

26 - Aktya - Rapport des élus administrateurs - Année 2014

M. l'Adjoint BODIN, 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 au Conseil 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. Suite aux élections municipales, aux nominations par le Conseil Municipal du 17 avril 2014 et au Conseil d'Administration de la SEM du 10 juin 2014, MM. BODIN et MORTON ont succédé à MM. LOYAT et MARIOT en tant qu'élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2014 présenté au Conseil Municipal est issu des rapports présentés à l'Assemblée Générale d'Aktya dans sa séance du 12 juin 2015.

1. Présentation de la société

La Société Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon est une société d'économie mixte dont les principaux éléments de l'objet social sont :

«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 FC	61 266	6,09 %
Personnes physiques	4	-

Aktya n'a pas d'effectif salarié : elle s'appuie sur la SedD (Société d'Equipement du département du Doubs) et sur le GIE Novéa pour son développement, sa gestion locative et administrative, et la réalisation de ses projets.

Il n'y a pas eu en 2014 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 2014, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois, l'Assemblée Générale a été convoquée une fois (notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent).

2. Rapport d'activité

La SEM Aktya l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon a poursuivi sa croissance en 2014. Son activité repose sur son patrimoine immobilier qui atteint 72 215 m² et 230 parkings, 10,5 % par rapport à 2013. Une quarantaine de sites sont gérés par Aktya, 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 valeur brute du patrimoine s'élève à 56 736 K€.

Aktya poursuit son développement sur des opérations d'acquisition, de réhabilitation ou de construction : soit en partenariat avec les collectivités locales, soit en intervention directe sur le marché privé.

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

- Tertiaire bureaux : 25 %
Ex : Parkéon 1, La City, l'INSEE, Porte La Fayette 1, Brabant...
- Commerces : 16,4 %
Ex : Pieds d'immeubles de Planoise, Brasserie de l'Europe, Centre Cassin...
- Activité industrielle et mixte bureau + activité : 39,7 %
Ex : Gaz et Eaux, Espace industriel et artisanal, Microtech, Abattoirs...

L'évolution du patrimoine en 2014 résulte de nouvelles constructions et acquisitions (ex : Bioparc 2, Usitech, FCI, pôle emploi Cassin, supérette Clairs-Soleils, ISIFC). Il y a eu très peu de cession de patrimoine.

Plusieurs constructions sont en cours fin 2014 : bâtiments pour Chronopost (ZAC de l'Echange), Alliance (Saint-Vit), Photline (Temis), Pôle Emploi (Morteau). Parallèlement, des études et des propositions sont en cours dans le cadre de réponses à appel d'offres pour de futurs programmes industriels ou tertiaires.

Gestion locative

Le montant des loyers (hors charges récupérables) au titre 2014 s'élève à 5 021 K€ HT contre 4 310 K€ en 2013 soit une hausse de + 16,5 %. Cette progression s'explique par l'évolution du patrimoine évoquée ci-dessus.

Cependant, Aktya enregistre l'impact négatif de la vacance sur quelques locaux, à hauteur de 5,40 % de son patrimoine (soit 3 903 m²) : l'immeuble Bioparc et l'Espace Industriel et Artisanal ne sont pas occupés en totalité à fin 2014, et plusieurs locaux commerciaux de Planoise restent vacants (1 366 m² au total entre la rue du Parc, Ile de France, Epoisses et Cassin). Cette vacance représente un coût pour la société de 393 K€ en 2014 contre 329 K€ en 2013, soit une hausse de 7,63 %.

Les loyers par activité se répartissent ainsi :

- Tertiaire/Bureaux : 41,94 %
- Commerces : 12,57 %
- Activité industrielle et mixte bureau/activité : 35,39 %
- Autres 10,10 %.

C'est également l'activité «tertiaire/bureau» qui contribue majoritairement à la constitution du résultat excédentaire 2014.

3. Rapport financier

Les états financiers 2014 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 75 721 K€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 443 K€.

3.1 Indicateurs financiers

En K€	2014	2013	2012
Fonds propres	16 159	15 797	15 680
Emprunts	39 305	25 985	22 563
Chiffre d'affaires	6 067	5 391	4 998
Résultat net	443	382	341

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

Les opérations concrétisées par Aktya en 2014 conduisent à une forte hausse des biens immobilisés et des emprunts en contrepartie, l'emprunt étant par nature dans ce secteur d'activité le mode de financement principal des opérations immobilières.

Le bon niveau d'activité et la poursuite des efforts de maîtrise des charges se traduisent par un excédent de 443 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 (50 695 K€) et, au passif, des fonds propres pour 16 159 K€ et des emprunts pour 39 305 K€. La valeur du patrimoine est en hausse de 34,65 % par rapport à 2013.

A l'actif, le volume des créances est significatif avec 14 542 K€ nets, dont près de 8 800 K€ issus des programmes de travaux en cours qui trouvent leur contrepartie au passif. Une provision pour créance douteuse est constatée à hauteur de 445 K€, les autres créances ne présentent pas de risque de recouvrement.

Au passif, en complément des emprunts et des fonds propres, les dettes diverses constituent le principal poste pour 13 106 K€, dont 2 742 K€ de fournisseurs d'immobilisations et près de 8 800 K€ pour les opérations et mandats en cours.

La trésorerie nette est positive.

Résultat

Le total des produits s'élève à 8 640 K€, le total des charges à 8 197 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 443 K€.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité, atteint 2 534 K€, du fait d'une hausse des loyers en lien avec l'accroissement de l'activité, et d'une réduction des charges par un moindre coût des dépenses de gros entretien en 2014 par rapport à 2013. Cela permet de couvrir le résultat financier négatif de 677 K€, «naturellement» déficitaire car constitué des charges financières liées aux emprunts. Le

résultat exceptionnel est fortement déficitaire car il traduit en opérations comptables le rachat par Aktya des concessions Cassin, RIE et ISIFC, immobiliers désormais inscrits à l'actif.

Le chiffre d'affaires atteint 6 067 K€, en hausse de 12,53 % par rapport à 2013. Les principaux autres postes de produits sont les subventions d'exploitation (996 K€) et les opérations d'ordre (1 048 K€).

Les principaux postes des charges sont les amortissements et les provisions (2 907 K€), les opérations d'ordre exceptionnelles (1 864 K€), les charges locatives (705 K€), les intérêts des emprunts (866 K€) et les impôts (locatifs + sociétés : 709 K€).

3.3 Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Les principaux partenariats conventionnés entre la Ville et Aktya fin 2014 portent sur la gestion du Restaurant Inter-Entreprises (Planoise) et le portage du site des Prés de Vaux.

En 2014, la Ville de Besançon a cédé à Aktya le bâtiment ISIFC, résiliant ainsi la convention de concession qui les liait (Conseil Municipal du 6 novembre 2014).

Aktya est également un des partenaires de la Ville de Besançon sur les opérations en cours du 6 rue de la 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 2014, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par Aktya à hauteur de 2 640 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 1 874,68 € au titre de dividendes versés en 2014 sur le bénéfice 2013.

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2014 pour approuver le rapport des élus administrateurs d'Aktya au titre de 2013, pour céder à Aktya l'immeuble ISIFC et les locaux ex-Douanes, pour approuver un avenant à la convention Ville-Aktya concernant les locaux ex-Superior (site des Prés de Vaux) et pour apporter des garanties d'emprunt.

Conclusion

La situation financière est saine. Le développement est resté soutenu. 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. La perspective de poursuivre ce niveau de croissance fait qu'une augmentation de capital est envisagée en 2015.

Proposition

Conformément à l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur ce rapport, présenté par ses élus représentant la Ville 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 2014.

«M. Ludovic FAGAUT : Je ne viendrai pas ce soir par rapport à la loi NOTRe que nous déplorons tous, vous en en avez parlé tout à l'heure...

M. LE MAIRE : Je n'ai pas dit que je déplorais la loi NOTRe.

M. Ludovic FAGAUT : Nous en tout cas on déplore dans l'état actuel des choses cette loi...

M. LE MAIRE : Pas moi !

M. Ludovic FAGAUT : ...qui nie la réalité des territoires vécus sur lesquels nous habitons. Pour autant, on ne peut pas passer sous silence, les conséquences graves qu'elle va impacter dans la gestion de nos compétences à tous et à toutes car elle remet gravement en question les partenariats que nous avons pu développer en dehors de tout affrontement idéologique pour la seule cause valable à mes yeux, à savoir le bien-être de nos populations et le développement partagé de nos territoires. Donc j'aurai plusieurs remarques et une proposition. Ce soir, vous nous faites part des éléments de résultats financiers de la sedD, d'Aktya et d'autres SEM. Ces structures sont des outils partagés où le Département du Doubs, comme vous le savez, était très présent et même souvent à l'initiative pour le développement économique des territoires. Je vous passerai et j'en veux pour preuve le capital dans lequel nous sommes au niveau du Département, donc je vous passerai un petit peu les chiffres, on est quasiment à peu près à 14, 15 % sur Aktya et sur la sedD. De même, nous avons travaillé à vos côtés dans la gestion de syndicats dédiés comme par exemple le SMAIBO. Or cette politique mutualisée est également en suspens dû à la loi NOTRe. Ici la loi NOTRe vient nous interroger sur la présence de certaines collectivités au sein de ces outils. Enfin, de nouveaux outils partenariaux comme la Semop, société à opération unique, les fameuses SEM qui vont être créées, seront bientôt consacrés, permettant sans doute le développement opérationnel de partenariat public - privé. Comment nos outils vont-ils pouvoir tenir la concurrence ? Concurrence n'est d'ailleurs pas le bon mot puisque ce sont finalement les outils cités en début de mon propos qui seront bientôt en concurrence déloyale avec ces outils semi privés. Comment allons-nous gérer l'entrée de ces nouvelles zones économiques devenues de fait communautaires ? Le premier impact pour Besançon sera clairement de devoir gérer pleinement sa compétence économique avec de nouvelles communes introduites dans son giron communautaire. Donc que faire ? La proposition que je peux vous faire ce soir en tant que trésorier de Développement 25 c'est de travailler avec la structure du Département par conventionnement de politique mutualisée, sachant que cette structure agit à ce jour pour un financement de 74 entreprises à hauteur de + de 2 millions et demi d'euros et je passerai de ces locaux industriels, il y en a plus de 269 qui sont traités par la structure de Développement 25. Donc peut-être qu'il serait intéressant, au niveau des EPCI mais aussi de Besançon et de la CAGB, de travailler par conventionnement avec la structure portée par le Département.

M. LE MAIRE : Je ne sais pas encore exactement comment cela va se passer mais il va y avoir un problème c'est évident. Claude JEANNEROT qui y était très attentif, avait souhaité qu'effectivement le Département soit très présent dans tous les syndicats, je pense par exemple au SMAIBO, Syndicat Mixte de l'Aire Industrielle de Besançon Ouest, c'est très important pour que le Département puisse intervenir et il est aussi dans Aktya. Il n'a pas souhaité là participer à l'augmentation de capital pour les raisons que vous évoquez. Aujourd'hui, ce que je souhaite c'est que le Département reste le plus présent possible parce que c'est vrai que le Grand Besançon fait partie du territoire départemental parce que souvent on dit : il y a le Département, il y a le Grand Besançon, il y a la Région, le Département et le Grand Besançon. Le Grand Besançon est dans le Département, il est aussi dans la Région. Donc je souhaite que l'on trouve des moyens pour que le Département reste présent dans ces outils. Ce qu'il faudrait peut-être, c'est ce que je pense, je crois même savoir qu'ils ont même commencé, heureusement d'ailleurs, à réfléchir à cela, c'est que nos directions se rencontrent et proposent à leurs exécutifs effectivement des solutions, des conventionnements dites-vous, pourquoi pas. On n'a pas d'avis préconçu là-dessus. Il convient simplement de trouver des solutions. Le département économique ça nous intéresse tous beaucoup, c'est pour moi quelque chose d'essentiel dans le devenir de cette Agglomération du Grand Besançon. Donc il faut trouver des solutions et je vous répète, je souhaite que, par un moyen ou par un autre le Département reste présent dans ces structures, sauf si dans certains cas sa participation est reprise par les Régions mais là pour l'instant il y a encore besoin d'un peu de clarification. Je vous donne acte que ce n'est pas forcément toujours très clair. Pour l'instant il est clair que dans un certain nombre de domaines les Régions, peut-être, prendront des compétences. Concernant les zones d'intérêt communautaire qui vont toutes être d'intérêt communautaire, il est clair que demain ça va nécessiter un vaste débat sur les dotations de compensation, c'est pour cela qu'à mon avis tout cela ce n'est pas encore fait. L'idée de base est bonne, c'est de dire effectivement : soyons tous ensemble pour être plus efficaces. Ensuite on va regarder. Pour l'instant je n'aurais pas la prétention de vous dire que tout cela est parfaitement arrêté, on doit encore réfléchir et les contours des compétences de chacune et de chacun doivent être confirmés, affinés mais il y a encore beaucoup à faire.

M. Christophe LIME : Monsieur FAGAUT, au début de votre intervention, vous avez semblé être assez négatif par rapport à la loi NOTRe. Il me semble bien que vous faites encore partie des Républicains, que les Sénateurs et les Députés Républicains ont adopté la loi NOTRe en vote définitif, elle a été adoptée par la majorité des Républicains. Donc il faut aussi assumer ce que l'on fait au niveau national et éviter d'avoir des doubles discours.

M. LE MAIRE : Quels sont ceux qui sont contre ce rapport des administrateurs ? Je n'en vois pas. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 2. C'est bon».

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 (2 abstentions), décide de se prononcer favorablement sur le présent rapport.

M. LE MAIRE, M. BODIN, M. MORTON et M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 48

Contre : 0

Abstention : 2

Récépissé préfectoral du 9 novembre 2015.