



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220929-D00694410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 06/10/2022

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 29 septembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 22 septembre 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 9), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 38 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 8 incluse), M. Maxime PIGNARD (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 9 incluse), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Marie ZEHAF

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, Mme Françoise PRESSE

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Valérie HALLER, M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Sadia GHARET à Mme Anne BENEDETTO, M. Abdel GHEZALI à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 20), M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 39), Mme Laurence MULOT à Mme Karine DENIS-LAMIT (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question 46 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 10).

OBJET : 32. SEM Aktya - Rapport des élus administrateurs - Année 2021

Délibération n° 2022/006944

SEM Aktya
Rapport des élus administrateurs
Année 2021

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire
Rapport présenté par : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 1	15/09/2022	Favorable unanime

Résumé :

L'article L.1524-5 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 (SEM) et des Sociétés Publiques Locales (SPL).

Le présent rapport porte sur l'année 2021 de la SEM Aktya, dont la Ville est actionnaire à 12,72 %.

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

La Ville de Besançon détient 12,72 % du capital d'Aktya. Le Conseil Municipal du 14 septembre 2020 a désigné Mme BAEHR et M. LAROPPE pour représenter la Ville de Besançon dans les instances de la SEM en 2021. Le Conseil Municipal du 4 novembre 2021 a désigné M.POULIN pour remplacer M. LAROPPE.

L'évènement majeur de la vie sociale d'Aktya en 2021 est la clôture de la procédure d'augmentation de capital suite à la fusion en 2020 avec la SEM Expansion 39.

I. Activité

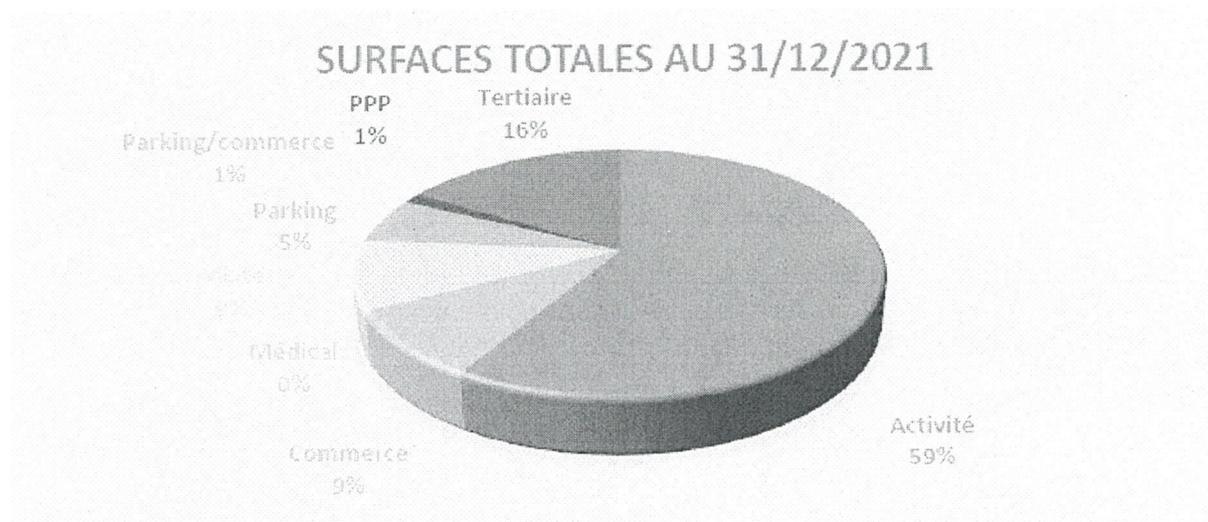
A/ Patrimoine

Le total des surfaces gérées par Aktya représente 152 817 m² contre 95 580 m² à fin 2020. Cette forte hausse s'explique par l'intégration de 55 000 m² issus de l'acquisition de la Jurassienne de Céramique Française (portage avec le Grand Dole).

Par ailleurs, Aktya a intégré dans son patrimoine le bâtiment Bio-Innovation (2 288 m²) et le centre commercial Cassin (4 050 m²). Les autres mouvements de patrimoine sont de moindre importance.

Il est à noter également la livraison à l'été 2021 des locaux du pôle Viotte, gérés par une société dédiée filiale d'Aktya.

Les surfaces occupées par activité se répartissent ainsi :



La valeur brute du patrimoine s'élève à 98,6 M€.

Aktya gère une cinquantaine de sites : petites et moyennes surfaces commerciales (pieds d'immeubles à Planoise, Ile de France, Cassin), bâtiments tertiaires (Porte Lafayette, INSEE) et sites industriels (Chronopost, Flowbird, Alliance, Espace Industriel et Artisanal, villages d'entreprises). Sur le secteur de Planoise, plusieurs opérations gérées par Aktya s'inscrivent dans le cadre des conventions avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

B/ Gestion locative

Le montant des loyers et charges facturés est de 8 762 K€ HT (8 647 K€ en 2020). Même s'il existe quelques évolutions sur certaines opérations, le niveau des loyers est donc stable.

Au 31/12/2021, le taux de vacance baisse arithmétiquement à 11 % du fait de l'incorporation dans la base des surfaces de la Jurassienne de Céramique. L'analyse montre que, hors cette opération, le taux de vacance se maintient à environ 16 %, ce qui reste à surveiller. Cependant, certaines remises en location sont d'ores et déjà identifiées en 2022.

Les principaux locaux vacants sont les locaux commerciaux Clairs-Soleils (2 185 m²), locaux industriels/tertiaires de Palente (1 195 m²), Usitech (951 m²), Bio-Innovation (1 830 m² en cours de commercialisation) et village d'entreprises (1 000 m²) sur Témis. Par ailleurs, certains locaux sont volontairement laissés vacants en attente de restructuration (ex : Centrakor sur Cassin 2 182 m²).

A noter que les travaux suite à l'incendie sur le centre commercial Cassin ont permis de ré-ouvrir l'activité d'Intermarché dès juin 2021, avec un retour définitif dans les locaux initiaux en novembre 2021.

Le niveau des créances douteuses (traduisant un risque d'impayé) est en forte baisse en 2021 (205 K€ contre 340 K€ fin 2020). Quelques renégociations de loyers ont eu lieu dans le cadre de la crise sanitaire, sans toutefois affecter significativement le chiffre d'affaires d'Aktya.

II. Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

Aktya ne dispose pas d'effectifs en propre. Elle fait appel aux effectifs de Sedia et du Groupement d'intérêt économique GIE Novéa en fonction des besoins. Sa gestion financière et administrative et son activité opérationnelle sont assurées par Sedia via deux conventions de prestations de services.

B/ Gouvernance - Juridique

L'évènement majeur de 2021 est la clôture de la procédure d'augmentation de capital initiée dans le cadre de la fusion avec la SEM Expansion 39. Cette procédure a permis à plusieurs collectivités (Grand Dole, ECLA, Baume-les-Dames et Doubs Baumois), d'entrer au capital d'Aktya.

Pour rappel, la Ville de Besançon n'a pas souscrit à cette augmentation de capital, laissant ce rôle à Grand Besançon Métropole.

Le capital s'élève désormais à 27 675 577,80 € pour 1 708 369 actions.

Les statuts ont été modifiés en ce sens lors de l'assemblée générale mixte du 10 juin 2021.

La part de l'actionnariat public est passée de 61,35 % à 58,65%, restant majoritaire conformément aux règles applicables aux Sociétés d'Economie Mixte.

Compte tenu des évolutions du capital et de l'actionnariat, le pacte d'actionnaires en place entre les actionnaires historiques d'Aktya a été actualisé courant 2021, et soumis au Conseil Municipal en janvier 2022.

Aktya compte désormais 13 actionnaires et 15 administrateurs. La répartition du capital d'Aktya et des sièges au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	part dans le capital	Sièges au Cadm°
Grand Besançon Métropole	32,88%	5
Ville Besançon	12,72%	2
Région BFC	10,25%	2
CC Grand Dole *	1,08%	1
CC ECLA*	0,48%	
CC Morteau*	0,60%	
CC Doubs Baumois*	0,24%	
Ville Baume les Dames*	0,24%	1
CDC	24,53%	2
CEBFC	8,88%	1
CAFC	7,97%	1
CCI Jura*	0,09%	
CMA Jura*	0,03%	
total	100,00%	15

* assemblée spéciale

La Présidence (PDG) d'Aktya est confiée à Mme Anne VIGNOT, Présidente de GBM.

Le Directeur Général Délégué est M. Bernard BLETTON.

Le conseil d'administration s'est réuni 7 fois en 2021, l'assemblée générale mixte une fois.

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient pas d'indemnités.

C/ Filiales et participations

Au 31/12/2021, Aktya détient :

- 35 % du capital de la SAS Viotte, dédiée à la gestion locative des locaux d'activité du Pôle Viotte ;
- 35 % de la SAS ABCA, dédiée aux locaux Grupo ANTOLIN sur Témis ;
- 50 % de la SCI Hormé (locaux tertiaires sur la zone de Témis).

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées par Aktya représentent 5,4 M€ dans les états financiers 2021.

III. Situation financière

Les comptes annuels 2021 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

ACTIF en K€	31/12/2021	31/12/2020	PASSIF en K€	31/12/2021	31/12/2020
capital souscrit non appelé	2 683	0			
Actif immobilisé	70 335	66 195	Fonds propres	32 888	24 028
Stocks	1 399	786	Provisions	1 600	1 448
Créances	5 629	5 370	Emprunts	43 861	46 716
Liquidité	2 302	5 857	Dettes d'exploitation	3 999	6 016
TOTAL Actif net	82 349	78 208	TOTAL Passif	82 349	78 208

PRODUITS en K€	31/12/2021	31/12/2020	CHARGES en K€	31/12/2021	31/12/2020
chiffre d'affaires	9 761	8 815	achats et services	4 962	3 097
subventions	0	50	impôts et charges de personnel	759	835
Reprise amort et prov ²	1 151	1 149	dot ² amort et prov ²	5 177	5 238
autres produits	1 329	925	autres charges	109	57
produits financiers	73	81	charges financières	898	1 134
produits exceptionnels	881	3 936	charges exceptionnelles	624	3 843
			IS	315	498
total produits	13 194	14 957	Total charges	12 845	14 702
Resultat net	350	254			

La situation financière est saine.

La SEM réalise un bénéfice de 349 673,92 €.

A/ Bilan

A l'actif, le patrimoine brut représente 98,6 M€ et 65 M€ après amortissements et provisions. Les biens ont été financés pour 74 % de leur valeur brute par emprunt, et 26 % par fonds propres. Le capital restant dû au 31/12/2021 est de 42,7 M€.

Aktya détient également un volume de 5,4 M€ dans des filiales dont elle est membre (cf. ci-dessus).

Le niveau des fonds propres et la trésorerie sont satisfaisants.

Compte tenu de la crise sanitaire, il n'a pas été distribué de dividendes en 2021 sur les résultats 2020.

Les ratios bilanciels sont satisfaisants.

B/ Résultat

Le résultat brut avant IS (impôt sur les sociétés) est de 664 K€, le bénéfice net est de 349 673,93 €.

Le résultat brut est en baisse par rapport à 2020 (752 K€) essentiellement du fait de l'enregistrement en 2021 de provisions pour dépréciation sur biens immobiliers volontairement laissés vacants en attente de restructuration.

La quasi-totalité des secteurs d'activité contribue positivement au résultat 2021.

Le chiffre d'affaires s'élève à 9 761 K€, dont les loyers et charges récupérés pour 8 654 K€.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 11 008 K€, dont 5 177 K€ d'écritures d'ordre (dotations aux provisions et amortissements).

Le poste « achats et services » augmente fortement : cela s'explique par des charges liées au projet ANTOLIN qui sont refacturées à l'euro près à la société dédiée : ainsi le poste « autres produits » augmente fortement en contrepartie.

Les principaux postes de charges sont les frais de sous-traitance (dont masse salariale facturée) pour 720 K€, les charges récupérables (fluides, entretien, taxes foncières...) pour 799 K€, le gros entretien (475 K€), les assurances (117 K€).

Le résultat d'exploitation dégagé par l'activité est de 1 233 K€ en 2021. Il permet de couvrir le résultat financier (essentiellement les intérêts des emprunts) pour 825 K€ et l'impôt sur les sociétés (315 K€). Le résultat exceptionnel contribue à hauteur de + 257 K€ au bénéfice 2021. Les ratios de gestion issus du résultat sont satisfaisants.

IV. Liens avec la Ville de Besançon

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon réalise un suivi régulier de la société et du pilotage des opérations confiées. Les services et les élus de la Ville de Besançon participent régulièrement aux instances d'Aktya.

Les principales interventions immobilières d'Aktya en lien avec la Ville portent sur la gestion de locaux et commerces en Quartiers Prioritaires : Epoisses, Cassin, Ile de France, Avenue du Parc, Place des Lumières, rue Picasso et en pieds d'immeuble.

Les flux financiers entre la Ville de Besançon et Aktya sont non significatifs en 2021.

La Ville de Besançon a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par Aktya pour un en-cours de 2 097 K€ au 01/01/2022.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne aucune convention réglementée entre Aktya et la Ville.

En 2021, le Conseil Municipal a été sollicité sur le rapport annuel 2020 des élus administrateurs et sur la prise de participation d'Aktya dans la SAS commerciale dédiée au projet Grupo ANTOLIN. De plus, Aktya a été citée à plusieurs reprises dans différents rapports en tant que partenaire de la Ville.

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2021 des élus administrateurs représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM Aktya.

La Secrétaire de séance,



Marie ZEHAF,
Conseillère Municipale Déléguée.

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.