

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Immobilier d'Entreprises - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2009

M. l'Adjoint LOYAT, 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'Economie Mixte.

En application de ces dispositions, M. LOYAT et M. MARIOT, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2009 présenté au Conseil d'Administration du mardi 1^{er} juin 2010.

1 - Rapport d'activité Immobilier d'Entreprises

1.1 - Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 53 658 m² et se répartit entre :

- Le patrimoine propre soit 42 262 m², parmi lequel : l'Espace Industriel et Artisanal, l'Hôtel de Champagny, Les Abattoirs, La City + City Park, Parkéon, Les Prés de Vaux ex-Supérieur, Gaz et Eaux, 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, IRDQ et Centre Commercial Cassin
- Le patrimoine en crédit bail : gendarmerie de Bavans
- Les locaux en stocks pour reconfiguration : Locaux ex-Centre Médico-Social - Ile de France.
- Les locaux en location longue durée : pôle santé Luxembourg.

Evolution 2009

- Acquisition des locaux de l'ex-Centre Médico-Social - Ile de France, en vue de leur reconfiguration et de leur extension
- Opérations livrées en 2009 : Les Abattoirs - dalle Ile de France - Pôle santé Luxembourg
- Opérations lancées à fin 2009 : Construction de l'immeuble Brabant-Luxembourg, aménagement et travaux en cours dans 5 bâtiments en vue de leur location ou relocation (ex-Yema, Espace Industriel et Artisanal, ex-IRDQ, la City)
- Opérations en cours d'étude à fin 2009 : construction d'un bâtiment tertiaire en ZFU, projet de programme mixte à Battant, 2^{ème} tranche de Dalle Ile de France.

1.2 - Gestion locative

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2009 s'élève à 3 093 K€ HT, contre 2 403 K€ pour 2008. Cette hausse de + 28 % s'explique par la mise en location de 7 nouveaux lots en 2009, et par la location de la gendarmerie de Bavans.

Deux nouvelles créances douteuses sont nées en 2009, sur des locataires de l'Espace Industriel et Artisanal, pour un montant de 11 K€. Elles constituent le solde des créances douteuses au 31 décembre 2009, puisque les anciennes créances (notamment YEMA et IRDQ) ont été soldées en 2009 par un passage à perte.

Au 31 décembre 2009, 5 locaux sont vacants, ainsi que les locaux YEMA et IRDQ durant 2009 mais qui ont trouvé repreneur au 1^{er} janvier 2010. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 240 K€ HT pour 2009.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2009

Les états financiers 2009 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

La SAIEMB Logement emploie 5 salariés permanents.

2.1 Bilan

En K€ ou unité	2009	2008	Variation en unité	Variation en %
Fonds propres	13 986	13 576	+ 410	+ 3 %
Actif corporel	25 584	24 522	+ 1 062	+ 4,33 %
Emprunts étab. crédit	16 576	16 004	+ 572	+ 3,57 %
Résultat net	275	180	+ 95	

Actif

- Le total des immobilisations corporelles est de 25 584 K€ soit 73 % du total du bilan. Les constructions représentent 22 083 K€, les terrains 2 638 K€. Le montant des acquisitions et livraisons 2009 s'élève à 3 269 K€.
- La trésorerie s'élève à 6 109 K€ soit 17,5 % du total du bilan. La forte hausse par rapport à 2008 s'explique par l'encaissement de la vente de la gendarmerie de Bavans et le versement par les associés du capital appelé en 2008.
- Le volume des créances diminue fortement par rapport à 2008 : on retrouve les explications avec la trésorerie. Au 31 décembre 2009, les créances s'élèvent à 1 630 K€. Il n'y a pas de risque majeur sur l'encaissement de ces créances (voir impayés chapitre 1.2).

Passif

- Avec 13 986 K€, les fonds propres représentent 40 % du total passif. Ils incluent le bénéfice pour 275 K€ et des subventions d'investissement pour 1 934 K€. Le capital social est composé de 1 006 116 actions de 8,50 € nominal.
- Les emprunts auprès des établissements de crédit sont l'autre poste significatif du passif avec 16 576 K€ soit 47 % du bilan total. Le taux d'endettement est stable à 1,19 entre 2008 et 2009. La SAIEMB Immobilier d'Entreprises a souscrit 1 957 K€ d'emprunts nouveaux et a remboursé 1 328 K€.
- Des provisions pour charges figurent au passif pour un montant de 1 630 K€. Elles couvrent notamment le gros entretien (692 K€) et l'impôt latent sur plus-values d'apport (619 K€).

Ratios financiers

La SAIEMB Immobilier d'Entreprises évolue avec un taux d'endettement important qui est une caractéristique de son secteur d'activité ; pour assurer le financement des opérations immobilières ou d'entretien de son patrimoine, la SAIEMB Logement investit un niveau mesuré de fonds propres et a donc majoritairement recours à l'emprunt.

Les indicateurs financiers sont satisfaisants et stables par rapport à 2008.

2.2 Résultat

Le résultat net 2009 de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises est un bénéfice de 275 K€.

Il se compose des quatre éléments suivants :

Résultat d'exploitation = + 918 K€.

Le chiffre d'affaires correspond à une année de location, car il n'y a pas eu de cession d'ensemble immobilier en 2009. Les loyers + charges mis en recouvrement = 3 625 K€, soit + 30 % par rapport à 2008. Cette hausse émane de la mise en location de nouveaux programmes en 2009.

Les autres produits d'exploitation pour un total de 1 526 K€ correspondent à des reprises de provision, des subventions, des mises en stock de programme en cours.

Les charges d'exploitation représentent 4 310 K€ dont :

- les achats externes pour 1 238 K€ (ils incluent les charges récupérables ou non auprès des locataires, le crédit-bail de la gendarmerie de Bavans, les assurances, la sous-traitance)
- les dotations aux amortissements pour 1 453 K€
- les provisions pour entretien futur = 509 K€
- les pertes sur créances antérieures pour 254 K€ (compensées par une reprise de provision, l'influence nette sur le résultat = - 37 K€).

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

Résultat financier = - 597 K€

Ce résultat déficitaire est directement lié à l'activité : financement des programmes d'investissements par emprunts. Ce montant est stable par rapport à 2008.

Le ratio charges financières sur total des dettes = 4,3 %, ce qui est le niveau du marché actuel.

Résultat exceptionnel = 103 K€

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

Impôts sur les sociétés = - 149 K€.

2.3 Liens financiers avec la Ville

Dans le cadre des conventions de concession, le montant versé à la SAIEMB IE par la Ville pour participation à l'équilibre des concessions 2009 s'élève à 217 837 € TTC pour le centre commercial et 246 022 € 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.

3 - Juridique

Il n'y a pas eu de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts...) et la SAIEMB Immobilier d'Entreprises fonctionne dans le respect du cadre juridique spécifique aux SEM.

La SAIEMB Immobilier d'Entreprises n'a pas distribué de dividendes en 2009.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois et l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Evènement post clôture : le Conseil d'Administration du 6 avril 2010 a décidé de modifier le mode de gestion de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises, en adossant la société à la sedD. Une convention est passée entre la sedD, la SAIEMB Immobilier d'Entreprises et la SAIEMB Logement pour mettre en place le nouveau fonctionnement.

Conclusion

L'activité est maintenue dans un contexte économique difficile et la situation financière de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises est saine.

L'année 2010 verra se mettre en place un nouveau mode de gouvernance, toujours dans la perspective du développement de l'activité.

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 2009.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de se prononcer favorablement sur ce rapport.

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

Récépissé préfectoral du 19 novembre 2010.