



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Publié le : 07/10/2024

Séance du jeudi 26 septembre 2024

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 19 septembre 2024, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75

La séance est ouverte à 18h00 et levée à 21h31

**Étaient présents :** **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER (à compter de la question n°2), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°5), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n°2), M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n°11), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°13 incluse), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n°2), M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n°50 incluse), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°5), M. Damien HUGUET, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°47 incluse), M. Christophe LIME (à compter de la question n°2), Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°5), Mme Carine MICHEL (à compter de la question n°5), Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n°36 incluse), Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°5), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagny :** M. Olivier LEGAIN (à compter de la question n°5), **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD (jusqu'à la question n°55 incluse), **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER (à compter de la question n°2), **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND (jusqu'à la question n°30 incluse), **La Chevillotte :** M. Pierre DUFAY (suppléant), **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Larnod :** M. Hugues TRUDET (jusqu'à la question n°30 incluse), **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à compter de la question n°18), **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA, **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT (à compter de la question n°5), **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°2), **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR (à compter de la question n°2), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (à compter de la question n°2), **Torpes :** M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY (à compter de la question n°2), **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI, **Vieilley :** M. Franck RACLOT, **Vorges-Les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

**Étaient absents :** **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** M. Laurent CROIZIER, M. Cyril DEVESA, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, Mme Valérie HALLER, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Karima ROCHDI, Mme Sylvie WANLIN, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMILLE, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Châtillon-Le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ, **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD,

**Noironte** : M. Philippe GUILLAUME, **Novillars** : M. Lionel PHILIPPE, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN

**Secrétaire de séance** : Mme Julie CHETTOUH

**Procurations de vote** : **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU à M. Jean-Paul MICHAUD, **Besançon** : M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n°10 incluse), Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (à compter de la question n°14), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°1 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°51), M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN, Mme Nadia GARNIER à Mme Lorine GAGLILOLO, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Claudine CAULET, Mme Myriam LEMERCIER à Mme Christine WERTHE (à compter de la question n°48), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Saïd MECHAI à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Karima ROCHDI à Agnès MARTIN, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n°37), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Sylvie WANLIN à Mme Frédérique BAEHR, **Champoux** : M. Romain VIENET à M. Patrick CORNE, **Châtillon-Le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON à M. Anthony NAPPEZ, **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD à M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **François** : M. Emile BOURGEOIS à M. Daniel PARIS, **Genes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Mamirolle** : M. Daniel HUOT à M. Franck LAIDIE, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n°17 incluse), **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ à M. Jean-Michel CAYUELA, **Noironte** : M. Philippe GUILLAUME à M. Florent BAILLY, **Novillars** : M. Lionel PHILIPPE à M. Jacques KRIEGER, **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET à M. Gabriel BAULIEU (jusqu'à la question n°1 incluse), **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à M. Henri BERMOND (jusqu'à la question n°30 incluse) et à M. Jean-Marc BOUSSET (à compter de la question n°31), **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN à Mme Catherine BARTHELET

Délibération n°2024/2024.00322

Rapport n°68 - SEM Aktya – rapport des élus administrateurs - 2023

## SEM Aktya – rapport des élus administrateurs - 2023

**Rapporteur** : Mme Anne VIGNOT, Présidente

|                 | Date       | Avis      |
|-----------------|------------|-----------|
| Commission n° 2 | 28/08/2024 | Favorable |
| Commission n° 1 | 06/09/2024 | Favorable |
| Bureau          | 12/09/2024 | Favorable |

| Inscription budgétaire    |
|---------------------------|
| Sans incidence budgétaire |

**Résumé :**

Le Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis une fois par an par leurs représentants en conseil d'administration dans les Entreprises Publiques Locales.

Aktya L'immobilier d'entreprises du Grand Besançon est une Société d'Economie Mixte dont Grand Besançon Métropole est actionnaire à 32,88 %, aux côtés de la Ville de Besançon (12,72 %).

Les représentants de GBM au conseil d'administration en 2023 étaient Mme VIGNOT et MM. BAULIEU, BODIN, FELT et VUILLEMIN.

Aktya a enregistré un bon niveau d'activité en 2023 et sa situation financière est satisfaisante. Il n'y a pas d'évènement majeur à signaler.

En respect du CGCT et du décret du 4 novembre 2022 précisant le contenu des rapports annuels, Mme VIGNOT et MM. BAULIEU, BODIN, FELT et VUILLEMIN, élus représentant GBM en 2023 dans les instances de la SEM Aktya l'immobilier d'entreprises du Grand Besançon, présentent au conseil communautaire leur rapport annuel pour cette société au titre de 2023.

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise présentés en assemblée générale d'Aktya le 20 juin 2024.

La SEM Aktya L'immobilier d'entreprises du Grand Besançon est issue de la scission en 2006 de la SEM SAIEMB entre son activité habitat et son activité entreprise.

Son objet social (extrait des statuts) est le suivant :

- la construction, la reconstruction, la réhabilitation, la rénovation et l'équipement de tout immeuble, local ou ouvrage nécessaire au développement économique et industriel ou au développement local ;
- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la cession de tels immeubles ou locaux ;
- l'acquisition, le portage, la réalisation ou l'exploitation de toute infrastructure liée aux activités économiques et bénéficiant au territoire départemental.

Son siège social est situé 6 rue Louis Garnier à Besançon.

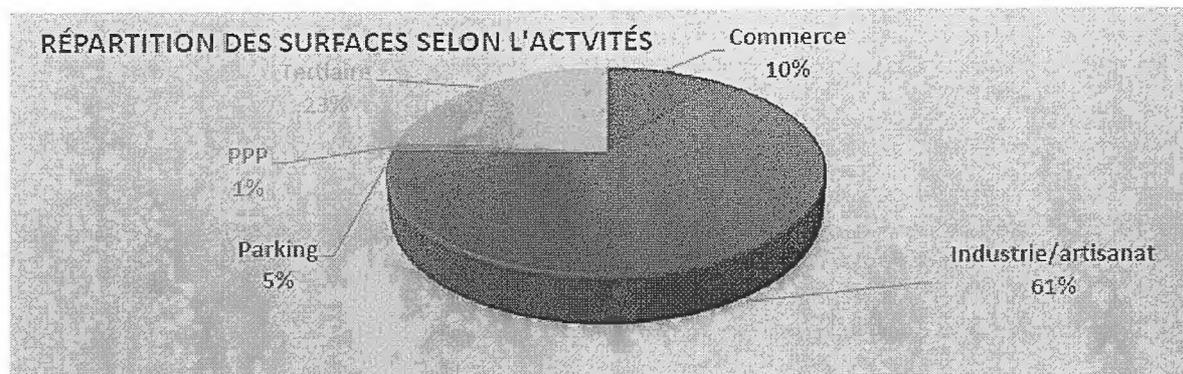
## I. Activité

### A. Patrimoine

Aktya est une Société d'Économie Mixte (SEM) dont l'activité est de gérer du patrimoine tertiaire, industriel et commercial principalement sur le territoire Grand Besançon – Doubs – Jura.

Fin 2023, Aktya gère ainsi un patrimoine de 152 265 m<sup>2</sup>, similaire à celui de 2022, auquel s'ajoute, via ses filiales (ABCA Antolin, Viotte et Hormé), un patrimoine complémentaire de 40 865 m<sup>2</sup>.

La répartition du patrimoine par activité (hors filiales) est la suivante :



Extrait rapport Aktya

## B. Gestion locative

Le total des loyers facturés s'établit à 7 692 k€ contre 7 354 k€ en 2022. Cette hausse (+ 4,6 %) émane de l'évolution des indices.

En complément des loyers, les indicateurs de gestion locative à surveiller sont la vacance et les impayés :

- Les locaux vacants représentent une surface de 15 769 m<sup>2</sup> soit 10,29 % du patrimoine. Ce taux est stable depuis 4 ans. Toutefois, certains biens inoccupés appellent une vigilance car leur vacance devient chronique (exemple : 6 rue de Dole, Brabant, Le Signal, Village d'entreprises Témis, CC Cassin, EIA).
- Concernant les impayés, sans que le montant soit préoccupant, Aktya subit une forte hausse de ses procédures contentieuses (409 k€ engagés en 2023 contre 292 k€ en 2022), notamment du fait d'un locataire majeur sur Dole.

## C. Perspective et gestion des risques

Les perspectives de ralentissement d'activité existent dans un contexte macro-économique tendu. Toutefois le niveau des fonds propres est suffisamment confortable pour qu'Aktya poursuive son développement et puisse intervenir en cas d'opportunité.

Aktya doit intégrer dans sa stratégie les travaux de rénovation énergétique de son patrimoine en lien avec le décret dit « éco-énergie tertiaire » et sa démarche RSE.

En effet, Aktya a initié une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) qui passe notamment par l'actualisation de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) afin de :

- valoriser et mesurer le risque locatif sur son patrimoine. Même si la vacance sur certains bâtis devient un point de vigilance et engendre une provision pour risque au résultat 2023, les conclusions sont satisfaisantes : l'hétérogénéité du patrimoine est un atout majeur pour limiter les risques et le patrimoine est considéré comme correctement géré et entretenu.
- adapter le patrimoine aux exigences du décret « tertiaire » (ex : baisse de consommation d'énergie pour les bâtiments présentant + de 1000 m<sup>2</sup> de surface tertiaire), de la loi Climat et résilience (ex : ajout d'une production d'énergie renouvelable ou végétalisation sur tout nouveau bâtiment ou extension supérieure à 500 m<sup>2</sup>) et de la loi d'Accélération des énergies renouvelables (ex : obligation pour les parkings extérieurs de plus de 1500 m<sup>2</sup> de se doter d'ombrières).

C'est un enjeu majeur et les chiffrages sont en cours. Plusieurs millions d'€ seront à mobiliser pour tendre vers ces objectifs. Les premières actions ont été lancées en 2023 (ex : relamping,

plateforme OPERAT, plages horaires des luminaires extérieurs, déploiement de système de contrôle GTC).

## II. Vie sociale

### A. Ressources humaines

Aktya ne dispose pas d'effectifs en propre. Elle fait appel aux effectifs techniques de la SEM Sedia en fonction des besoins. Ces mises à disposition lui sont facturées.

De même, sa gestion financière et administrative et la gestion locative sont réalisées par Sedia via une convention de prestations de services.

### B. Gouvernance – Juridique

La répartition du capital d'aktya, d'un montant de 27 675 577,80 € et des sièges au conseil d'administration est la suivante :

| Actionnaires                         | part dans le capital | NB de sièges en | représentants au Cadm*           |                       |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|
| Grand Besançon Métropole             | 32,88%               | 5               | A.VIGNOT<br>G.BAULIEU<br>N.BODIN | M.FELT<br>B.VUILLEMIN |
| Ville Besançon                       | 12,72%               | 2               | F.BAEHR<br>A.POULIN              |                       |
| Région BFC                           | 10,25%               | 2               | A.MARTHEY<br>M.GUINEBERT         |                       |
| CC Grand Dole *                      | 1,08%                | 1               | JP.FICHERE                       |                       |
| CC ECLA*                             | 0,48%                |                 |                                  |                       |
| CC Morteau*                          | 0,60%                |                 | C.BoLE                           |                       |
| CC Doubs Baumois*                    | 0,24%                | 1               |                                  |                       |
| Ville Baume les Dames*               | 0,24%                |                 |                                  |                       |
| <i>sous total actionariat public</i> | <i>58,50%</i>        |                 |                                  |                       |
| CDC                                  | 24,53%               | 2               | JP.SARRETTE<br>N.STEGRE          |                       |
| CEBFC                                | 8,88%                | 1               | V.SEGARD                         |                       |
| CAFC                                 | 7,97%                | 1               | J.BIGNON                         |                       |
| CCI Jura*                            | 0,09%                |                 |                                  |                       |
| CMA Jura*                            | 0,03%                |                 |                                  |                       |
| total                                | 100,00%              | 15              |                                  |                       |

Il n'y a pas eu de modification de capital ou d'actionnaires en 2023.

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2023.

Il existe un pacte d'actionnaires, rédigé en 2016 et actualisé en 2022, signé par GBM.

Les principaux éléments du pacte sont l'organisation de la Gouvernance, les conditions pour accepter un projet immobilier (rentabilité, taux de commercialisation, mise de fonds propres), les principes de distribution de dividendes, les conditions d'entrée et de sortie au capital.

Le conseil d'administration du 15 septembre 2020 a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, et la nomination d'un Directeur Général Délégué.

La Présidente Directrice Générale est Mme Anne VIGNOT, Présidente de GBM.

Le Directeur Général Délégué est M. Bernard BLETTON.

Le conseil d'administration d'Aktya (précédé d'un comité technique opérationnel) s'est réuni 5 fois en 2023, l'assemblée générale ordinaire une fois pour l'arrêté des comptes 2022.

Les élus membres du conseil d'administration ne bénéficient pas d'indemnités

Il n'y a pas de contrôle en cours portant sur la société en 2023.

### C. Filiales

Les choix stratégiques de la gouvernance d'Aktya ont amené la Société à créer des filiales avec d'autres opérateurs économiques et financiers pour le portage de projets immobiliers significatifs. Ainsi Aktya détient :

- 35 % du capital de la SAS Viotte, au capital de 4 000 k€.  
La SAS est propriétaire d'un bâtiment à usage de bureaux d'environ 16 000 m<sup>2</sup>, qu'elle loue à l'Etat, l'ARS et l'INSEE.
- 35 % de la SAS ABCA au capital de 2 775 k€, dédiée aux locaux de la société Grupo ANTOLIN sur Témis. Le bâtiment livré fin 2022 porte sur 21 898 m<sup>2</sup> de locaux industriels et tertiaires et 150 places de parking. Des discussions pour les levées des dernières réserves sont en cours.
- 50 % de la SCI Hormé au capital de 1 k€, dédiée à un bien immobilier tertiaire sur la zone de Témis.
- 37,5 % de la SCI City, créée en 2023 en vue de la réhabilitation de l'immeuble BB5 sur le site de la City.

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées par Aktya représentent 5 662 k€ dans les états financiers 2023.

La situation financière de l'ensemble des filiales d'Aktya est saine, sans toutefois générer le versement de dividendes en 2023.

#### **D. Dividendes**

Au cours des cinq derniers exercices, Aktya a versé les dividendes suivants à ses actionnaires :

AG du 28 juin 2022 (arrêté des comptes 2021) = 52 451,09 €.

AG du 28 juin 2023 (arrêté des comptes 2022) = 58 036,86 €.

AG du 20 juin 2024 (arrêté des comptes 2023) = 51 504,37 €.

#### **E. Conventions règlementées**

Aucune convention règlementée (portant sur des contrats conclus hors activité normale entre Aktya et ses actionnaires ou ses dirigeants) n'est signalée dans le rapport du commissaire aux comptes.

Toutefois, dans le contexte des liens étroits et de la gouvernance commune entre Aktya, Sedia et le GIE NOVEA, le rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionne la convention suivante :

- Sedia- convention d'administration générale d'Aktya – montant de la prestation 2023 = 743 k€.

### **III. Données économiques**

Les comptes annuels 2023 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2023, ils sont arrêtés comme suit :

| ACTIF en K€                        | 31/12/2023    | 31/12/2022    | PASSIF en K€                                | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|------------------------------------|---------------|---------------|---|---------------|---------------|
| Actif immobilisé                   | 65 406        | 69 070        | Fonds propres                               | 33 339        | 33 139        |
| Stocks                             | 1 379         | 1 393         | Provisions                                  | 1 906         | 1 544         |
| Créances                           | 4 497         | 5 349         | Emprunts                                    | 38 706        | 39 818        |
| Liquidité                          | 7 400         | 3 110         | Dettes d'exploitation                       | 4 731         | 4 421         |
| <b>TOTAL Actif net</b>             | <b>78 682</b> | <b>78 922</b> | <b>TOTAL Passif</b>                         | <b>78 682</b> | <b>78 922</b> |
|                                    |               |               |   |               |               |
| PRODUITS en K€                     | 31/12/2023    | 31/12/2022    | CHARGES en K€                               | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| chiffre d'affaires                 | 9 123         | 9 169         | achats et services                          | 2 459         | 3 097         |
| subventions                        | 0             | 0             | impôts et charges de personnel              | 889           | 837           |
| Reprise amort et prov <sup>o</sup> | 1 745         | 1 036         | dot <sup>o</sup> amort et prov <sup>o</sup> | 6 767         | 4 772         |
| autres produits                    | -33           | 14            | autres charges                              | 16            | 24            |
| ss total produits d'exploitation   | 10 834        | 10 219        | ss total charges d'exploitation             | 10 130        | 8 731         |
| <b>résultat d'exploitation</b>     | <b>704</b>    | <b>1 488</b>  |   |               |               |
| produits financiers                | 299           | 66            | charges financières                         | 1 170         | 829           |
| produits exceptionnels             | 1 470         | 126           | charges exceptionnelles                     | 966           | 326           |
|                                    |               |               | IS  | -6            | 137           |
| <b>Resultat net en K€</b>          | <b>343</b>    | <b>387</b>    |   |               |               |

## A. Bilan

A l'actif, le patrimoine brut représente 100 446 k€, et 58 707 k€ après amortissements et provisions. Les biens ont été financés pour 75,1 % de leur valeur brute par emprunt, 2,6 % par subventions d'investissement et 22,3 % par fonds propres. Le capital restant dû sur emprunt au 31/12/2023 est de 37 200 k€. Le ratio d'endettement d'aktya au 31/12/2023 s'établit à 0,82, stable par rapport aux années précédentes et cohérent avec la nature patrimoniale de l'activité.

La situation nette hors subventions d'investissement (31 833 k€) est supérieure au capital social (27 676 k€), ce qui montre notamment que la SEM Aktya a généré un cumul positif de résultats nets depuis sa création.

Le niveau des fonds propres et de la trésorerie est satisfaisant.  
Les ratios bilanciels sont satisfaisants.

## B. Résultat

Au titre de 2023, la SEM Aktya dégage un excédent de 343 362 €.

Le résultat d'exploitation est de 704 k€, en nette baisse par rapport à 2022 (1 488 k€). Cela s'explique essentiellement par un complément de provision nette de 623 k€ sur les biens pour lesquels il existe un risque en terme de commercialisation.

L'excédent dégagé par les programmes immobiliers est pour la même raison en baisse par rapport à N-1 avec 694 k€ contre 1 171 k€ en 2022. Toutefois, il est suffisant pour couvrir le résultat de fonctionnement de la structure, déficitaire de 357 k€.

Le résultat financier, essentiellement constitué des charges sur intérêts des emprunts, est logiquement déficitaire (- 871 k€). Les charges financières sont en hausse de + 341 k€ par rapport à 2022, du fait de l'évolution des taux d'intérêt.

Le résultat exceptionnel, qui enregistre notamment des plus-values sur cessions, est excédentaire de + 505 k€ et contribue à dégager l'excédent net global.

## IV. Liens avec la collectivité

En tant qu'actionnaire, Grand Besançon Métropole réalise un suivi régulier de la société et du pilotage des opérations confiées. Les services et les élus participent régulièrement aux instances d'Aktya.

### A. Opérations en cours

Les principales interventions immobilières d'Aktya en lien avec GBM portent sur :

- Programmes associant GBM et portés par Aktya en gestion locative : Pôle Viotte (via la SAS) ; Bio Innovation ; Villages d'entreprises Les Auxons et Témis ; NPNRU Planoise (Cassin, Ile de France), bâtiments sur Témis et Témis Santé.
- Etudes et projets : NPNRU Planoise (Le Numérique, portage immobilier d'un futur pôle médical sur Ile de France), Bio-Production et Bio-Innovation 2 sur Témis Santé, portage de locaux commerciaux sur le site Saint Jacques.
- Etudes et projets : positionnement d'Aktya avec Sedia et T25 (« Grappe 25 ») sur la rénovation thermique de la City : opération à tiroir avec les bâtiments BB1- BB3 (copropriété incluant Aktya et GBM) et BB5 (en opération propre avec JPR Invest).

## B. Flux financiers

Les flux financiers entre GBM et Aktya enregistrés chez GBM sont constitués des paiements par la collectivité de loyers et charges locatives pour la Mission Locale, Bio Innovation et City Park (251 K€ HT).

A l'inverse, GBM a encaissé 19 k€ de dividendes, 6 k€ de participation d'Aktya au festival Grandes Heures Nature, 25 k€ de frais de raccordement et 1 k€ de participation d'Aktya au SIMI aux côtés de GBM.

GBM a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par Aktya. L'en-cours est de 11 214 k€ au 31/12/2023.

## C. Conseil Communautaire

En 2023, le Conseil communautaire a été sollicité sur le rapport annuel 2022 des élus administrateurs. Par ailleurs, Aktya a été citée, à plusieurs reprises, dans différents rapports en tant que partenaire de la Ville (ex : NPNRU, Contrat « Territoires en action »).

*Mme Frédérique BAEHR (1) et MM. Anthony POULIN (2) et Nathan SOURISSEAU (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le rapport annuel 2023 des élus représentant Grand Besançon Métropole, actionnaire, au conseil d'administration de la SEM Aktya.**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 101

Contre : 0

Abstention\* : 0

Conseillers intéressés : 4

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

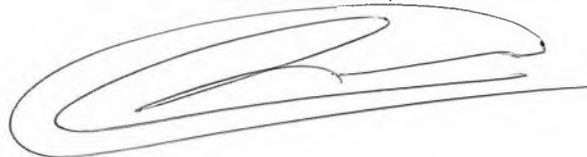
*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.*

La Secrétaire de séance,



Julie CHETTOUH  
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,  
La Présidente,



Anne VIGNOT  
Maire de Besançon

**RAPPORT DE GESTION**  
**ET RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**  
**POUR L'EXERCICE 2023**

**Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2023**

- I. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice**
  - I.1. Vie de la société
  - I.2. Actionnariat
  - I.3. Contrôles externes
  - I.4. Fonctionnement
  - I.5. Rapport de gestion patrimoniale pour l'exercice 2023
  - I.6. Présentation des comptes annuels 2023
  - I.7. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice
  
- II. Filiales et participations**

**Seconde partie : Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

- I. Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes**
  - I.1. Limitation de pouvoirs
  - I.2. Mandats des Administrateurs
  - I.3. Mandats des Commissaires aux comptes
  - I.4. Autres mandats
  - I.5. Réunion des instances de gouvernance de la SEM
  
- II. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un Actionnaire significatif et une filiale**
  
- III. Tableau des délégations de l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration**

## Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2023

### I. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice

#### I.1. Vie de la société

aktya, l'immobilier d'entreprise du Grand Besançon, sise 6 Rue Louis Garnier à Besançon (25000), est une Société d'Economie Mixte issue de la transformation en 2012 de la SAIEMB Immobilier d'entreprises créée en 2006.

aktya est spécialisée dans les acquisitions, les constructions, le portage et la gestion de patrimoine d'immobilier locatif d'activité (industriel, artisanal, tertiaire et commercial) sur le territoire du Grand Besançon et du Département du Doubs et elle peut notamment :

- Construire, reconstruire, la réhabiliter, la rénover et équiper tout immeuble, local ou ouvrage nécessaire au développement économique et industriel ou au développement local,
- Acquérir, prendre à bail à construction ou à bail emphytéotique ou louer simple ou au moyen d'un bail commercial de tels immeubles bâtis ou de locaux,
- Acquérir, prendre à bail à construction ou à bail emphytéotique tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ou de locaux,
- Gérer, exploiter et entretenir ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en tant que propriétaire ou preneur à bail, soit au titre d'une mission confiée par un tiers, à cette fin, la société pourra consentir tout type de bail, y compris les sous-locations, ou de convention d'occupation,
- Céder ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en entier, soit par lots, en l'état, ou après construction, reconstruction, réhabilitation ou travaux,
- Acquérir, louer ou réaliser le portage, l'exploitation ou la gestion de toute infrastructure liée aux activités économiques et bénéficiant au territoire régional.

La société s'est ouverte à de nouvelles collectivités lors de son augmentation de capital de 2020.

Aujourd'hui, le capital d'aktya s'élève à 27 675 577,80 €.

Actuellement présidée et dirigée par sa Présidente Directrice Générale Anne VIGNOT, Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, et par son Directeur Général Délégué Bernard BLETTON, aktya ne dispose pas de personnel propre et s'appuie sur l'organisation et les équipes de sedia pour sa gestion locative et administrative, sa commercialisation et le développement de ses projets.

Les Statuts de la société n'ont pas connu de modification depuis juin 2021.

#### I.2. Actionnariat

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'Administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

**Situation au 31 décembre 2023.**

Capital de 27 675 577,80 € divisé en 1 708 369 actions de 16,20 chacune.

| Actionnaires                       | Représenté en CA par   | Représenté en AG par      | Nb actions       | %            |
|------------------------------------|--|---------------------------|------------------|--------------|
| <b>Collectivités territoriales</b> |  |                           |                  |              |
| Grand Besançon Métropole           | Mme Anne VIGNOT<br>M. Gabriel BAULIEU<br>M. Nicolas BODIN<br>M. Benoît VUILLEMIN<br>M. Marcel FELT | Mme Anne VIGNOT           | 561 776          | 32,88 %      |
| Ville de Besançon                  | M. Anthony POULIN<br>Mme Frédérique BAEHR  | M. Anthony POULIN         | 217 309          | 12,72 %      |
| Région Bourgogne Franche-Comté     | M. Matthieu GUINEBERT<br>M. Arnaud MARTHEY   | M. Arnaud MARTHEY         | 175 078          | 10,25 %      |
| CC Grand Dole                      | M. Jean-Pascal FICHERE   | M. Jean-Pascal FICHERE    | 18 480           | 1,08 %       |
| CC Val de Morteau                  | M. Cédric BOLE   | M. Cédric BOLE            | 10 266           | 0,60 %       |
| CC ECLA                            |  | M. Claude BORCARD         | 8 213            | 0,48 %       |
| Ville de Baume-les-Dames           |  | M. Arnaud MARTHEY         | 4 106            | 0,24 %       |
| CC Doubs Baumois                   |  | M. Jean-Claude MAURICE    | 4 106            | 0,24 %       |
| <b>Autres actionnaires</b>         |  |                           |                  |              |
| CDC                                | M. Jean-Philippe SARRETTE<br>Mme Nathalie STEGRE   | M. Jean-Philippe SARRETTE | 419 130          | 24,53 %      |
| CEBFC                              | Mme Violette SEGARD  | Mme Violette SEGARD       | 151 768          | 8,88 %       |
| CAFC                               | M. Jérôme BIGNON   | M. Jérôme BIGNON          | 136 137          | 7,97 %       |
| CCI du Jura                        |  | M. Jean-Pierre PARIZON    | 1 500            | 0,09 %       |
| CMA du Jura                        |  | M. Michel CHAMOUTON       | 500              | 0,03 %       |
| <b>Total</b>                       |  |                           | <b>1 708 369</b> | <b>100 %</b> |

La société est composée de 13 Actionnaires et de 15 Administrateurs.

Les changements intervenus dans l'année sont :

- Cession d'actions : néant,
- Modification du capital social : néant.

### 1.3. Contrôles externes

Aucun contrôle externe n'a été exercé au cours de l'année écoulée.

### 1.4. Fonctionnement

aktya est une structure qui n'a pas de salarié en charge directe.

La société s'appuie depuis mai 2010 sur les ressources internes de sedia pour assurer la gestion administrative, financière, locative et opérationnelle de son activité dans le cadre d'une convention jusqu'au 31 décembre 2025.

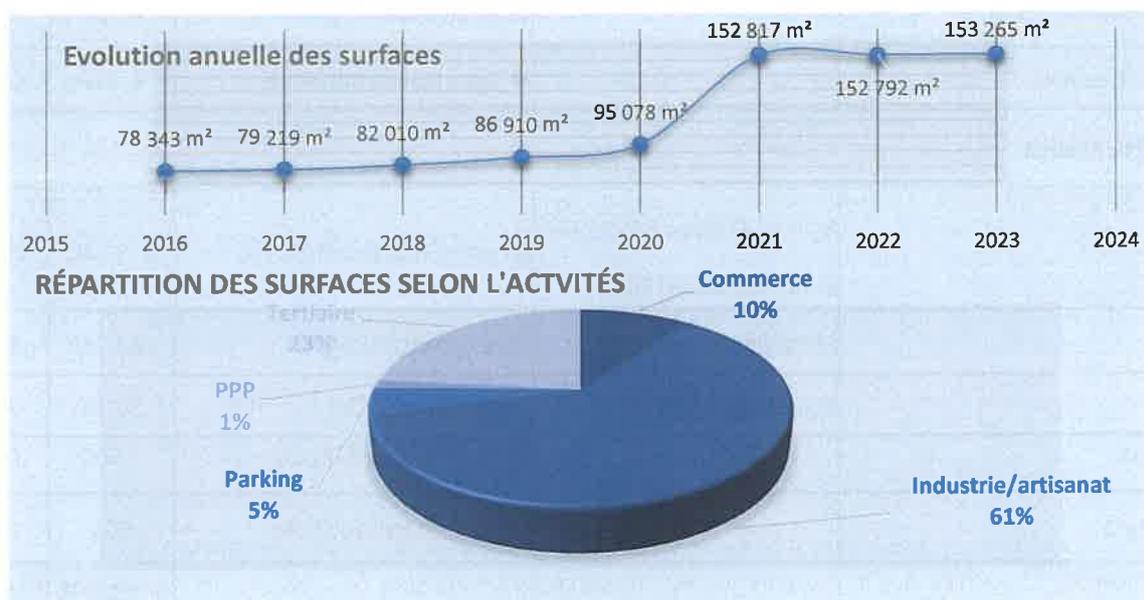
### 1.5. Rapport de gestion patrimoniale pour l'exercice 2023

#### a. Chiffres clés :

##### i. Surface totale du patrimoine aktya

Au 31 décembre 2023, la surface totale (parkings compris) du patrimoine d'aktya est stable : **152 265 m<sup>2</sup>** contre **152 792 m<sup>2</sup>** fin 2022.

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution annuelle de la surface totale et sa répartition au 31 décembre 2023 selon le type de bâtiment :



En complément de la surface totale détenue par aktya pour son propre compte, ci-dessous sont précisées les surfaces détenues par les filiales d'aktya :

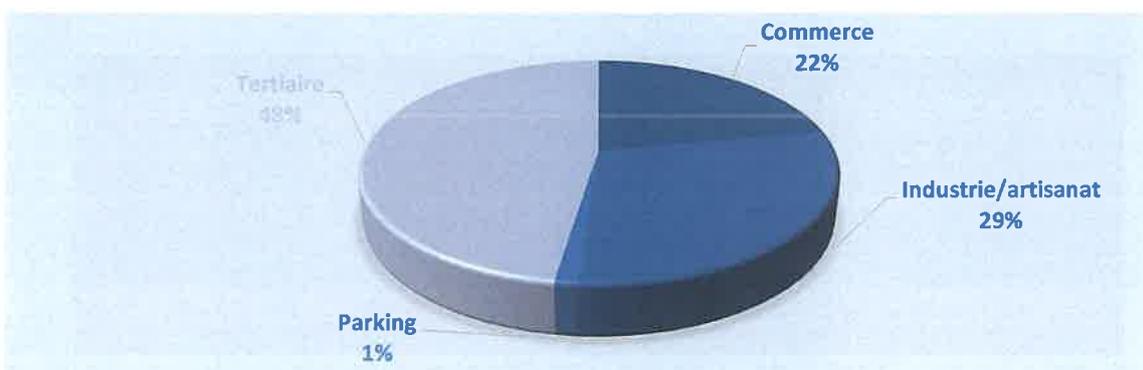
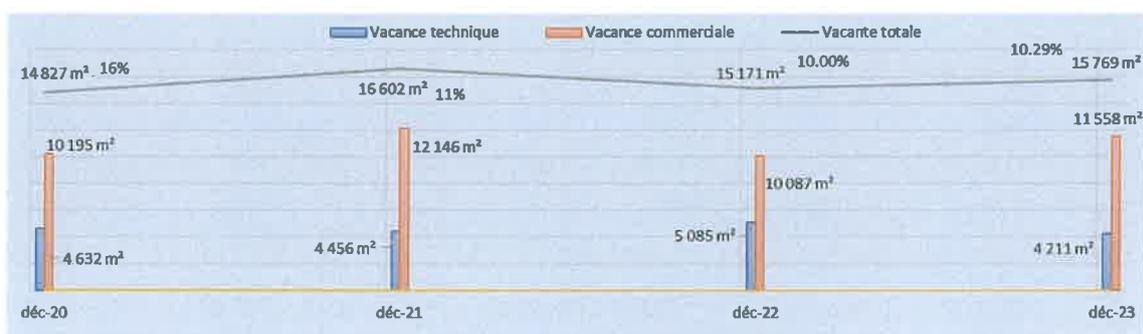
| Filiales aktya | Surface (m <sup>2</sup> ) | Typologie de surface | Taux de vacance |
|----------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| SAS ABCA       | 21 898                    | Industriel           | 0%              |
| SAS Viotte     | 16 494                    | Tertiaire            | 0%              |
| SCI Hormé      | 2 473                     | Tertiaire            | 0%              |
| <b>Total</b>   | <b>40 865</b>             |                      |                 |

ii. Les loyers et charges (cf. analyse de résultat).

iii. La vacance.

Le taux de vacance reste stable en 2023, passant de 10 % en 2022 à 10.29 % en 2023, soit 15 769 m<sup>2</sup> vacants (hausse significative sur Brabant, Signal, EIA, Usitech).

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution annuelle de la surface vacante et sa répartition au 31 décembre 2023 selon l'activité :





#### iv. Les impayés.

Le total des précontentieux et contentieux au 31 décembre 2023 est **en forte hausse**, passant à **409 k€ TTC fin 2023**, contre 292 k€ TTC fin 2022.



##### ➤ Procédure en précontentieux pour 318 k€ TTC :

- ✓ **Kramer - Jurassienne des Céramique pour 271 k€ TTC** : procédure amiable en cours avec mise en place d'un plan d'apurement à compter d'avril 2024.
- ✓ **Planoise Les Epoisses - Gio Boutik pour 32 k€ TTC** : réelle difficulté de règlement sur 2020 et 2021. Mise en place d'un plan d'apurement à compter de 2022 respecté.
- ✓ **Bioparc 1 - STEM CIS pour 5.4 k€ TTC** : procédure à l'amiable et plan d'apurement en cours, reste sous surveillance.
- ✓ **6 rue Madeleine - BOUSSOUALIM pour 3.2 k€ TTC** : procédure amiable en cours entre représentants juridiques de chacune des parties.
- ✓ **Ecopôle - WinWin Immobilier pour 1 k€ TTC** : procédure amiable en cours.
- ✓ **Passerelle Entreprises - SCP Tournoux pour 3.2 k€ TTC** : commandement de payer en cours.
- ✓ **Brabant - Performances Renouvelables pour 2 k€ TTC** : commandement de payer en cours.

##### ➤ Procédures contentieuses représentant 91 k€ TTC :

- ✓ **Planoise Place Cassin - FESTIPAIN pour 37.5 k€ TTC** : société en redressement, les loyers sont réglés régulièrement depuis la date de mise en redressement, dette provisionnée à 100 %.
- ✓ **Planoise Jean de Vienne - Brunch PALOMA pour 21 k€ TTC** : jugement en 1<sup>ère</sup> instance en faveur d'aktya pour recouvrement de la dette et expulsion, appel de BRUNCH PALOMA fin 2023. Jugement en appel en juin 2024.
- ✓ **Planoise Europe - La Fabrik@Web pour 18 k€ TTC** : association en redressement judiciaire, déclaration de créance réalisée auprès du mandataire judiciaire.
- ✓ **Bio Innovation - DTA VISTACARE pour 1 k€ TTC** : société liquidée, déclaration de créance réalisée.
- ✓ **Hôtel Jouffroy - PIALLOUX Baptiste pour 3 k€ TTC** : suite à commandement de payer resté sans suite et occupation sans droit ni titre, assignation pour comparution devant tribunal 1<sup>ère</sup> instance fin mai 2024.
- ✓ **Planoise Molière - HANESSE Maéva pour 1 k€ TTC** : bail arrivé à échéance fin 2023. Expulsion début 2024 et recouvrement des loyers en cours via le commissaire de justice.
- ✓ **Le Signal - T3L pour 0.6 k€ TTC** : société en redressement, déclaration de créance réalisée auprès du mandataire judiciaire.
- ✓ **Ecopôle - Besançon Construction Aménagement pour 9 k€ TTC** : procédure en conciliation devant le médiateur de la république.

➤ Procédures réglées au cours de l'année :

- Précontentieux :

- Bioparc - MAINCARE pour 47 k€ TTC : dette réglée en intégralité.
- Usitech - PERCIPIO pour 25 k€ TTC : dette réglée en intégralité.
- Brabant - SASKIN/PRIE pour 6 k€ TTC : société liquidée en 2022 sans possibilité de recouvrer la dette. Négociations amiables courant 2023 ayant permis de purger la dette.

- Contentieux :

- CC Cassin - AIRAL : jugement en appel rendu en défaveur d'aktya qui ne peut récupérer sa dette pour 55 k€ TTC, le Juge ayant retenu qu'aktya avait mis fin au bail de manière unilatérale en 2020.
- Villages entreprises Les Auxons - Anthony Nicolas pour 12 k€ TTC : créance déclarée irrécouvrable par le mandataire judiciaire.
- Planoise - Brasserie de l'Espace pour 7 k€ TTC : créance déclarée irrécouvrable par le mandataire judiciaire.

**b. Evolution du patrimoine en 2023.**

L'année 2023 a enregistré les évolutions patrimoniales suivantes :

➤ Réceptions :

✓ **Néant.**

➤ Ventes :

- ✓ **Planoise résidence Aubépinés** : 204 m<sup>2</sup> vendus à loge.GBM le 11 octobre 2023 en vue de la démolition des bâtiments.
- ✓ **La Levanchée** : 1 138 m<sup>2</sup> vendus à SCI COURLAOUX le 03 mai 2023 à Lons-le-Saunier.

➤ Acquisitions :

- ✓ **CC Ile de France** : 204 m<sup>2</sup> acquis auprès de Monsieur BONNET (brasserie).

A noter un ajustement de surfaces sur les opérations Ecopôle (régularisation vente 2021) et Kramer - Jurassienne Française des céramique (mise à jour des surfaces à la hausse suite au détail transmis par les Domaines).

## **I.6. Présentation des comptes annuels 2023**

**a. Bilan.**

- Le montant des capitaux propres est de **31.5 M€** dont 27.7 M€ de capital, 2.7 M€ de primes d'émission et 1.1 M€ de réserves. Pour rappel, le montant des réserves n'a été reconstitué qu'à partir de la date de fusion avec Expansion 39, les réserves antérieurement générées ayant été intégrées au capital à cette occasion.

- Le résultat de l'année est un bénéfice de **343 k€** qui sera détaillé plus avant dans ce rapport.
- Le montant des provisions inscrites au passif est de 1 905 k€ (contre 1 544 k€ en 2022). La décomposition sera examinée dans le cadre du résultat.
- L'ensemble du patrimoine immobilisé de la société représente 100.7 M€ en valeur brute à fin 2023 (contre 101 M€ en 2022) et se ventile par nature selon le tableau suivant (la répartition est globalement stable au fil des ans).

| <b>Immo.Brut</b>     |                |               |
|----------------------|----------------|---------------|
| <b>2023</b>          |                |               |
| Tertiaire - Bureaux  | 32 805         | 32,6%         |
| Activités            | 28 065         | 27,9%         |
| Bureaux & activités  | 23 608         | 23,4%         |
| Commerce             | 13 174         | 13,1%         |
| Médical              | 1 799          | 1,8%          |
| PPP                  |                |               |
| Parking              | 1 188          | 1,2%          |
| Foncier              | 41             | 0,0%          |
| Etude                |                |               |
| <b>Total (en K€)</b> | <b>100 681</b> | <b>100,0%</b> |

Ce détail par nature d'immobilisations en service est complété par 937 k€ d'immobilisations en cours dont 138 k€ pour la rue Ronchaux, 142 k€ pour Microtech, 220 k€ pour la maison de santé dalle IDF et 237 k€ pour l'hôtel d'entreprises à Morteau.

Sur les 53 programmes en patrimoine, les 10 plus gros investissements représentent 45 % du total :

Bio innovation  
 8 rue Louis Garnier  
 Swatch  
 E.I.A.  
 Porte La Fayette 1  
 Alliance  
 Usitech 1  
 Photline - Ixblue  
 CCommercial Cassin restructuré (NPNRU)  
 Passerelle Entreprises, Lons

Compte-tenu des amortissements, la **valeur nette hors provisions s'élève à 62.7 M€** (contre 66 M€ en 2022), soit 61.6 % de la valeur brute.

On notera que l'immeuble Vix Technologies a fait l'objet d'un amortissement exceptionnel de 962 k€ suite au permis de démolir (cette perte fait l'objet d'une reprise de provision identique).

En outre, les immeubles sont dépréciés en valeur cumulée à hauteur de 2.9 M€. Hormis les provisions sur études pour 22.5 k€, les immeubles suivants sont dépréciés de 2.93 M€ au regard de l'évaluation réalisée annuellement par Cushman :



## b. Résultat.

### i. Activité / Produits (Loyers).

Le total des loyers de l'exercice 2023 s'élève à **7 692 k€**, soit une **augmentation de 4.6 % par rapport à 2022** (7 354 k€). Seul le programme « Bat rue du Levant » a été cédé et ne produit plus aucun loyer par rapport à 2022. Sur 2023, surface stable et vacance en très légère hausse donc l'évolution des loyers suit quasiment l'évolution des indices (PM : 4ème trim 2022\_2023, ILAT => + 5.55 %, ILC=> + 5.2 %).

Figure ci-dessous le détail des loyers facturés par opérations (surlignés en rose les principales opérations en termes de loyers).

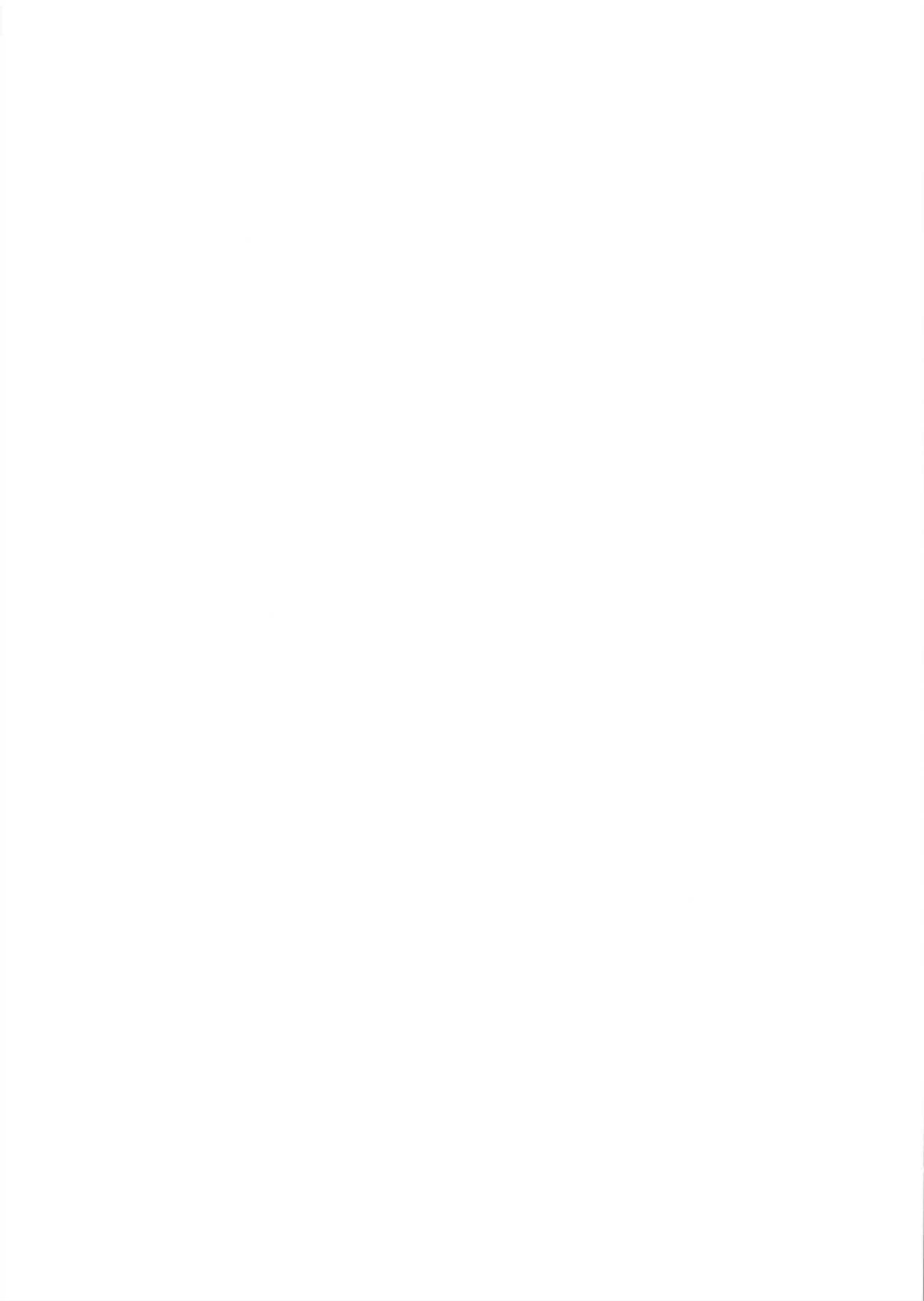
Les variations significatives sont les suivantes :

En plus :

- Bio Innovation qui poursuit sa progression en termes de taux d'occupation avec 114 k€ de loyers supplémentaires,
- 8 rue Louis Garnier avec 146 k€ en plus (location sur l'année entière par rapport à 2022),
- Palente (ex-Breitling) avec une location générant 54 k€ de loyers supplémentaires (8 k€ en 2022),
- Kramer qui a généré 91 k€ de loyers en plus (6 k€ en 2022) malgré des problèmes de recouvrement.

En moins :

- Diminution de loyers pour 35 k€ sur le bâtiment Le Signal,
- Diminutions de loyers résultant de vacance sur les programmes : Brabant (48 k€), Usitech (30 k€), Microtech (35 k€),
- La cession en 2022 du bâtiment rue du Levant à Lons-le-Saunier qui avait généré 59 k€ de loyers en 2022,
- Celle en cours d'année du bâtiment la Lavanchée à Lons-le-Saunier, perte de 28 k€ de loyers en 2023.



|   | 2023        |               |               | 2022        |               |               | 2021        |               |               |
|---|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|
|   | Structure   | Opérations    | Total         | Structure   | Opérations    | Total         | Structure   | Opérations    | Total         |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>            | <b>19</b>   | <b>10 482</b> | <b>10 502</b> | <b>6</b>    | <b>9 876</b>  | <b>9 882</b>  | <b>0</b>    | <b>10 689</b> | <b>10 689</b> |
| Loyers                                    |             | 7 692         | 7 692         |             | 7 354         | 7 354         |             | 7 318         | 7 318         |
| Récupération charges sur locataires       |             | 1 397         | 1 397         |             | 1 543         | 1 543         |             | 1 444         | 1 444         |
| Produits divers                           | 0           | 34            | 34            | 6           | 266           | 273           | 0           | 1 164         | 1 164         |
| Reprises de provisions d'exploitation     | 19          | 98            | 118           |             | 84            | 84            |             | 376           | 376           |
| Reprises de provisions sur immobilisation |             | 1 261         | 1 261         |             | 628           | 628           |             | 388           | 388           |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>             | <b>-663</b> | <b>-9 135</b> | <b>-9 798</b> | <b>-718</b> | <b>-7 676</b> | <b>-8 394</b> | <b>-625</b> | <b>-8 832</b> | <b>-9 457</b> |
| Charges d'exploitation                    | -663        | -2 734        | -3 397        | -699        | -3 246        | -3 945        | -625        | -4 041        | -4 665        |
| Dotation aux amortissements               |             | -4 775        | -4 775        |             | -3 937        | -3 937        |             | -3 830        | -3 830        |
| Provisions gros entretien                 |             | -492          | -492          |             | 52            | 52            |             | -140          | -140          |
| Dotation provisions d'exploitation        |             | -213          | -213          | -19         | -69           | -88           |             | -119          | -119          |
| Dotation provisions sur immobilisation    |             | -921          | -921          |             | -477          | -477          |             | -703          | -703          |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>            | <b>-644</b> | <b>1 347</b>  | <b>704</b>    | <b>-712</b> | <b>2 200</b>  | <b>1 488</b>  | <b>-625</b> | <b>1 857</b>  | <b>1 233</b>  |
| Produits financiers                       | 287         | 13            | 299           | 66          | 1             | 66            | 73          | 0             | 73            |
| Charges financières                       | 0           | -1 170        | -1 170        | 0           | -829          | -829          | -10         | -888          | -898          |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                 | <b>287</b>  | <b>-1 158</b> | <b>-871</b>   | <b>65</b>   | <b>-828</b>   | <b>-763</b>   | <b>63</b>   | <b>-888</b>   | <b>-825</b>   |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>             |             | <b>1 470</b>  | <b>1 470</b>  | <b>0</b>    | <b>125</b>    | <b>126</b>    | <b>0</b>    | <b>880</b>    | <b>881</b>    |
| Prod exceptionnels divers                 |             | 87            | 87            | 0           | 25            | 26            | 0           | 25            | 25            |
| Produits cession de bâtiments             |             | 1 299         | 1 299         |             | 16            | 16            |             | 785           | 785           |
| Amort. des subventions                    |             | 85            | 85            |             | 84            | 84            |             | 71            | 71            |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>            |             | <b>-966</b>   | <b>-966</b>   | <b>0</b>    | <b>-326</b>   | <b>-326</b>   |             | <b>-624</b>   | <b>-624</b>   |
| Charges exceptionnelles diverses          |             |               |               | 0           | -129          | -129          |             | 0             | 0             |
| VNC Batiments cédés                       |             | -966          | -966          |             | -197          | -197          |             | -624          | -624          |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>              |             | <b>505</b>    | <b>505</b>    | <b>0</b>    | <b>-201</b>   | <b>-200</b>   | <b>0</b>    | <b>256</b>    | <b>257</b>    |
| <b>RESULTAT BRUT</b>                      | <b>-357</b> | <b>694</b>    | <b>337</b>    | <b>-647</b> | <b>1 171</b>  | <b>524</b>    | <b>-561</b> | <b>1 226</b>  | <b>665</b>    |
| Impots / bénéfices & taxes additionnelles | 6           |               | 6             | -137        |               | -137          | -315        |               | -315          |
| <b>RESULTAT NET</b>                       | <b>-351</b> | <b>694</b>    | <b>343</b>    | <b>-784</b> | <b>1 171</b>  | <b>387</b>    | <b>-876</b> | <b>1 226</b>  | <b>350</b>    |

343 362,45

386 912,43

349 673,92

Les produits d'exploitation s'élevèrent à 10 502 k€ en 2023 (9 882 k€ en 2022) avec un niveau de loyers de 7 692 k€, 1 397 k€ de récupération de charges locatives et 1 379 de reprises de provisions.

Les charges d'exploitation s'élevèrent à - 9 798 k€ (pour - 8 394 k€ en 2022) et intègrent :

- - 3 397 k€ de charge de fonctionnement dont - 663 k€ de charges de structure (- 512 k€ au titre de la convention d'administration générale sedia),
- - 6 401 k€ de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à + 704 k€ (+ 1 488 k€ en 2022).

Les produits financiers s'élèvent à + 299 k€ (+ 66 k€ en 2022). Ils sont essentiellement issus du fonctionnement et sont constitués des produits de placement de la trésorerie. Ne figurent pas à ce stade de produits financiers provenant des filiales d'aktya en l'absence de distribution de dividendes.

Les charges financières s'élèvent à - 1 170 k€ (- 829 k€ en 2022). Elles sont pour l'essentiel issues des opérations et sont constituées des intérêts d'emprunts et indemnités de renégociation d'emprunts.

Le **résultat financier** s'établit ainsi à - 871 k€, en dégradation par rapport aux - 763 k€ de 2022. Cette hausse résultant de celle des taux variables est en partie compensée par les produits de placement de la trésorerie.

Le **résultat exceptionnel** est de + 505 k€ en 2023 détaillé plus haut.

L'**Impôt sur les bénéfices** est de + 6 k€, constitué uniquement du crédit d'impôt mécénat, le résultat ne supportant pas d'impôt en raison du jeu de dotations et de reprises sur provision non imposable.

Le **résultat net, après IS**, se monte à 343 k€ (387 k€ en 2022).

L'**activité** reste dépendante de la conjoncture et le résultat assez fragile en l'absence de développement significatif sur l'exercice.

**Une attention particulière doit être portée à la vacance, ainsi qu'aux actifs les moins rentables.**

La société n'intervenant que dans un seul secteur d'activité, 100 % de son chiffre d'affaires et de son résultat est affecté à l'exploitation patrimoniale.

S'agissant de la répartition du chiffre d'affaires par destinataire (actionnaires, autres personnes publiques ou privées, compte propre), par la nature de son activité, 100 % du chiffre d'affaires de la société est affecté aux actionnaires.

### iii. Arrêté des comptes.

Le résultat comptable de l'exercice 2023 tel qu'il résulte des comptes, commentés ci-avant, **fait ressortir un résultat net de 343 362.45 €.**

➤ Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents.

- N-1 : 58 036,86 €,
- N-2 : 52 451,09 €,
- N-3 : 0 €,
- N-4 : 0 €,
- N-5 : 128 416,70 €.

**v. Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du Code de commerce).**

|   | N-4        | N-3        | N-2        | N-1        | N          |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Capital en fin d'exercice</b>  |            |            |            |            |            |
| Capital social  | 17 596 326 | 22 320 068 | 27 675 578 | 27 675 578 | 27 675 578 |
| Nombre d'actions ordinaires   | 1 323 032  | 1 377 782  | 1 708 369  | 1 708 369  | 1 708 369  |
| <b>Opérations et résultats :</b>  |            |            |            |            |            |
| Chiffre d'affaires (H.T.)   | 7 799 333  | 8 815 081  | 9 761 241  | 9 169 334  | 9 122 824  |
| Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions       | 4 360 111  | 4 817 094  | 4 667 111  | 4 278 744  | 5 273 043  |
| Impôts sur les bénéfices  | 465 589    | 498 383    | 315 126    | 137 474    | -6 000     |
| Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions      | 505 243    | 254 163    | 349 674    | 386 912    | 343 362    |
| Résultat distribué  |            |            | 52 451     |            | 58 037     |
| <b>Résultat par action</b>  |            |            |            |            |            |
| Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions | 2,94       | 3,13       | 2,55       | 2,42       | 3,09       |
| Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions       | 0,38       | 0,18       | 0,20       | 0,23       | 0,20       |
| Dividende distribué   |            |            | 0,03       |            | 0,03       |
| <b>Personnel</b>  |            |            |            |            |            |
| Effectif salariés   |            |            |            |            |            |
| Montant des sommes versées  |            |            |            |            |            |

**I.7. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

➤ Situation Guerre Ukraine/Russie.

La SEM aktya n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers. A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

## II. Filiales et participations

### a. Prise de participations (article 356 de la Loi du 24 juillet 1966).

- SAS VIOTTE (SAS au capital de 4 000 000 €) avec la Caisse des Dépôts et Consignations, BDR IMMO 2 et Franche-Comté Développement Foncier.

aktya détient 35 % (1 400 000 €) du capital de la SAS VIOTTE, créée en février 2017 pour réaliser un programme immobilier dans le cadre d'une opération d'aménagement d'envergure située à proximité de la gare de Viotte à Besançon. L'opération porte sur la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup> de SUC et la construction de places de stationnement.

La SEM aktya, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETTON, a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 12 mai 2023 en qualité de Président pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La SAS propriétaire de l'ensemble immobilier loue celui-ci à l'Etat, l'ARS et l'INSEE. Un bail civil en état futur d'achèvement a été signé le 06 mars 2018.

Le 19 juillet puis le 11 août 2021, les bâtiments A1 à A5 ainsi que les parkings ont été livrés et mis en service.

L'année de parfait achèvement s'est clôturée à l'été 2022. L'ensemble des 5 bâtiments a basculé en gestion locative dès le mois de juillet 2022 pour les bâtiments A2/A3/A4 et courant août 2022 pour A1 et A5.

**Le résultat prévisionnel 2023 de la SAS VIOTTE est de 585 k€.**

**Il n'y a pas d'impact pour aktya en l'absence de distribution de dividendes.**

- SAS ABCA (SAS au capital de 2 775 000 €) avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Batifranc.

aktya détient 35 % (971 250 €) du capital de la SAS ABCA, créée en mai 2021 pour implanter le siège de la division éclairage de la société GRUPO ANTOLIN BESANCON sur le pôle des Microtechniques à Temis à Besançon. Le projet porte sur la construction d'un immeuble de 21 898 m<sup>2</sup> de surface construite de locaux d'activité et tertiaires environ, ainsi que de 150 places de parking.

La SEM aktya, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETTON, a été nommée premier Président de la société pour une durée de 5 années renouvelables soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Un bail civil en état futur d'achèvement a été signé le 21 janvier 2021 entre aktya et GROUPO ANTOLIN BESANCON. Dans un avenant n°3 au BEFA signé le 15 septembre 2021, aktya a subrogé dans ses droits la SAS de portage ABCA.

Le bâtiment a été livré le 31 novembre 2022. L'exploitation de l'usine par ANTOLIN s'est progressivement mise en place.

**Le résultat prévisionnel 2023 de la SAS ABCA est de 403 k€.**

**Il n'y a pas d'impact pour aktya en l'absence de distribution de dividendes.**

➤ SCI HORME (SCI au capital de 1 000 €) avec JPR INVEST.

aktya détient 50 % (500 €) du capital de la SCI HORME, créée en mai 2021 pour le portage de l'opération et l'amélioration thermique du bâtiment ex-DREAL, loué au Conseil Départemental du Doubs aux termes d'un bail civil en état futur d'achèvement signé le 22 juin 2021.

Afin de permettre l'acquisition, dans la même copropriété que les locaux ex-DREAL situés à Temis, d'un second immeuble, ex-Batifranc d'une surface de l'ordre de 1 037 m<sup>2</sup> composé de bureaux et de 40 places de stationnement, le périmètre d'intervention de l'objet social de la SCCV a été élargi, par décision en Assemblée Générale Extraordinaire du 18 mai 2022, à la zone Temis à Besançon.

La SEM aktya, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETTON, a été nommée premier gérant de la société pour une durée de 3 exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de renouveler, pour une période de 3 ans, le mandat de gérant d'aktya, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETTON.

Le bâtiment ex-DREAL a été réceptionné et livré au Département du Doubs le 13 octobre 2022. Les deux bâtiments ont basculé en gestion locative.

**Le résultat prévisionnel 2023 de la SAS HORME est de 88 k€.  
Il n'y a pas d'impact pour aktya en l'absence de distribution de dividendes.**

➤ SCI CITY BESANCON (SCI au capital de 10 000 €) avec JPR INVEST et la Caisse des Dépôts et Consignations.

aktya détient 37,5 % (3 750 €) du capital de la SCI CITY BESANCON, créée en novembre 2023 pour l'acquisition, la rénovation et la location de l'immeuble de bureaux dit BB5 situé 3, Avenue Louise Michel à BESANCON (25000).

La SEM aktya, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETTON, a été nommée premier Gérant de la société pour une durée de 3 années renouvelables.

La commercialisation doit débuter en 2024.

**Il n'y a pas d'arrêté de comptes 2023 pour cette société.**

**b. Participation à des GIE.**

Néant.

## Seconde partie : Rapport sur le gouvernement d'entreprise

### I. Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes

La Présidente Directrice Générale est Madame Anne VIGNOT, désignée par délibération du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.

Le Directeur Général Délégué est Monsieur Bernard BLETTON, confirmé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.

#### I.1. Limitation de pouvoirs

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

#### I.2. Mandats des Administrateurs

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des Administrateurs au 31 décembre 2023.

| NOM DES ADMINISTRATEURS   | REPRESENTANTS  | DUREE MANDAT | DATE DE RENOUELEMENT          |          |
|---|--|--------------|-------------------------------|----------|
|   |  |              | PUBLICS                       | PRIVES   |
| Grand Besançon Métropole  | Mme Anne VIGNOT<br>M. Gabriel BAULIEU<br>M. Nicolas BODIN<br>M. Benoît VUILLEMIN<br>M. Marcel FELT |              | Echéances électorales de 2026 |          |
| Ville de Besançon   | Mme Frédérique BAEHR<br>M. Anthony POULIN  |              | Echéances électorales de 2026 |          |
| Région Bourgogne Franche-Comté  | M. Matthieu GUINEBERT<br>M. Arnaud MARTHEY   |              | Echéances électorales de 2028 |          |
| Assemblée spéciale des collectivités du Jura (CC Grand Dole - ECLA)   | M. Jean-Pascal FICHERE   |              | Echéances électorales de 2026 |          |
| Assemblée spéciale des collectivités du Doubs (CC Val de Morteau, Ville de Baume-les-Dames, CC Doubs Baumois) | M. Cédric BOLE   |              | Echéances électorales de 2026 |          |
| CDC   | M. Jean-Philippe SARRETTE<br>Mme Nathalie STEGRE   |              |                               | AGO 2026 |
| Caisse d'Epargne  | Mme Violette SEGARD  |              |                               |          |
| Crédit Agricole   | M. Jérôme BIGNON   |              |                               |          |

Les changements intervenus au cours de l'exercice sont : néant.

L'article 5.1. du Pacte d'Actionnaires mentionne que les mandataires sociaux exerceront leurs fonctions gratuitement et ne percevront aucune rémunération de quelque sorte qu'elle soit (indemnités, jetons de présence, autres avantages) de la part de la société.

### I.3. Mandats des Commissaires aux comptes

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2023.

|           | NOMS DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES | DUREE MANDAT | DATE DE RENOUELEMENT |
|-----------|---|--------------|----------------------|
| Titulaire | Cabinet KPMG - M. Samuel BRUNNEVAL        | 6 ans        | AGO 2026             |
| Suppléant | CABINET SALUSTRO REYDEL                   |              |                      |

Les changements intervenus au cours de l'exercice sont : néant.

### I.4. Autres mandats

Le tableau ci-dessous récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux au 31 décembre 2023.

| NOM DU MANDATAIRE  | QUALITE OU FONCTIONS   | NOM DE LA SOCIETE  |
|--------------------|--|--|
| Mme Anne VIGNOT    | Administrateur représentant GBM<br>Administrateur représentant GBM   | sedia<br>Territoire 25   |
| M. Bernard BLETTON | Directeur Général Délégué<br>Directeur Général<br>Directeur Général Délégué<br>Administrateur-Gérant<br>Représentant de sedia : 1 <sup>er</sup> Gérant<br>Représentant de sedia : Co-gérant<br>Représentant de sedia : Co-gérant<br>Représentant d'aktya : Président<br>Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Président<br>Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Gérant<br>Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Gérant | aktya<br>sedia<br>Territoire 25<br>GIE Groupe 25<br>SCCV Les Mesnils Pasteur<br>SCCV La Canopée<br>SCCV Utopia<br>SAS Viotte<br>SAS ABCA<br>SCI HORME<br>SCI CITY BESANCON |

## I.5. Réunion des instances de gouvernance de la SEM

- Assemblée Générale Ordinaire : 28 juin 2023.
- Comités Technique :
  - o 23 février 2023,
  - o 24 avril 2023,
  - o 03 mai 2023 (COTECH spécifique),
  - o 12 juin 2023,
  - o 22 septembre 2023,
  - o 08 novembre 2023 (COTECH spécifique),
  - o 27 novembre 2023.
- Conseils d'Administration :
  - o 03 mars 2023,
  - o 03 mai 2023,
  - o 28 juin 2023,
  - o 13 octobre 2023,
  - o 06 décembre 2023.

## II. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un Actionnaire significatif et une filiale

En application des dispositions légales, nous vous indiquons les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre notre société et :

- d'une part le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués, l'un des Administrateurs, l'un des Actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de notre société,
- et d'autre part, les filiales dont notre société possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Sont exclues les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et des conventions conclues avec une société dont notre société détient, directement ou indirectement, la totalité du capital, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales.

| Conventions conclues au cours de l'exercice  |                   |   |                        |                        |       |
|--|-------------------|---|------------------------|------------------------|-------|
| Convention   | Date de signature | Nom/dénomination et fonction de la personne impliquée | Objet de la convention | Modalités essentielles | Durée |
| Néant en dehors de conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales |                   |   |                        |                        |       |

**III. Tableau des délégations de l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration**

| <b>Délégation de pouvoirs</b>                             |  |   |   |                        |  |
|---|--|---|---|------------------------|--|
| <b>Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration</b> | <b>Nature de l'augmentation de capital envisagée</b> | <b>Montant de l'augmentation de capital envisagée</b> | <b>Modalités de l'augmentation de capital envisagée</b> | <b>Durée (en mois)</b> | <b>Pouvoirs délégués au Conseil d'Administration</b> |
| Néant   |  |   |   |                        |  |

