



## EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

### Séance du 12 octobre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 5 octobre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

**Présidence** de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

**Étaient présents :**

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question 3), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

**Secrétaire :**

Mme Françoise PRESSE.

**Absents :**

M. Eric ALAUZET, M. Nicolas BODIN, M. Cyril DEVESA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, M. Anthony POULIN (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT.

**Procurations de vote :**

M. Eric ALAUZET à Mme Catherine THIEBAUT, M. Nicolas BODIN à Mme Carine MICHEL, M. Cyril DEVESA à Mme Anne VIGNOT, M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, M. Michel LOYAT à M. Abdel GHEZALI, M. Anthony POULIN à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON, Mme Karima ROCHDI à Mme Danièle POISSENOT (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Danièle DARD, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN.

**OBJET :** 26 - Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon - Rapport des élus administrateurs - Année 2016

## Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon

### Rapport des élus administrateurs

### Année 2016

**Rapporteur : M. FOUSSERET, Maire**

L'article L.1524-5 (14<sup>ème</sup> 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'Economies Mixtes et des Sociétés Publiques Locales.

Les élus représentant la Ville de Besançon au conseil d'administration de la SEM Aktya l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon sont M. BODIN et M. MORTON.

Le rapport d'activité 2016 soumis au Conseil Municipal est issu des documents présentés à l'assemblée générale d'Aktya le 22 juin 2017.

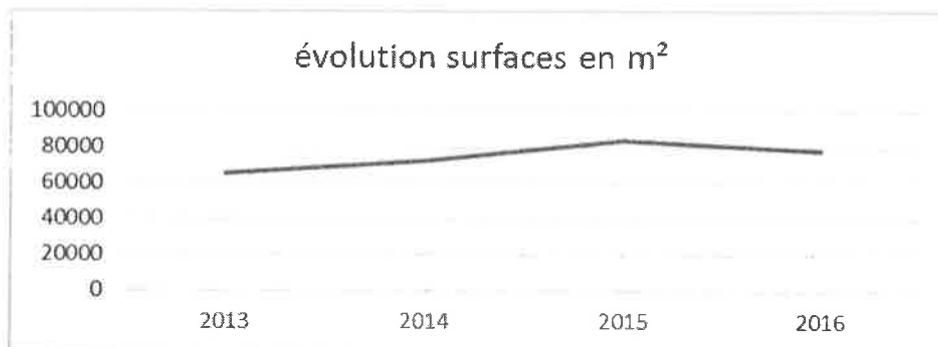
Une fiche signalétique et une synthèse des documents financiers sont jointes en annexe.

#### **I. Synthèse de l'activité**

##### Patrimoine

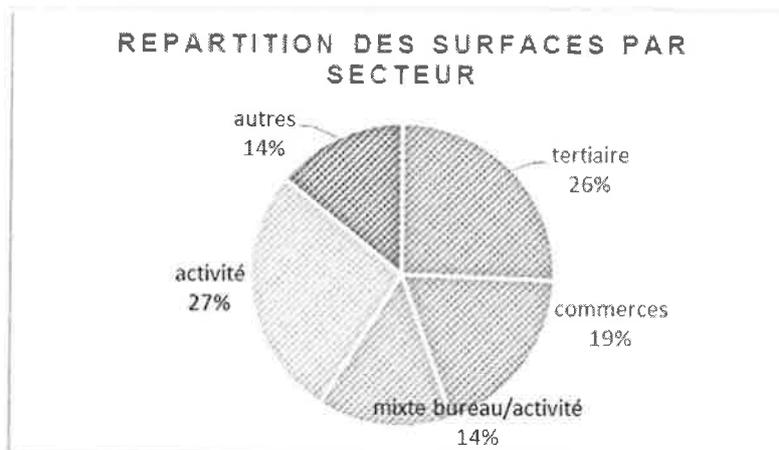
La société Aktya a pour principal objet la gestion locative d'immeubles tertiaires, industriels ou commerciaux.

L'évolution de son patrimoine en m<sup>2</sup> sur les quatre dernières années est la suivante :



L'évolution à la baisse de la surface en m<sup>2</sup> par rapport à 2016 s'explique par la cession des abattoirs (Besançon) représentant 8 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, Aktya a acquis des surfaces tertiaires (ex : bâtiment le Signal aux Auxons pour 1 230 m<sup>2</sup>), ou commerciales (ex : supérette Ile de France à Besançon pour 1 285 m<sup>2</sup>).

Fin 2016, la société gère un patrimoine de 78 343 m<sup>2</sup>, réparti en :



Au total Aktya gère environ 45 sites, allant de petites surfaces commerciales (pieds d'immeubles à Planoise) à de grands ensembles tertiaires (Porte La Fayette) ou industriels (Chronopost, Espace Industriel et Artisanal).

L'ensemble du patrimoine immobilisé de la société représente 70,3 M€ en valeur brute à fin 2016.

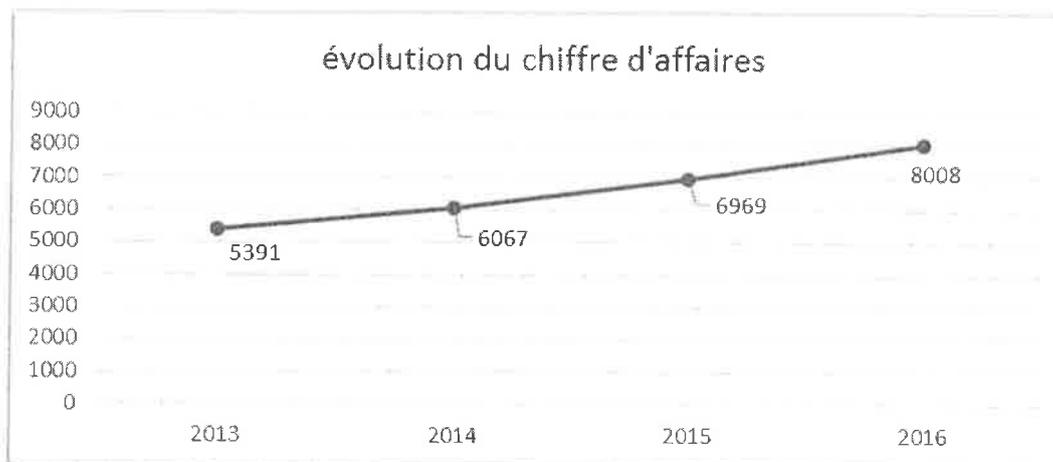
L'année 2016 n'a pas vu de livraisons de sites industriels (ex : Alliance à Saint-Vit en 2015), mais beaucoup de travaux sur le patrimoine existant et de nombreuses études de développement pour des partenaires publics et privés.

#### Moyens humains

Aktya ne dispose pas d'effectifs en propre. Elle fait appel à l'expertise de la SedD et du GIE Novéa. La gestion de son activité est assurée par la SedD via une convention de prestation de services.

#### Chiffre d'affaires

Depuis la scission en 2006, la société Aktya voit son chiffre d'affaires (loyers + charges récupérées + quelques produits accessoires) augmenter régulièrement :



Le secteur tertiaire représente 36,1 % des loyers, l'activité industrielle 23,7 %, le secteur mixte bureau-activité 21,5 % et les commerces 11,7 %.

Le taux de vacance s'élève à 5,76 % au 31/12/2016, soit 5 322 m<sup>2</sup> vacants sur 78 373 m<sup>2</sup> de patrimoine. Ce niveau est en légère hausse par rapport à 2015 (5,34 %).

## **II. Vie de la société**

### L'actionnariat

Lancée en 2015, la procédure d'augmentation de capital d'Aktya s'est terminée début 2016, pour un montant global de 4 215 K€. Cette procédure a abouti à l'entrée de la Région au capital d'Aktya à hauteur de 3,41 %. Le capital social s'élève désormais à 17 596 K€.

Conformément à l'échéancier prévu, la Ville de Besançon a effectué le second versement de libération du capital en juin 2016.

Dans le cadre de cette procédure, certains actionnaires, dont la Ville de Besançon, ont opté pour la signature d'un pacte d'actionnaires, sur lequel le Conseil Municipal s'est prononcé le 12 mai 2016. Les actionnaires ont également mis en œuvre un plan de développement à moyen terme (PDMT) de la société.

En application de la loi NOTRe qui retire aux Départements leur compétence économique, le Département du Doubs a sollicité la CAGB, qui a accepté, pour procéder au rachat de 2/3 de ses parts sociales au capital d'Aktya. Cette opération a eu lieu au 31/12/2016. La CAGB a ainsi conforté sa position d'actionnaire majoritaire avec 40,60 % des parts d'Aktya.

La répartition du capital au 31/12/2016 et des sièges des administrateurs est donnée dans la fiche signalétique. L'entrée de la Région au capital d'Aktya lui a donné de droit un siège au conseil d'administration.

### Les filiales

Aktya a collaboré à la création de deux filiales en 2016. Ces filiales sont destinées à des projets dédiés : d'une part le pôle Viotte (création fin 2016), d'autre part le Centre Commercial Cassin (création 2017). Ces filiales n'ont pas encore d'activité et n'ont pas établi d'états financiers au 31/12/2016.

### Instances décisionnaires

En 2016, le conseil d'administration s'est réuni cinq fois, l'assemblée générale une fois pour arrêter les comptes annuels, et l'assemblée générale extraordinaire une fois pour clore la procédure d'augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence.

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient pas de jetons de présence.

La société a procédé à une distribution de dividendes en 2016 sur les résultats 2015. A ce titre, la Ville de Besançon a encaissé 2 486,73 €.

## **III. Situation financière**

### Etats financiers

Les états financiers synthétiques de 2016 sont joints en annexe.

Le total du bilan s'élève à 73 058 K€.

Le résultat net 2016 est un bénéfice de 730 468 €.

Le commissaire aux comptes certifie les états financiers 2016 sans réserves.

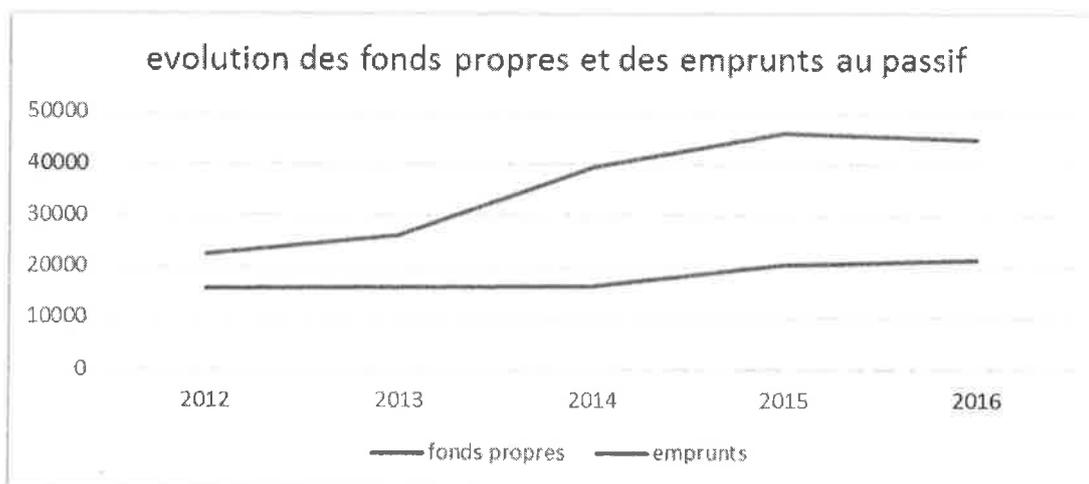
La société Aktya s'est vu attribuer une cotation G4 par la Banque de France, ce qui confirme sa bonne santé financière.

La situation financière d'Aktya est saine et les ratios financiers sont satisfaisants.

## Bilan

La structure bilancielle globale est caractéristique de l'activité immobilière d'Aktya, avec un fort volume de patrimoine à l'actif (56 051 K€) et, au passif, des fonds propres pour 21 391 K€ et des emprunts pour 44 949 K€. Les emprunts sont la principale source de financement de la société.

Un changement de méthode comptable relative à la comptabilisation des provisions pour gros entretien (règlement n° 2015-04) aboutit à un reclassement du poste provisions vers le poste report à nouveau de 873 K€, ce qui vient augmenter le total des fonds propres.



## Résultat

En K€	2014	2015	2016
Exploitation	2 291	1 503	2 070
Financier	- 680	- 987	- 860
Exceptionnel	- 921	267	- 83
IS et intéressement	- 247	- 278	- 397
Total résultat	443	505	730

Le total des produits s'élève à 10 602 K€, le total des charges à 9 872 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 730 K€. Le résultat par activité est hétérogène. Les principaux contributeurs à l'excédent sont le secteur tertiaire et le secteur mixte bureau et activité.

Le résultat d'exploitation, issu directement de l'activité, s'élève à 2 070 K€. Il est en progression importante par rapport à 2015 du fait de :

- la progression des loyers (beaucoup d'opérations mises en service fin 2015),
- d'importantes reprises de provisions du fait de la levée de certains risques.

Les principaux postes de charges sont les prestations externes (dont les conventions de gestion administratives et opérationnelles et les honoraires) pour 2 419 K€ et les dotations aux amortissements sur biens immobilisés pour 3 505 K€.

Le résultat d'exploitation excédentaire permet de couvrir notamment les charges financières liées aux emprunts (992 K€) et l'impôt sur les sociétés (397 K€).

Le changement de méthode dans la comptabilisation des provisions pour grosses réparations est sans incidence sur le résultat.

#### Contrôles mis en œuvre en 2016

Depuis fin 2015, un contrôle fiscal est en cours chez Aktya. Le dénouement est attendu sur 2017.

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon assure un suivi régulier de la société.

Il n'y a pas d'autre contrôle à signaler.

#### **IV. Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon**

Les principaux flux financiers entre Aktya et la Ville de Besançon (hormis les opérations sur le capital) sont :

- en dépenses : le versement de loyer pour des locaux occupés par la Ville (ou mis à disposition d'autres structures),
- en recettes : l'exécution de la convention de reversement de loyers Cassin, l'amodiation de parking sur La Fayette, le solde de clôture de l'opération ISIFC.

Le Conseil Municipal a été sollicité à plusieurs reprises sur des rapports impliquant Aktya en 2016 :

- 14-01-2016 : autorisation création filiale Viotte
- 04-04-2016 : signature du protocole NPNRU
- 12-05-2016 : clôture de l'augmentation de capital et pacte d'actionnaires
- 15-09-2016 : approbation du rapport 2015 des élus administrateurs
- 15-09-2016 : clôture de l'opération ISIFC
- 07-11-2016 : rachat de 2/3 des parts sociales du Département
- 07-11-2016 : autorisation création filiale Cassin
- 07-11-2016 : cession de locaux par la Ville à Aktya (Ex-Douanes).

Par ailleurs, Aktya est citée à d'autres reprises en Conseil Municipal en tant que partenaire de la SedD dans le cadre des comptes rendus annuels d'activités (ex : PRU Clairs-Soleils), ou de sa participation à des groupements de commandes.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes mentionne plusieurs conventions réglementées liant la Ville de Besançon et Aktya : convention de retour à meilleure fortune Cassin, convention de retour à meilleure fortune ISIFC, engagement de la Ville de racheter l'immeuble Supérieur à l'issue d'un portage financier par Aktya.

#### **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, qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2016.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

M. FOUSSERET, M. MORTON (2), M. GONON et M. LEUBA n'ont pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 48

Contre : 0

Abstentions : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le 26 OCT. 2017



Contrôle de légalité