

18 - Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte du Grand Besançon - Immobilier d'Entreprises - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2010

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, MM. LOYAT et MARIOT, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2010 présenté à l'Assemblée Générale du 24 juin 2011.

1 - Rapport d'activité SAIEMGB Immobilier d'Entreprises

1.1 - Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises représente 55 156 m² et se répartit entre :

- le patrimoine propre soit 46 471 m², dont : 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, dont Restaurant Inter-Entreprises du Parc, IRDQ et Centre Commercial Cassin.
- le patrimoine en crédit bail : gendarmerie de Bavans.
- les locaux en stocks pour reconfiguration : ex-Centre Médico-Social - Ile de France.
- les locaux en location longue durée : pôle santé Luxembourg.

Les immeubles de bureaux tertiaires représentent 41,55 % en valeur brute du patrimoine de la SAIEMB IE et les locaux d'activités en représentent 27 %.

Principales évolutions 2010

- Acquisition des locaux de Microtech, soit 860 m²
- Livraison partielle de l'immeuble de commerces et bureaux Brabant.

1.2 - Gestion locative

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement au cours de l'exercice 2010 s'élève à 3 338 K€ HT, soit une hausse de 7,93 % par rapport à 2009. Cette progression s'explique par la mise en location de 5 nouveaux lots en 2010, sur Microtech et Brabant, et par la remise en location au 1^{er} janvier 2010 des locaux ex-Yema et ex-IRDQ.

Les loyers sont issus principalement des locations de bureaux (37,7 %) et des immeubles d'activités (20,65 %).

Les impayés subissent une hausse significative avec une provision pour créance douteuse qui s'élève à 251 K€ HT fin 2010. Elle concerne particulièrement deux locataires de l'Espace Industriel et Artisanal.

Au 31 décembre 2010, 4 locaux sont vacants, soit 1 836 m². Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 205 K€ HT pour 2010, soit 6,14 % des loyers.

2. Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2010

Les états financiers 2010 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Chiffres clés

En K€	2010	2009	Variation
Fonds propres	14 224	13 986	+ 238 K€
Actif corporel	27 692	25 584	+ 2 108 K€
Emprunts étab. crédit	14 496	16 576	- 2 080 K€
Chiffre d'affaires	3 958	3 693	+ 265 K€
Résultat net	241	275	- 34 K€

2.1 Bilan

Rappel : les postes du bilan sont une «photographie» à un instant donné au 31 décembre.

Actif

- Le total des immobilisations corporelles (essentiellement constructions et terrains) est de 27 692 K€ soit 77 % du total du bilan. Les acquisitions 2010 s'élève à 1 465 K€. Les constructions en cours au 31 décembre 2010 s'élèvent à 2 845 K€ et sont essentiellement constituées par Brabant et le Tripode (Planoise).
- La trésorerie est de 5 004 K€ soit 14 % du total actif du bilan. Mais au passif figure également un concours bancaire courant de 2 747 K€, soit une trésorerie nette de 2 257 K€. La situation est moins «confortable» qu'en 2009 où la position du 31 décembre était, il est vrai, assez exceptionnelle du fait d'une cession d'immobilier peu avant le 31 décembre.
- La situation financière reste saine.

Passif

- Avec 14 224 K€, les fonds propres représentent 40 % du total passif. Ils incluent le bénéfice pour 241 K€ et des subventions d'investissement pour 1 931 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 14 496 K€ soit 40 % du total bilan. Le taux d'endettement est en baisse (1,02 contre 1,10 en 2009) mais se combine avec l'évolution à la baisse de la trésorerie au 31 décembre. La SAIEMB IE a souscrit 71 K€ d'emprunts nouveaux et en a remboursé 2 055 K€.
- Des provisions pour charges figurent au passif pour un montant de 1 615 K€. Elles sont destinées à couvrir notamment le gros entretien (920 K€) et l'impôt latent sur plus-values d'apport (502 K€).

Ratios financiers

Même s'ils affichent une légère baisse au 31 décembre 2010, les indicateurs financiers du bilan restent satisfaisants.

2.2 Résultat

Le résultat net 2010 de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises est un bénéfice de 241 K€.

Il se compose des éléments suivants :

En K€	2010	2009	Var en K€
Résultat d'exploitation	552	918	- 366 K€
Résultat financier	- 443	- 597	+ 154 K€
Résultat exceptionnel	328	103	+ 225 K€
IS - Impôt sociétés	196	148	+ 47 K€
Résultat net	241	275	- 34 K€

Principaux constats sur le résultat :

Le résultat net positif de 241 K€ est similaire à celui de 2009.

La baisse du résultat d'exploitation est essentiellement issue du constat d'une provision pour créances douteuses de + 251 K€ (cf. §1.2).

Grâce à la baisse notable des taux d'intérêt sur emprunt, et l'absence de souscription d'un nouvel emprunt en 2010, le résultat financier 2010 enregistre une amélioration de + 154 K€.

Le résultat 2010 constate également une régularisation de 116 K€, à la fois en produits exceptionnels et en charges d'impôt sur les sociétés, donc neutre sur le résultat global. Cette régularisation porte sur l'impôt lié à la scission de la SAIEMB en 2006.

Résultat d'exploitation = + 552 K€

Le total des produits d'exploitation est de 4 872 K€, dont 3 957 K€ de chiffre d'affaires et 915 K€ d'autres produits. Le chiffre d'affaires est uniquement issu de l'activité location (loyers + charges mis en recouvrement). Il n'y a pas eu de cession d'immobilier en 2010.

Les autres produits d'exploitation pour un total de 915 K€ correspondent essentiellement à des reprises de provision pour gros entretien et des subventions.

Le total des charges d'exploitation est de 4 320 K€ dont :

- les achats externes pour 1 585 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 1 369 K€
- les provisions pour entretien futur = 715 K€
- les provisions pour créances douteuses = 251 K€.

Les indicateurs financiers du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et Capacité d'autofinancement) sont en légère baisse par rapport à 2009, mais restent satisfaisants.

Résultat financier = - 443 K€

Ce résultat déficitaire est directement lié à la structure de l'activité, puisque l'emprunt est le mode de financement majeur des opérations.

Le ratio des charges financières (3,86 % en 2010) s'améliore en 2010 du fait de l'évolution favorable des taux et d'une réduction du recours à l'emprunt.

Résultat exceptionnel = 328 K€

Il est habituellement constitué essentiellement des subventions d'investissement ramenées au résultat (120 K€ en 2010) et des plus-values de cessions (10 K€ en 2010).

Cependant, il enregistre en produits en 2010 deux reprises de provisions qui lui confère ce niveau élevé : l'une de 116 K€ sur impôts société et l'autre de 86 K€ sur indemnité de fin de carrière puisque le personnel a été transféré à la sedD.

Impôts sur les sociétés = - 196 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 2010 s'élève à 251 000 € 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 - Fonctionnement de la Société

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

Depuis avril 2010 la SAIEMB IE est adossée à la sedD, qui en assure la gestion -moyennant facturation de prestation- et a repris les effectifs à son compte.

La SAIEMB Immobilier d'Entreprises n'a pas distribué de dividendes en 2010.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois et l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Conclusion

L'activité est maintenue dans un contexte économique encore difficile en 2010. La situation financière de la SAIEMB Immobilier d'entreprises reste saine et maîtrisée. De nombreux projets sont en cours avec de bonnes perspectives de développement en 2011.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le présent rapport, présenté par ses administrateurs élus au Conseil d'Administration de la SAIEMB IE, relatif à l'activité et aux états financiers de la SEM pour l'année 2010.

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

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

Récépissé préfectoral du 25 octobre 2011.