

13 - Aktya l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon - Rapport annuel des élus administrateurs - Année 2013

M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, 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 tant qu'actionnaire et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon dispose de 2 sièges au Conseil d'Administration d'Aktya l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon. M. LOYAT et M. MARIOT ont exercé ces fonctions au titre de 2013.

Le rapport d'activité 2013 présenté au Conseil Municipal est issu des rapports présentés à l'Assemblée Générale d'Aktya dans sa séance du 16 septembre 2014.

1. Présentation de la Société

La Société Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon est une Société d'Economie Mixte 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 Conseil d'Administration est présidé par M. FOUSSERET, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon. Le Directeur Général Délégué est M. BLETTON.

Le capital social est fixé à 8 551 986 € réparti 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'Epargne BFC | 76 266 | 7,58 % |
| Crédit Agricole Franche-Comté | 61 266 | 6,09 % |
| Personnes physiques | 4 | - |

Aktya n'a pas d'effectif salarié : elle s'appuie sur la SedD (Société d'Équipement du Département du Doubs) pour son développement, sa gestion locative, administrative et ses projets.

Il n'y a pas eu en 2013 de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts...) et Aktya fonctionne dans le respect du cadre réglementaire et financier spécifique aux SEM.

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois, l'Assemblée Générale a été convoquée une fois (notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent).

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2013 pour approuver le rapport des élus administrateurs d'Aktya au titre de 2012 et pour apporter des garanties d'emprunt.

2. Rapport d'activité

L'activité d'Aktya l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon repose sur son patrimoine immobilier. En 2013, ce patrimoine représente 65 342 m² et 229 parkings, soit une hausse de + 8,7 % par rapport à 2012. C'est au total une quarantaine de sites qui sont ainsi gérés par Aktya, et qui vont de petites surfaces commerciales (de l'ordre de 100 m²) à de grands ensembles industriels (les Abattoirs ou l'Espace Industriel et Artisanal représentent chacun près de 8 000 m²).

La Société Aktya poursuit son développement sur des opérations d'acquisition, de réhabilitation ou de construction : soit en partenariat avec les collectivités locales (la Ville de Besançon, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon ou le Département sollicitent régulièrement Aktya sur des projets ou des portages de site), soit en intervention directe sur le marché privé (construction ou gestion d'immeubles pour des entreprises privées, réponse à appels d'offres, travail de réseau sur le terrain).

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

- . Tertiaire bureaux : 25 % :
Ex : Parkéon 1, La City, l'INSEE, Porte Lafayette 1, Brabant...
- . Commerces : 21,3 %
Ex: Pieds d'immeubles de Planoise, Brasserie de l'Europe, centre Cassin...
- . Activité industrielle et mixte bureau+activité : 37,4 %
Ex : Gaz et Eaux, Espace industriel et artisanal, Microtech, Abattoirs...

L'évolution du patrimoine en 2013 est issue de nouvelles constructions (ex : quote-part Porte La Fayette pour 1 762 m²) et d'acquisitions (ex : immeuble Bioparc 1, centre commercial Cassin).

Aktya est aujourd'hui un partenaire particulièrement présent sur les zones de Lafayette, Planoise, Témis et Témis Santé.

Trois constructions sont en cours en réalisation fin 2013 : le bâtiment Bioparc 2 (Témis Santé), les bâtiments destinés à FCI Production (Témis Santé) et à Pôle Emploi (Planoise). De nombreuses études sont menées en vue d'acquisitions (ex : bâtiment Usitech, bâtiment Le Signal à Auxon) ou de constructions (ex : pour les sociétés Alliance, Chronopost, Photline).

Gestion locative

Le montant des loyers (hors charges récupérables) au titre 2013 s'élève à 4 310 K€ HT contre 4 095 K€ en 2012 soit une hausse de + 5,25 %. Cette progression s'explique par l'évolution du patrimoine évoquée ci-dessus.

Cependant, Aktya subit la vacance de quelques locaux, à hauteur de 5,95 % de son patrimoine (soit 3 891 m²) en particulier sur l'Espace Industriel et Artisanal (1 739 m² vacants au 31 décembre 2013) et sur les locaux commerciaux de Planoise (1 245 m² au total entre la rue du Parc, Epoisses et Cassin). Cette vacance représente un coût pour la société de 329 K€ en 2013.

Les loyers par activité se répartissent en :

- . Bureaux : 44,87 %
- . Commerces : 12,04 %
- . Activité industrielle et mixte bureau/activité : 31,35 %
- . Autres 11,74 %.

C'est également l'activité «bureau» qui concourt de façon la plus significative à la constitution du résultat excédentaire 2013. Les activités qui contribuent de façon négative au résultat sont essentiellement le secteur «commerce» et le secteur «loisirs».

3. Rapport financier

Les états financiers 2013 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 57 778 K€.

3.1 - Indicateurs financiers

| En K€ | 2013 | 2012 | 2011 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| Fonds propres | 15 797 | 15 680 | 15 517 |
| Emprunts | 25 985 | 22 563 | 13 895 |
| Chiffre d'affaires | 5 391 | 4 998 | 4 075 |
| Résultat net | 382 | 341 | 267 |

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

La structure financière est saine, avec un niveau de fonds propres qui se renforce par les excédents annuels réalisés. L'actionnariat d'Aktya est vigilant sur la mobilisation des fonds propres en fonction des projets et du plan de développement adopté pour la société.

Le volume de l'endettement est significatif, l'emprunt étant par nature dans ce secteur d'activité le mode de financement principal des opérations immobilières.

Les principaux indicateurs de gestion et financiers (EBE, résultat, taux de marge, trésorerie) sont positifs, et traduisent la capacité d'Aktya à porter des projets.

En 2013, le niveau d'activité a été bon, malgré des constats de vacance et d'impayés qui restent maîtrisés, et la Société dégage un bénéfice après impôt de + 382 K€.

3.2 - Etats financiers

Bilan

La structure globale du bilan est caractéristique de l'activité immobilière d'Aktya, avec un fort volume de patrimoine à l'actif (37 645 K€) et, au passif, des fonds propres pour 15 797 K€ et des emprunts pour 25 985 K€.

Les autres postes d'actif significatifs sont :

- . 12 462 K€ de créances, dont près de 8 600 K€ issus des opérations de mandat (enregistrées à l'actif et au passif) et de subventions à recevoir sur opérations immobilières
- . 6 932 K€ de trésorerie à la date du 31 décembre.

Les autres postes de passif significatifs sont les dettes d'exploitation, avec 11 948 K€, constituées essentiellement des dettes aux fournisseurs, et des opérations de mandat.

Le niveau de provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 1 724 K€ au bilan du 31 décembre 2013, est justifié au regard des programmes de travaux envisagés.

Résultat

Le total des produits s'élève à 7 249 K€, le total des charges à 6 867 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 382 K€.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité, atteint 893 K€, ce qui représente un niveau satisfaisant et permet de couvrir le résultat financier négatif de 595 K€, «naturellement» déficitaire car constitué des charges financières liées aux emprunts. Le résultat exceptionnel excédentaire de + 300 K€ (issu de régularisations et des subventions d'investissement) et la charge d'impôt sur les sociétés, pour 216 K€, s'ajoutent pour constituer le bénéfice final de 2013.

Les principaux postes des produits sont les loyers mis en recouvrement (4 310 K€), les charges locatives refacturées (966 K€), les subventions d'exploitation (860 K€).

Les principaux postes des charges sont les amortissements et les provisions (2 616 K€), les dépenses de gros entretien (910 K€), les charges locatives à refacturer (781 K€), les intérêts des emprunts (790 K€) et les impôts (locatifs + sociétés : 648 K€).

3.3 - Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Les principaux partenariats conventionnés entre la Ville et Aktya portent sur la gestion du Centre Commercial Cassin, du Restaurant Inter-Entreprises (Planoise), du bâtiment ISIFC (Témis) et le portage du site des Prés de Vaux.

La Ville de Besançon a cédé à Aktya en date du 31 décembre 2013 le centre commercial Cassin, qu'Aktya gérait en tant que concessionnaire depuis 1995 (Conseil Municipal du 4 juillet 2013).

Aktya est également un des partenaires de la Ville de Besançon sur les opérations en cours du 6 rue Madeleine, ou sur les commerces de la Place des Lumières à Clairs-Soleils, des Epoisses ou d'Ile de France par exemple.

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 2013, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par Aktya à hauteur de 2 979 K€.

Enfin, en tant qu'actionnaire et au même titre que l'ensemble des actionnaires au prorata de leur participation dans le capital social, la Ville de Besançon a reçu un montant de 1 688,60 € au titre de dividendes versés en 2013 sur le bénéfice 2012.

Conclusion

La Société Aktya a poursuivi son développement en 2013, et les perspectives sont encourageantes sur 2014. La situation financière est saine et les ratios d'activité sont satisfaisants.

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 2013.

«M. Ludovic FAGAUT : Monsieur FOUSSERET, mon intervention sur le point 13 vaut également pour les points 14, 15, 16 et 40, cela nous fera gagner du temps et je vous rassure, je ne vous demanderai pas 25 mn.

M. LE MAIRE : C'est bien ça !

M. Ludovic FAGAUT : Autant optimiser... Le rapport de la Cour des Comptes est accablant sur ce point de gestion vous concernant puisqu'en page 118 du rapport de la Cour des Comptes on parle pour la CAGB mais également pour notre ville, je cite «de l'enchevêtrement des compétences, de morcellement des politiques publiques qui est un risque, de la diversité des modalités de gestion des compétences qui peuvent nuire à la capacité des EPCI à coordonner l'ensemble des actions publiques sur un territoire et notamment sur la gestion des zones d'activités». Je cite à nouveau pages 101 et 107 de ce rapport de la Cour des Comptes où l'on parle de «superposition des structures, d'accroissement excessif des effectifs, progression des dépenses et ce, incompatibles avec l'exigence de redressement des comptes publics». Les différentes structures associées dont les rapports nous sont présentés ce soir développent un sens et des missions similaires. En période de rareté de l'argent public, puisque ce sont les propos que vous avez tenus en Conseil d'Administration le 28 mai dernier «pourquoi autant de structures associées dans ce domaine, qui engendrent une opacité du coût de ces structures et développent le croisement des financements illisibles puisque l'on sait que la SEDD apporte son appui à Aktya et également à Territoire 25». Toutes ces structures associées créent-elles le fluide nécessaire sur ce marché ? Et pourquoi se substituent-elles tant aux investissements privés ? N'y aurait-il pas de demandes ? Quid du taux de logements inoccupés mais aussi du marché des bureaux tertiaires déjà saturés, avant même que le projet Viotte ne soit réalisé. La crise n'explique pas tout. La politique de l'offre et de la demande est au cœur de cette problématique. Où se trouve la limite du libéralisme et de l'interventionnisme ? Il me semble que votre curseur est un peu haut en matière d'interventionnisme. Et je ne parlerai pas de Saint-Jacques ni des friches à venir comme par exemple la place Jean Cornet. Par cet enchevêtrement de structures, vous multipliez les interlocuteurs pour les entreprises et cela crée donc une nébuleuse de structures illisible.

M. LE MAIRE : J'ai déjà répondu à cela en conseil d'agglomération, je vais vous refaire cette réponse afin que les choses soient très claires : d'abord toutes ces structures ne sont pas illisibles puisque vous y siégez et vous pouvez voir que tout cela est parfaitement clair et que ce sont toutes des structures qui ne sont pas des gouffres financiers puisque toutes dégagent des résultats, par exemple Micropolis qui a été critiqué. Le résultat de Micropolis c'est pour l'instant aux alentours de 400 000 €, ce qui est plutôt bien quand même. Donc toutes ces structures dégagent des résultats mais elles n'ont pas toutes le même but parce que dans le rapport de la Cour des Comptes on parle du SYBERT. Est-ce que le SYBERT a le même objectif que le réseau LUMIERE ? Est-ce que le réseau LUMIERE a le même objectif que la SMSCOT ? Est-ce que le SMSCOT peut bâtir des bâtiments à la place d'Aktya ? Et Aktya peut-elle aménager des zones comme la zone des Marnières avec SPL 25 ? Donc moi je pense que d'abord l'Etat est un grand donneur de leçons et je les entends mais j'attends aussi que l'Etat montre l'exemple, l'Etat d'ailleurs quel qu'il soit depuis plusieurs années. Je n'accepte pas ce procès récurrent qui est fait depuis 10 ans par la plupart des gouvernements, qu'ils soient de gauche comme de droite d'ailleurs, disant que les élus locaux sont de mauvais gestionnaires. Les élus locaux ne sont pas de mauvais gestionnaires pour au moins deux raisons : c'est parce que d'abord ils sont soumis au vote populaire tous les six ans ou tous les cinq ans et deuxièmement parce que nous ne pouvons pas présenter des budgets en déséquilibre. Tous nos budgets sont équilibrés. Donc c'est de bonne guerre que vous ressortiez cela, ça ne m'a pas échappé mais nous avons déjà répondu à la Cour des Comptes et à l'Agglomération. Tout cela est parfaitement clair -mais bien sûr, vous hochez la tête-, c'est contrôlé par les commissaires aux comptes, les comptes sont à disposition de tout un chacun et les chambres des comptes les contrôlent puisqu'ils font même des remarques. Donc il n'y a pas d'enchevêtrement, simplement de l'efficacité, moi j'observe qu'actuellement nos zones se remplissent vite, que la zone de Châteaufarine est totalement terminée, que la zone Témis est en train de se remplir, que Témis Santé est en train de démarrer, que ce matin j'ai rencontré des maires de l'Est qui me demandent quand est-ce qu'on avance, que dernièrement j'étais encore avec le secrétaire général de Carrefour sur la zone -si, si, c'est la question, la question est qu'il faut être efficace et nous sommes efficaces- et vous dites l'enchevêtrement, mais le Syndicat Mixte LUMIERE, je vous le dis, n'aménage pas les zones et la SPL 25 ou la SEDD ne pose pas de la fibre. Donc je me porte en faux contre ce que vous dites et surtout sur le fait que ce n'est pas transparent, tout est transparent et d'ailleurs un certain nombre de vos amis, et c'est normal, d'ailleurs M. GONON vous l'a dit, siège dans toutes ces structures dans lesquelles nous sommes présents.

M. Pascal BONNET : Je ne pense pas qu'on mette en cause la transparence, c'est une question de lisibilité aussi pour les usagers...

M. LE MAIRE : Monsieur BONNET, excusez-moi, je vous coupe une seconde, mais c'est très lisible pour les entreprises, elles savent très bien où il faut s'adresser. Elles s'adressent au service du développement économique de l'Agglomération et c'est nous qui ensuite organisons les choses. Il y a un guichet unique au niveau de l'Agglomération, c'est le service de développement économique de l'Agglomération.

M. Pascal BONNET : Je continue. Dans ce qu'a pu évoquer Philippe GONON ou Ludovic FAGAUT, en référence à ce qu'a dénoncé la Cour des Comptes on ne met pas en question Micropolis ou le syndicat mixte de Nancray qui ont des spécificités notables. Après, la question est d'arriver à mutualiser ce qui relève du logement social, ce qui relève de l'intervention économique parce que là il y a différents outils et qu'en terme d'économie et d'efficacité l'objectif c'est de les mutualiser. Après ma question porte plus là sur le rapport d'Aktya puisqu'il est évoqué le fait qu'en 2013 il y avait une vacance importante sur l'espace industriel et artisanal ex-SM2E. Je voulais savoir ce qu'il en est en 2014.

M. LE MAIRE : Bien sûr je vais vous répondre. Vous dites qu'il faut mutualiser mais c'est bien ce qui est fait parce que vous devriez savoir, cher Pascal BONNET, qu'entre SPL 25 -puisque même M. GONON l'a dit tout à l'heure- la SEDD et Aktya, c'est déjà le même directeur, donc on mutualise... ce sont les mêmes locaux mais ils ne font pas le même travail. La Société Publique Locale c'est quelque chose qui n'a d'ailleurs pas été inventée dans les deux dernières années, c'est pour permettre une capacité d'intervention. Quand M. FAGAUT nous dit de laisser la place au privé, ne vous substituez pas au privé, je suis d'accord avec lui, Philippe GONON le sait bien, je le dis toujours, lorsque le privé peut faire, qu'il fasse, sauf qu'où nous faisons, nous, le privé ne veut pas faire ! Quand nous avons monté avec la SEDD l'opération Pasteur, c'est parce que le privé ne voulait pas le faire. Actuellement le privé ne veut pas faire, écoutez-moi Monsieur FAGAUT. Par exemple actuellement sur la zone de la nouvelle aire à Auxon, si la SEDD intervient avec ICADE c'est parce qu'il faut effectivement qu'on amorce le dispositif. Mais ensuite le bel exemple c'est Témis, qui intervient sur Témis ? Il y a la SEDD, Aktya mais il y a aussi une multitude de promoteurs privés et chacun y trouve donc son compte.

Pour répondre à la question de Pascal BONNET sur SM2E, à ma connaissance -je suis même sûr de ce que je vous dis parce que j'ai fait le point cet après-midi, pas parce que vous alliez me poser la question mais parce que c'est le hasard- il reste deux petits locaux à côté du Data Center, uniquement deux petits locaux, c'est peut-être 100 - 150 m² que nous voulions plus ou moins réserver pour une extension éventuelle du Data Center s'il fonctionne bien. Voilà un bon exemple, je dis ça pour M. FAGAUT qui dit de laisser faire le privé. Le Data Center, qu'avons-nous fait ? Nous avons construit et aménagé les bâtiments et nous avons laissé Néoclean réaliser la partie technique, donc tout cela fonctionne parfaitement et on peut dire, Monsieur BONNET, qu'il n'y a pratiquement pas de locaux vides à SM2E si ce n'est, d'après ce que j'ai vu cet après-midi, deux petits locaux, je me tourne vers Mme DEFFEUILLE, peut-être 100 ou 200 m² qui ne sont pas loués.

Ce sont des rapports d'information mais comme ce sont des SEM on doit les voter. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? 2».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention et M. LOYAT n'ayant pas pris part au vote) de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de se prononcer favorablement sur le présent rapport.

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

Récépissé préfectoral du 14 novembre 2014.