

14 - Aktya, l'immobilier d'entreprises du Grand Besançon - Rapport annuel des élus administrateurs - Année 2015

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : L'article L 1524-5 (14^{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 (SEM).

En tant qu'actionnaire à hauteur de 16,43 % et en respect des dispositions statutaires, la Ville de Besançon dispose de 2 sièges au conseil d'administration de la SEM Aktya. M. BODIN et M. MORTON sont les élus représentant la Ville de Besançon.

Le rapport d'activité 2015 soumis au Conseil Municipal est issu des documents présentés à l'assemblée générale d'Aktya le 10 juin 2016.

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.

En 2015, la société Aktya a engagé une procédure d'augmentation de capital à laquelle l'ensemble des actionnaires a souscrit, hormis le Conseil Départemental. Cette opération a également permis d'intégrer la Région Franche-Comté (avant fusion) au capital d'Aktya. Cette procédure a eu comme conséquence la modification des statuts et du nombre d'administrateurs au conseil d'administration (un poste ajouté pour la Région en respect des dispositions réglementaires).

Le capital social est désormais fixé à 17 596 325,60 € réparti en 1 323 032 actions de 13,30 € chacune. La part du capital de chaque actionnaire est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	Part dans le capital
CAGB	445 579	33,68 %
Ville de Besançon	217 309	16,43 %
Département du Doubs	137 335	10,38 %
Région FC	45 112	3,41 %
CDC	297 532	22,49 %
Caisse d'Epargne BFC	99 951	7,55 %
Crédit Agricole FC	80 213	6,06 %
Personnes physiques	1	-

Aktya n'a pas d'effectif salarié : la société s'appuie sur la sedD (Société d'Equipe ment du département du Doubs) et sur le GIE Novéa pour son développement, sa gestion locative et administrative, et la réalisation de ses projets. Elle verse des honoraires en contrepartie.

Aktya fonctionne dans le respect du cadre réglementaire et financier spécifique aux SEM.

Au cours de l'exercice 2015, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois, l'Assemblée Générale a été convoquée deux fois (pour la procédure d'augmentation de capital et pour approuver les comptes de l'exercice précédent).

2. Rapport d'activité

En 2015, Aktya a poursuivi sa croissance et son patrimoine immobilier atteint désormais 83 041 m² et 230 parkings (72 215 m² et 230 parkings en 2014, soit + 15 %). La construction ou l'acquisition de plusieurs bâtiments industriels et tertiaires importants ont permis cette évolution. Ainsi, par exemple, les immeubles Chronopost (ZAC de l'Echange), Alliance (Saint-Vit), le Signal (Les Auxons) ou Vix (Besançon) sont entrés au patrimoine.

Au total, Aktya gère environ 45 sites : 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 67 453 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.

En surface, les trois principaux composants du patrimoine immobilier sont les suivants :

- Tertiaire bureaux : 22,5 %
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 : 47,7 %
Ex : Gaz et Eaux, Espace industriel et artisanal, Microtech, Chronopost, Abattoirs...

Fin 2015, plusieurs projets sont à l'étude, en particulier le pôle tertiaire Viotte avec la SPL Territoire 25, la Ville de Besançon et l'Etat.

Gestion locative

Les loyers facturés en 2015 s'élèvent à 5 934 K€ HT (5 021 K€ HT en 2014 soit + 18 %). Cette progression s'explique par l'évolution du patrimoine évoquée ci-dessus. En complément, le total des charges récupérées s'élève à + 951 K€ HT.

Comme en 2014, Aktya subit la vacance sur quelques locaux, à hauteur de 5,34 % de son patrimoine (5,40 % en 2014) : le ratio est stable. Les locaux concernés sont sensiblement les mêmes qu'en 2014 et trouvent difficilement preneur. Cette vacance représente un coût pour la société de 70 K€ en 2015.

La part des loyers par activité se répartit ainsi :

- Tertiaire/Bureaux : 40,18 %
- Commerces : 12,50 %
- Activité industrielle et mixte bureau/activité : 39,24 %
- Autres : 8,08 %.

C'est également l'activité «tertiaire/bureau» qui contribue majoritairement à la constitution du résultat excédentaire 2015. Les activités déficitaires sont essentiellement issues de l'activité «commerces» du fait de la vacance sur les commerces en pied d'immeuble (rue du Parc, Epoisses) et de l'activité «médical» (vacance sur la Dalle Ile de France).

3. Rapport financier

Les états financiers 2015 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

Le total du bilan s'établit à 76 679 K€. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 505 K€.

3.1. Indicateurs financiers

En K€	2015	2014	2013
Fonds propres	20 377	16 159	15 797
Patrimoine (net)	56 400	50 690	37 645
Emprunts	46 377	39 305	25 985
Chiffre d'affaires	6 969	6 067	5 391
Résultat net	505	443	382

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

La situation financière est saine. Les principaux indicateurs de gestion et financiers (EBE, résultat, taux de marge), traduisent toujours la bonne santé financière de la société.

Les opérations achevées par Aktya en 2015 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.

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 (56 400 K€) et, au passif, des fonds propres pour 20 377 K€ et des emprunts pour 46 377 K€.

A l'actif, le volume des créances représente 4 673 K€ nets, constitué des créances clients pour 1 262 K€, d'un remboursement de TVA attendu ou de subventions à recevoir. Une provision pour créance douteuse est constatée à hauteur de 593 K€, les autres créances ne présentant pas de risque de recouvrement.

L'actif affiche également 2 808 K€ de capital souscrit non encore versé par les actionnaires (les échéanciers de versement de l'augmentation de capital sont prévus sur trois ans).

Au passif, en complément des emprunts et des fonds propres qui représentent 87 % du total, les autres postes de dettes sont issus de l'activité courante (fournisseurs 1 111 K€, dettes fiscales et sociales 458 K€).

Résultat

Le total des produits s'élève à 8 805 K€, le total des charges à 8 300 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 505 K€.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité s'élève à 1 503 K€. Il est en forte baisse par rapport à 2014 du fait de la constatation des amortissements des immeubles entrés au patrimoine (la dotation = 2 629 K€ en 2015 contre 1 885 K€ en 2014). Une hausse sensible des charges externes vient également diminuer le résultat d'exploitation. Cependant, il reste suffisant pour couvrir le résultat financier négatif de 987 K€, «naturellement» déficitaire car constitué des charges financières liées aux emprunts. Contrairement à 2014, le résultat exceptionnel (+ 267 K€) contribue positivement au bénéfice global.

En 2015, le chiffre d'affaires (6 969 K€, en hausse de 14,87 % par rapport à 2014) constitue la quasi intégralité des produits d'exploitation puisqu'il représente 94 % du total.

Les principaux postes de charges sont les amortissements et les provisions (3 193 K€), les charges locatives (897 K€), les honoraires et la sous-traitance (617 K€), les intérêts des emprunts (1 192 K€) et les impôts (locatifs + sociétés : 751 K€).

3.2 Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Les principaux partenariats conventionnés entre la Ville et Aktya fin 2015 portent sur le pôle tertiaire Viotte (partenariat avec la SPL Territoire 25), la gestion du Restaurant Inter-Entreprises (Planoise) et le portage du site des Prés de Vaux.

Aktya est également un des partenaires de la Ville de Besançon sur le portage des 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 2015, la Ville est engagée dans le cadre de garanties bancaires apportées sur des emprunts souscrits par Aktya à hauteur de 2 865 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 2 182,32 € au titre de dividendes versés en 2015 sur le bénéfice 2014.

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2015 pour souscrire à l'augmentation de capital et à la modification des statuts qui en résulte, céder des locaux à Aktya (rue Picasso), approuver le rapport des élus administrateurs d'Aktya au titre de 2014, garantir des emprunts et approuver un avenant à la convention Ville-Aktya concernant les locaux Ex-Supérieur (site des Prés de Vaux).

Conclusion

La situation financière est saine. Le développement reste 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.

Proposition

Le Conseil Municipal de Besançon est invité à se prononcer sur le présent rapport, soumis par les élus représentant la Ville au conseil d'administration d'Aktya l'immobilier d'Entreprises du Grand Besançon, et qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2015.

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des questions ? Des oppositions ? Des abstentions ? 2».

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 d'adopter la proposition du Rapporteur.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 52

Contre : 0

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 26 septembre 2016.