

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Besançon Immobilier d'Entreprises - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2008

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, MM. FOUSSERET et MARIOT, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2008 présenté au Conseil d'Administration du mardi 19 mai 2009.

1 - Rapport d'activité Immobilier d'Entreprises

1.1 Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 52 695 m² et se répartit entre :

- Le patrimoine propre soit 41 779 m², parmi lequel : l'Espace Industriel et Artisanal (8 140 m²), l'Hôtel de Champagny (1 531 m²), les abattoirs (8 000 m²), La City + City Park (1 648 m²), Parkéon (avec parking) (2 423 m²), Les Prés de Vaux ex-Supérieur (7 000 m²), Gaz et Eaux (1 835 m²).

Egalement l'Immeuble Gambetta, l'Hôtel Jouffroy, 3 bâtiments sur le Parc La Fayette, (Yema, INSEE, AR Electronique) et divers locaux activités-commerces, associatifs.

- Le patrimoine en concession soit 8 281 m² : RIE du PARC (1 800 m²), IRDQ (1 021 m²) et Centre Commercial Cassin (5 460 m²).
- Les locaux en stocks soit 260 m² : Boulangerie Place Cassin.

Evolution 2008

- Acquisition des Abattoirs de Besançon : travaux de rénovation en cours.
- Livraison d'espaces industriels : Yema - Espace Industriel et Artisanal - Gaz et Eaux (Mamirolle) - AR Electronique.
- Livraison de locaux tertiaires divisibles et de la Gendarmerie de Bavans.

Evolution globale du patrimoine entre 2007 et 2008 = + 24 384 m².

1.2 Gestion locative

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2008 s'élève à 2 727 K€ HT, contre 2 120 K€ pour 13 mois en 2007.

Aucune créance n'a été constatée en impayé en 2008.

Le montant des créances douteuses au 31 décembre 2008 atteint 104 K€ HT. Il est essentiellement constitué des opérations Yema, Hôtel des Prés de Vaux et Bâtiment Parc La Fayette.

Au 31 décembre 2008, 5 locaux sont vacants, auxquels s'ajoute le bâtiment locatif ex-IRDQ. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 139 K€ HT.

S'ajoute depuis le 1^{er} avril 2009 la vacance du bâtiment Yema.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2008

2.1 Bilan

Rappel : du fait de la scission de la SAIEMB au 30 novembre 2006, la durée de l'exercice précédent (2007) porte sur 13 mois.

Les états financiers au 31 décembre 2008 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

En K€ ou unité	2008	2007	Variation en unité	Variation en %
Fonds propres	13 576	12 908	668	+ 5,18 %
Actif corporel	24 522	18 374	6 148	+ 33,5 %
Emprunts étab. crédit	16 004	11 744	4 259	+ 36,2 %
Résultat net	180	136	44	+ 32 %
Effectifs (ETP moyens)	5	5		

Actif

- Le total des immobilisations corporelles est de 24 522 K€ soit 69 % du total du bilan. Les constructions représentent 21 226 K€, les terrains 2 412 K€. Le montant des acquisitions et livraisons 2008 s'élève à 7 304 K€.
- Les disponibilités s'élèvent à 1 174 K€ soit 3,2 % du total du bilan
- Le volume des créances est significatif avec 8 318 K€, dont la part de capital souscrit appelé non versé pour 2 336 K€. Il n'y a pas de risque majeur sur l'encaissement de ces créances (voir impayés chapitre 1.2).

Passif

- Les fonds propres représentent 13 576 K€ soit 38 % du total passif. Ils incluent le résultat bénéficiaire au 31 décembre 2008 pour 180 K€ et des subventions d'investissement pour 1 800 K€.
- Le capital social est composé de 1 006 116 actions de 8,50 € nominal.
- Les dettes financières liées aux programmes immobiliers s'élèvent à 16 004 K€ soit 45 % du total bilan. En augmentation du fait du nombre important d'opérations immobilières en 2008, ce volume d'emprunt aboutit à un taux d'endettement (ratio des dettes sur les fonds propres) de 1,18.
- Une provision pour charge figure au passif pour un montant de 1 539 K€. Elle couvre notamment le gros entretien (estimation = 659 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 2008 de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises est un bénéfice de 180 K€. Il est constitué de la façon suivante :

Résultat d'exploitation = + 793 K€

Le total des produits d'exploitation s'élève à 8 225 K€, en forte hausse par rapport à 2007 puisqu'il inclut cette année les livraisons d'ensembles immobiliers pour 4 263 K€.

Le chiffre d'affaires des loyers + charges = 2 767 K€, soit + 26 % par rapport à 2007.

Les charges d'exploitation représentent 7 432 K€ dont les achats externes (qui incluent les entretiens & réparations) = 5 098 K€, les dotations aux amortissements = 1 158 K€ et les provisions pour entretien futur = 430 K€.

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

Résultat financier = - 593 K€

Ce résultat déficitaire 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 = 4,8 % ce qui est le niveau du marché actuel.

Résultat exceptionnel = 78 K€

Il est constitué des subventions d'investissement ramenées au résultat.

2.3 Liens financiers avec la Ville

Dans le cadre des conventions de concession, le montant versé à la SAIEM IE par la Ville pour participation à l'équilibre des concessions s'élève à 205 423 € TTC pour le centre commercial, et 235 824 € TTC pour le restaurant inter-entreprises.

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.

En 2008, la Ville a versé 372 880 € dans le cadre de l'augmentation de capital souscrite en 2007.

3. Fonctionnement

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois pour procéder à l'organisation de la nouvelle société, examiner les dossiers d'opérations, les données financières et les bilans d'activité.

L'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Proposition

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 2008.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, se prononce favorablement sur ce rapport.

Récépissé préfectoral du 17 novembre 2009.