui constituent le patrimoine immobilier de l'entreprise ont été apportés en respectant les règles suivantes :
 - *Actifs en concession : sur la base de la valeur nette comptable, considérée comme conforme à leur valeur réelle.*
 - *Actifs ayant des conditions de loyers spécifiques (strict loyer d'équilibre financier) : sur la base de la valeur nette comptable, considérée comme conforme à leur valeur réelle.*
 - *Autres immeubles : leur évaluation a été réalisée sur la base de la rentabilité de l'exploitation (pondération entre la valeur issue de l'application de taux de capitalisation de 8 à 12 % des loyers et la valeur issue de l'autofinancement net).*
- Les disponibilités s'élèvent à 3 089 K€ soit 10,2 % du total du bilan.

Passif

- Les fonds propres représentent 12 908 K€ soit 42,8 % du total passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31/12/2007 pour 136 K€ et des subventions d'investissement pour 1 401 K€.

L'Assemblée Générale du 30 novembre 2007 a décidé d'augmenter le capital social de 5 190 € pour le porter à 8 552 K€ par l'émission de 610 590 actions nouvelles en numéraire.

- Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 11 744 K€ soit 39 % du total bilan.
- Une provision pour charge figure au passif pour un montant de 1 619 K€. Elle couvre notamment le gros entretien (estimation = 692 K€) et l'impôt latent sur plus-values d'apport (issu de la scission) estimé à 619 K€.

Ratios financiers

Ils sont positifs et leur niveau est satisfaisant.

=> La situation financière est saine.

2.2 Résultat

Le résultat net au 31/12/2007 est en bénéfice de 136 K€. S'agissant d'un premier exercice comptable, il n'y a pas de comparaison avec les exercices précédents.

Il est constitué de la façon suivante :

Résultat au 31 décembre 2007 :

Exploitation	555 320 €
Financier	- 462 338 €
Exceptionnel	120 491 €
Impôt	- 77 877 €
Total après impôt	135 596 €

Résultat d'exploitation

Il est positif de 555 K€ au 31/12/2007 (sur 13 mois).

Le total des produits d'exploitation s'élève à 3 432 K€ dont chiffre d'affaires (loyers + charges) = 2 190 K€, soit 63,8 % du total des produits.

Les autres produits d'exploitation sont notamment composés de la production immobilisée (428 K€), des subventions d'exploitation (411 K€) et des reprises sur provisions sur gros entretien (341 K€).

Les charges d'exploitation représentent 2 877 K€ dont les achats externes (qui incluent les entretiens & réparations) = 823 K€, les dotations aux amortissements = 947 K€ et les provisions pour entretien futur = 495 K€.

Les indicateurs financiers du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et Capacité d'autofinancement) sont positifs et satisfaisants.

Résultat financier

Il est négatif de 462 K€ au 31/12/2007, ce qui est directement lié à la structure de l'activité (financement des programmes d'investissements par emprunts auprès des établissements de crédit).

Le ratio charges financières sur total des dettes = 5 % ce qui est le niveau du marché actuel.

Résultat exceptionnel

Il est positif de 120 K€ au 31/12/2007, dont 166 K€ issus des subventions d'investissement ramenées au résultat et une perte de 58 K€ sur les sorties d'éléments d'actifs.

2.3 Liens financiers avec la Ville

Dans le cadre des conventions de concession, la SAIEMB Immobilier d'Entreprises a reçu au titre de 2007 un montant de 222 517 € pour le restaurant inter-entreprises et de 223 588 € pour le centre commercial de la place Cassin.

La SAIEMB IE rembourse les avances en trésorerie accordées par la Ville.

La SAIEMB IE facture à la Ville des loyers et charges pour des locaux occupés par les services publics ou des associations.

La Ville a souscrit à l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale du 27 novembre 2007 pour un montant de 455 742 €.

3. Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois pour procéder à l'organisation de la nouvelle société, examiner les dossiers d'opérations, les budgets et les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2007 a coopté les nouveaux administrateurs. Elle n'avait pas de comptes au 31/12/2006 à approuver du fait de la scission.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est réunie une fois le 27 novembre 2007.

Elle a voté l'augmentation du capital social de la société, la modification corrélative des statuts et la nomination des nouveaux administrateurs.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur le présent rapport, relatif à l'activité et aux comptes annuels de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises pour l'exercice 2007.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions groupe UMP et apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, Mme M. JEANNIN, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT), prend acte de ce rapport.

M. LOYAT et M. MARIOT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 3 octobre 2008.