

14 - AKTYA, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Exercice 2012

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7^{ème} alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Économie Mixte.

En application de ces dispositions, M. LOYAT et M. MARIOT, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration d'Aktya à l'Assemblée Générale du 19 juillet 2013, portant sur l'exercice 2012.

1. Présentation de la société

La Société Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon est une Société d'Economie Mixte (SEM) dont les principaux éléments de l'objet social sont les suivants :

«La construction, réhabilitation, rénovation et équipement de tout immeuble, local ou ouvrage nécessaire au développement économique et industriel local des collectivités territoriales, l'acquisition, la prise à bail, le portage, la location de tels immeubles, ainsi que la gestion, l'exploitation et l'entretien de ces immeubles».

«La société exerce les activités définies dans son objet social tant pour son propre compte que pour autrui, et en particulier dans le cadre de concessions passées avec les collectivités».

Le 20 avril 2012, une Assemblée générale Extraordinaire a décidé la modification de la dénomination sociale et du lieu du siège social de la SEM : la SAIEMB Immobilier d'Entreprises est devenue «Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon», et son siège social est désormais au 6 rue Louis Garnier à Besançon.

Le Président en exercice est M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Le capital social est fixé à la somme de 8 551 986 € répartis en 1 006 116 actions de 8,50 € chacune. La part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	Part dans le capital
CAGB	339 564	33,75 %
Ville de Besançon	165 204	16,42 %
Département du Doubs	137 335	13,65 %
CDC	226 477	22,51 %
Caisse d'Épargne BFC	76 266	7,58 %
Crédit Agricole FC	61 266	6,09 %
Personnes physiques	4	-

La Sem Aktya n'a pas d'effectif salarié : son fonctionnement et ses activités sont gérés via les effectifs de la sedD.

2. Rapport d'activité

L'activité d'Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon repose sur son patrimoine immobilier. En 2012, ce patrimoine représente 60 120 m² soit une hausse de + 4,3 % par rapport à 2011. Il représente une valeur nette de 31 451 K€ au bilan.

Les principaux composants du patrimoine immobilier sont les suivants (en m²) :

- Tertiaire bureaux : 24,3 % :
Ex : Parkéon 1, La City, l'INSEE, Porte La Fayette 1, Brabant...
- Commerces : 20 %
Ex : Pieds d'immeubles de Planoise, Brasserie de l'Europe, centre Cassin...
- Activité industrielle et mixte bureau + activité : 38,2 %
Ex : Gaz et Eaux, Espace industriel et artisanal, Microtech, Abattoirs...

L'évolution du patrimoine en 2012 est issue de nouvelles constructions (ex: Porte La Fayette, surface globale de 3 575 m²), d'acquisitions (ex : Midol, surface globale 880 m²), et de cessions (ex : Champagney).

De nombreuses études sont en cours en 2012 : d'une part pour de nouvelles constructions (réponses à consultation de tiers ou de collectivités, développement du patrimoine propre), d'autre part pour des acquisitions de locaux, et ce tant sur Besançon que sur d'autres communes du Doubs.

Gestion locative

Le montant des loyers (hors charges récupérables) mis en recouvrement au cours de l'exercice 2012 s'élève à 4 095 K€ HT, soit une hausse de 17 % par rapport à 2011. Cette progression s'explique par la mise en location de nouveaux lots en 2012 (Porte La Fayette, Midol) et une baisse de la vacance (263 K€ en 2012 contre 324 K€ en 2011).

Les loyers sont issus principalement des locations de bureaux (41 %), des immeubles d'activités (29,7 %) et des commerces (16,7 %).

3. Rapport financier

Les états financiers 2012 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 50 539 K€.

Indicateurs financiers

En K€	2012	2011	2010	2009
Fonds propres	15 680	15 517	14 224	13 986
Emprunts	22 563	13 895	14 496	16 576
Chiffre d'affaires	4 998	4 075	3 958	3 694
Résultat net	341	267	241	275

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

En 2012, le niveau d'activité a été bon, et la société dégage un bénéfice de + 341 K€.

Les principaux indicateurs de gestion et financiers (EBE, résultat, taux de marge) traduisent la bonne santé économique de la société. Aktya poursuit son développement en conservant à fin 2012 une bonne capacité de financement. Cette capacité d'autofinancement sera à ajuster en fonction des ambitions que les actionnaires souhaiteront donner à Aktya.

3.1 - Bilan

La structure globale du bilan reflète l'activité d'Aktya, avec un fort volume de patrimoine à l'actif (31 682 K€) et d'emprunts au passif (22 563 K€), l'emprunt étant le mode de financement principal des opérations immobilières.

Actif

Le total de l'actif s'élève à 50 539 K€ dont :

- 31 681 K€ de patrimoine,
- 11 361 K€ de créances (dont près de 8 700 K€ issus des opérations de mandat enregistrées à l'actif et au passif ou de subventions à recevoir sur opérations immobilières)
- 6 876 K€ de trésorerie à la date du 31 décembre.

Passif

Le total du passif s'élève à 50 539 K€ dont :

- 15 680 K€ de fonds propres : le niveau est satisfaisant
- 32 899 K€ de dettes dont 22 563 K€ d'emprunts et près de 6 M€ d'opérations de mandat.

Le niveau des provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 1 290 K€, est justifié au regard des programmes de travaux envisagés.

3.2 - Résultat

Le total des produits s'élève à 7 932 K€, le total des charges à 7 591 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 341 K€.

Le résultat d'exploitation, issu de l'activité, atteint 519 K€. Le résultat financier est «naturellement» négatif de - 548 K€, car constitué des charges financières liées aux emprunts. Le résultat exceptionnel de + 614 K€ (issu des cessions d'immobiliers et des subventions d'investissement) et l'impôt sur les sociétés pour - 244 K€ s'ajoutent pour constituer le bénéfice final de 2012.

L'excédent dégagé par les activités s'élève à 863 K€, ceci permettant de couvrir les charges de fonctionnement de la société (511 K€). C'est essentiellement l'activité «tertiaire/bureaux» qui contribue à la réalisation de l'excédent des activités 2012, ainsi que les plus values dégagées sur les cessions d'immobilier.

Les principaux postes des produits sont les loyers mis en recouvrement (4 095 K€), les charges locatives refacturées (844 K€), les produits de cessions de biens immobiliers (860 K€), et les reprises de provisions (1 151 K€).

Les principaux postes des charges sont les amortissements et les provisions (3 384 K€), les charges de fonctionnement (511 K€), les charges locatives à refacturer (762 K€), les intérêts des emprunts (695 K€) et les impôts (locatifs + sociétés : 621 K€).

3.3 - Liens financiers avec la Ville de Besançon

La Ville de Besançon a confié à Aktya les concessions du Centre Commercial Cassin (1995), du Restaurant Inter-Entreprises (1996), et du bâtiment ISIFC (1998).

Aktya est également un des partenaires de la Ville de Besançon sur les opérations en cours du 6 rue Madeleine, sur la Place des Lumières à Clairs-Soleils, et dans le portage des locaux ex-Supérieur.

Par ailleurs, Aktya facture à la Ville des loyers et charges pour des locaux occupés par des services publics ou des associations.

Au 31 décembre 2012, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par Aktya à hauteur de 3 045 K€.

En 2012, le Conseil Municipal a pris acte du changement de dénomination sociale et de lieu du siège social.

4. Fonctionnement de la société

La société Aktya fonctionne dans le respect du cadre juridique spécifique aux SEM.

Au cours de l'exercice 2012, 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 la modification de la dénomination et du siège social.

Conclusion

Aktya l'Immobilier d'Entreprise du Grand Besançon a connu un bon niveau d'activité en 2012. Les ratios financiers et de gestion sont satisfaisants et la situation financière est saine.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le présent rapport, présenté par ses administrateurs élus au conseil d'administration d'Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon, relatif à l'activité et aux états financiers de cette société au titre de 2012.

«M. LE MAIRE : Pas de remarques, c'est donc adopté».

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

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

Récépissé préfectoral du 25 septembre 2013.