

## 8 - SAIEMB IE (Société Aktya) - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Année 2011

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : L'article L 1524.5 (7<sup>ème</sup> 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. LOYAT et MARIOT, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du compte rendu d'activité 2011 présenté à l'Assemblée Générale du 22 juin 2012.

Il convient de noter par anticipation : par délibération de son Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2012, les actionnaires de la SAIEMB Immobilier d'Entreprises ont voté le changement de raison sociale de la SEM, qui est devenue «**Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon**». L'adresse du siège social a également été modifiée : il est désormais sis au 6 rue Louis Garnier à Besançon.

### 1 - Rapport d'activité 2011

#### 1.1 - Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de la SAIEMB IE représente 57 634 m<sup>2</sup> et s'établit à 30 752 K€ en valeur nette. Il se répartit entre :

- le patrimoine propre soit 45 414 m<sup>2</sup>, 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 (The Swatch, INSEE, AR Electronique) et divers locaux activités-commerces, associatifs.
- le patrimoine en concession soit 9 105 m<sup>2</sup>, constitué des bâtiments du Restaurant inter-entreprises du Parc, de l'ISIFC et du 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 : le pôle santé Luxembourg.

Les immeubles de bureaux tertiaires représentent 45 % en valeur brute du patrimoine de la SAIEMB IE, les locaux d'activités en représentent 22 %, et les commerces 12,3 %.

#### Principales évolutions 2011

- Acquisition de lots du Centre Commercial Cassin, soit 806 m<sup>2</sup>
- Acquisition de Breitling (Palente) pour 824 m<sup>2</sup>
- Livraison 2<sup>ème</sup> tranche de l'immeuble Brabant-Luxembourg : 848 m<sup>2</sup>.

#### Opérations en cours de construction 2011

- Immeuble Porte La Fayette (construction)
- Hôtel Jouffroy (rénovation).

#### 1.2 - Gestion locative

Le montant total des loyers (hors charges récupérables) mis en recouvrement au cours de l'exercice 2011 s'élève à 3 496 K€ HT, soit une hausse de 4,7 % par rapport à 2010. Cette progression s'explique par la mise en location de nouveaux lots en 2011 (Brabant, Centre Commercial Cassin) ou des remises en location (Hôtel Champagny, Les Prés de Vaux).

Les loyers sont issus principalement des locations de bureaux (37,3 %), des immeubles d'activités (17,4 %) et des commerces (16,9 %).

Les impayés subissent une nouvelle hausse significative avec une provision pour créance douteuse qui augmente de 156 K€, pour atteindre 400 K€ HT fin 2011. Elle concerne particulièrement deux locataires de l'Espace Industriel et Artisanal.

Au 31 décembre 2011, 6 locaux sont vacants, soit 5,15 % du parc. Cette vacance est en hausse par rapport à 2010. Le coût financier de cette vacance (loyers + charges) est estimé à 324 K€ soit 8 % des loyers au 31 décembre 2011. Il était de 205 K€ HT pour 2010, soit 6,14 % des loyers.

## 2 - Rapport financier de l'exercice arrêté au 31 décembre 2011

Les états financiers 2011 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

La SAIEMB IE -future Aktya- est une Société d'Economie Mixte dont le capital de 8 552 K€ est réparti en 1 006 116 actions de 8,50 € chacune. La part de la Ville de Besançon dans le capital est de 16,42 %.

### Chiffres clés

En K€	2011	2010	Variation en K€	Variation en %
Fonds propres	15 517	14 224	+ 1 293	+ 9 %
Actif corporel	30 751	27 692	+ 3 059	+ 11 %
Emprunts long terme	13 895	14 496	- 600	- 4 %
Chiffre d'affaires	4 075	3 958	+ 118	+ 3 %
Résultat net	267	241	+ 26	+ 11 %

*Rappel : les états financiers sont une «photographie» à un instant donné, au 31 décembre*

### 2.1 Bilan

Le total de l'actif et du passif s'établit à 45 234 K€.

#### Actif

L'actif comprend essentiellement le patrimoine mis en location (terrains et constructions représentent 27 426 K€) et le patrimoine en cours de construction (3 325 K€).

L'actif présente également un volume de créances de 7 765 K€ constitué essentiellement des opérations de mandat (enregistrées en actif et passif) pour 4 960 K€, des subventions à recevoir et des loyers clients dont le recouvrement, hormis la part d'impayés signalée au chapitre 1, ne présente pas de risque.

La trésorerie nette est négative de 1 462 K€ au 31 décembre, du fait de retard de certaines opérations financières.

**Passif**

Le niveau des fonds propres est satisfaisant.

Le niveau d'endettement est cohérent avec l'activité, les emprunts sont la principale source de financement des programmes. Le taux d'endettement est en baisse (0,9 contre 1,02 en 2010), mais se combine avec l'évolution négative de la trésorerie au 31 décembre et la présence d'une ligne de crédit de 6 287 K€ au 31 décembre.

Le niveau de provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 864 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

**2.2 Résultat**

Le résultat net 2011 de la SAIEMB IE est un bénéfice de 267 K€. Ce résultat est voisin de celui de 2010 (241 K€) et ses composantes sont similaires.

Le résultat d'exploitation, issu de l'activité, atteint 609 K€, ce qui permet de couvrir le résultat financier négatif de - 442 K€, issu notamment des charges financières liées aux emprunts. Le résultat exceptionnel de + 263 K€ (issu principalement des subventions d'investissement) et l'impôt sur les sociétés pour - 163 K€ s'ajoutent pour constituer le bénéfice final de 2011.

**Résultat d'exploitation**

Le total des produits d'exploitation est de 5 409 K€, en hausse de + 11 % par rapport à 2010. Il est constitué de 4 075 K€ de chiffre d'affaires et 1 334 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 2011.

Les autres produits d'exploitation pour un total de 1 334 K€ correspondent à des reprises de provision pour gros entretien (les travaux ayant eu lieu) et à des subventions.

Le total des charges d'exploitation est de 4 801 K€, en hausse de 11 % par rapport à 2010. Les principaux postes sont, comme l'an dernier :

- les achats externes pour 2 155 K€ (ils incluent les charges locatives, récupérables ou non, les honoraires, les assurances, l'entretien),
- les dotations aux amortissements pour 1 359 K€,
- les provisions pour gros entretien futur pour 702 K€.

Remarque : il n'y a pas de masse salariale, car les effectifs sont rattachés à la société sedD, qui facture la prestation rendue à la SAIEMB IE-Aktya.

**Ratios financiers**

Même s'ils affichent une trésorerie (temporairement) négative au 31 décembre 2011, les indicateurs financiers du bilan restent satisfaisants. Idem pour les indicateurs du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et Capacité d'autofinancement) qui sont en légère baisse par rapport à 2010.

**2.3 - Liens financiers avec la Ville**

Dans le cadre des conventions de concession, le montant à verser à la SAIEMB IE par la Ville pour participation à l'équilibre des concessions 2011 est estimé à 117 000 € pour le centre commercial et 282 000 € pour le restaurant inter-entreprises.

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

Plusieurs délibérations prises en Conseil Municipal au cours de l'année 2011 impliquent la SAIEMB IE. Elles concernent notamment le Centre Commercial Cassin (acquisition de lots), les conventions de concession (prolongation Cassin et RIE jusqu'au 31 décembre 2014), le portage des Prés de Vaux, des garanties d'emprunt.

Le Conseil Municipal du 12 septembre 2011 a également autorisé la modification des statuts pour extension de l'objet social de la Société.

### 3 - Fonctionnement de la Société

La SAIEMB IE fonctionne dans le respect du cadre juridique spécifique aux SEM.

Une modification des statuts est intervenue en 2011, pour étendre l'objet social de la Société.

La SAIEMB IE n'a pas distribué de dividendes en 2011.

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois, l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent, et l'Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée une fois pour approuver la modification des statuts.

### Conclusion

L'activité est maintenue dans un contexte économique encore difficile en 2011. La situation financière de la SAIEMB IE -future Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon- reste saine et maîtrisée.

### 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 Immobilier d'Entreprises, relatif à l'activité et aux états financiers de cette société au titre de 2011.

**«Mme Catherine GELIN :** Tout à l'heure Marie-Noëlle SCHOELLER parlait d'indicateurs, j'aurais voulu savoir si l'on avait des indicateurs sur l'économie des locataires de la SAIEMB IE parce que l'an dernier il y avait deux personnes qui ne pouvaient pas payer leur location, avons-nous une idée de la situation économique.

**M. LE MAIRE :** On a une idée très précise : vous le voyez, les impayés subissent une hausse significative avec une provision pour créances douteuses qui augmente de 156 € pour atteindre 400 000 € fin 2011. Il y a deux locataires d'espace artisanal mais un des problèmes est en passe d'être réglé... vous savez, on avait fait pour une usine de montres qui n'est pas restée longtemps, donc là Aktya a perdu de l'argent mais depuis on a remis le groupe Swatch à l'intérieur. Je rappelle quand même, parce qu'il faut regarder les choses telles qu'elles sont, qu'Aktya dont je suis le président bénévole, vient d'acquérir des locaux au centre commercial Cassin et va essayer de redynamiser l'ensemble. Nous avons également acquis l'usine BREITLING que nous sommes en train de revendre. On a livré la 2<sup>ème</sup> tranche de l'Hôtel Brabant-Luxembourg, la Porte La Fayette est en train de se construire et on a encore quelques beaux projets sur Temis.

Par rapport à votre question, au 31 décembre 2011 six locaux étaient vacants, soit 5,15 % du parc, ce qui est très très peu. Le coût financier de cette vacance est estimé à 324 000 € mais je rappelle que nous ne devons pas perdre d'argent et permettre aussi de faire des opérations relais pour que des entreprises puissent s'installer. On a dans un certain nombre de domaines, entre autres dans le domaine du luxe, des opérations qui sont très très avancées mais pour lesquelles nos interlocuteurs demandent le black-out total faute de quoi ils repartiraient ailleurs, donc il y a des opérations qui avancent très bien. Il n'y a qu'une ou deux sociétés mais ça c'est la vie des entreprises qui sont en difficulté, mais pas plus que ça. Dans la gestion locative les chiffres sont donnés. Vous voyez Madame JEANNIN, c'est pareil, le résultat

est de + 26 par rapport à 2011. Mais tout cela est très aléatoire, il suffit qu'il y ait une mauvaise opération pour que le résultat dégringole. Quand on a + 26, ça veut dire que le résultat est équilibré.

Y a-t-il des oppositions à ce rapport, des abstentions ? Je n'en vois pas».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 19 novembre 2012.*