



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

OBJET :

Délibération n° 007350

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 21/11/2023

Séance du 06 novembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 octobre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Aurélien LAROPPE (jusqu'à la question n°18 incluse), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (à partir de la question n°4), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Christine WERTHE (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Marie ZEHAF.

M. Nathan SOURISSEAU

Mme Julie CHETTOUH, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Claude VARET

Mme Julie CHETTOUH donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR, M. Sébastien COUDRY donne pouvoir à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Sadia GHARET donne pouvoir à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY donne pouvoir à Christine WERTHE, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à Mme Françoise PRESSE (à partir de la question n°19), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR donne pouvoir à Mme Anne VIGNOT, M. Jean-Hugues ROUX donne pouvoir à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Juliette SORLIN donne pouvoir à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Claude VARET donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT

38 - SEM aktya - Rapport annuel des administrateurs 2022

SEM aktya - Rapport annuel des administrateurs 2022

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

	Date	Avis
Commission n°1	19/10/2023	Favorable unanime

Résumé :

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux conseils d'administration des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et des Sociétés Publiques Locales (SPL).

Le présent rapport porte sur l'année 2022 de la SEM aktya dont la Ville de Besançon est actionnaire à 12,72%.

Les élus administrateurs représentant la Ville sont Mme BAEHR et M.POULIN.

aktya a enregistré un bon niveau d'activité en 2022 et sa situation financière est satisfaisante.

En respect du CGCT, Mme BAEHR et M. POULIN, élus représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM aktya l'immobilier d'entreprise du Grand Besançon, présentent au Conseil Municipal le rapport annuel de cette SEM au titre de 2022.

La loi 3DS du 21 février 2022 et son décret du 4 novembre 2022 ont apporté des précisions sur le contenu du rapport des élus administrateurs et les conditions de sa présentation au sein des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires. Ces éléments sont intégrés dans le présent rapport. Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise produits par la SEM.

I. Activité

A/ Patrimoine

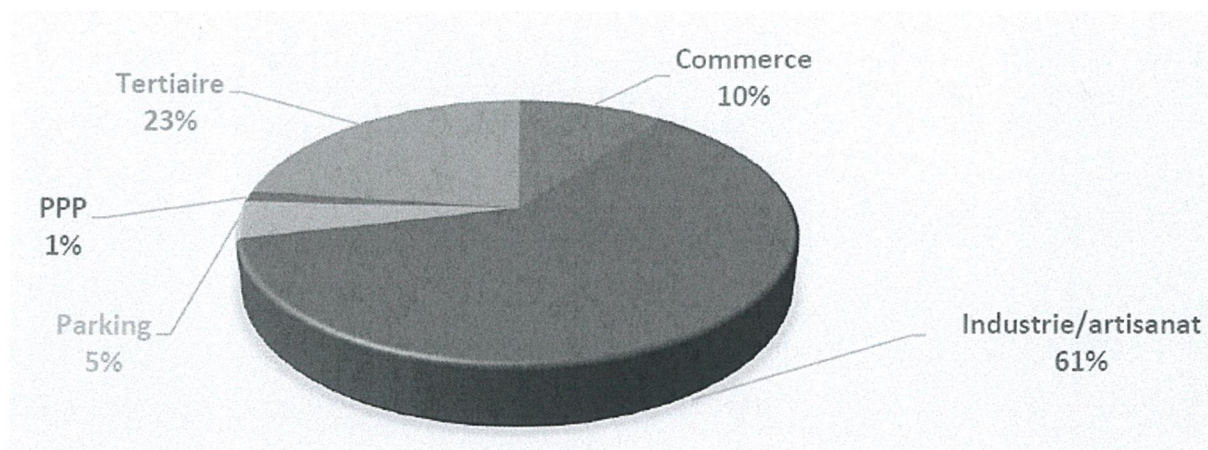
Le total des surfaces gérées par aktya l'immobilier d'entreprise du Grand Besançon est de 152 792 m² à fin 2022, ce qui est stable par rapport à 2021 (152 817 m²). Il y a eu peu de flux sur le patrimoine direct d'aktya en 2022.

Les livraisons 2022 relèvent du patrimoine des filiales dont aktya est actionnaire :

- Bâtiment ANTOLIN pour la SAS ABCA (21 898 m²)
- SCI Hormé : acquisition d'un bâtiment (1 037 m²)
- Bâtiment tertiaire pour SAS Viotte (16 494 m²)

La seule cession (sortie de patrimoine) de l'exercice concerne 3 places de parking.

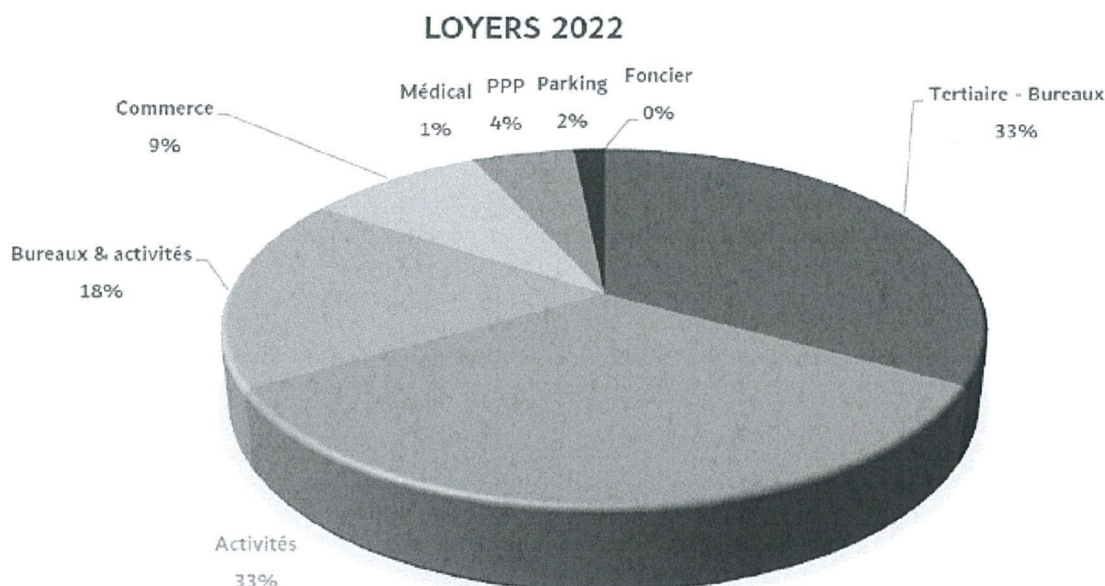
Les surfaces occupées se répartissent ainsi :



B/ Gestion locative

Le total des loyers facturés s'établit à 7 354 k€ : il est stable par rapport à 2021 (7 318 k€). L'indexation des loyers a été plafonnée à 2,8% en 2022.

La répartition des loyers par type de bâtiment est la suivante :



De nombreuses opérations contribuent positivement au résultat et génèrent un Rendement Locatif Brut (RLB) global de 7%.

Le taux de vacance s'établit à 10% en 2022 (11% en 2021), soit un peu moins de 16 000 m². Certains sites sont inoccupés depuis une longue période (Brasserie de l'Espace, 6 rue de Dole, bâtiment A Clairs Soleils), certains sont en vacance technique (environ 5 084m²) en vue d'une déconstruction (Vix) ou restructuration (Ile de France, Microtech), d'autres sont partiellement occupés et rencontrent des difficultés de commercialisation dans un contexte économique tendu (Brabant, village d'entreprises Témis, Bio Innovation). Cependant, des perspectives encourageantes de remise en location se concrétisent en 2023.

Les impayés : le total des créances douteuses est en augmentation : 292 k€ TTC fin 2022 contre 253 k€ TTC fin 2021. Les procédures judiciaires sont en cours pour les principaux créanciers (5 créanciers représentent 211 k€ TTC).

C/ Perspectives et gestion des risques

La tendance de l'activité pour 2023 s'inscrit dans la continuité de 2022, avec toutefois une attention portée sur le contexte économique inflationniste (difficultés potentielles des locataires – moins de projets) et sur la hausse des taux d'intérêt des emprunts qui pourrait grever le résultat.

aktya fait appel à un cabinet immobilier externe pour identifier et mesurer les risques sur son patrimoine. Les conclusions sont satisfaisantes : l'hétérogénéité du patrimoine est un atout majeur pour limiter les risques et le patrimoine est considéré comme correctement géré et entretenu.

Enfin, aktya est engagée dans la démarche consécutive au dispositif Eco Energie Tertiaire qui implique un objectif de résultat en termes de performances énergétiques pour les bâtiments de plus de 1000 m². Les premiers rendus des audits fin 2022 permettront en 2023 de définir un plan stratégique et des actions prioritaires.

II. Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

aktya ne dispose pas d'effectifs en propre. Elle fait appel aux effectifs techniques de la SEM sedia en fonction des besoins. Ces mises à disposition lui sont facturées. Sa gestion financière et administrative et la gestion locative sont réalisées par sedia via une convention de prestations de services.

B/ Gouvernance – Juridique

La SEM aktya l'immobilier d'entreprise du Grand Besançon est issue de la scission en 2006 de la SEM SAIEMB.

Son objet social (extrait des statuts) est le suivant :

- la construction, la reconstruction, la réhabilitation, la rénovation et l'équipement de tout immeuble, local ou ouvrage nécessaire au développement économique et industriel ou au développement local ;
- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la cession de tels immeubles ou locaux ;
- l'acquisition, le portage, la réalisation ou l'exploitation de toute infrastructure liée aux activités économiques et bénéficiant au territoire départemental.

Son siège social est situé 6 rue Louis Garnier à Besançon.

La répartition du capital d'aktya, d'un montant de 27 675 577,80 € après l'augmentation de capital réalisée en 2021 (+ 8 M€), et des sièges au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	part dans le capital	NB de sièges en	représentants au Cadm°	
Grand Besançon Métropole	32,88%	5	A.VIGNOT G.BAULIEU N.BODIN	M.FELT B.VUILLEMIN
Ville Besançon	12,72%	2	F.BAEHR A.POULIN	
Région BFC	10,25%	2	A.MARTHEY M.GUINEBERT	
CC Grand Dole *	1,08%	1	JP.FICHERE	
CC ECLA*	0,48%			
CC Morteau*	0,60%		C. BOLE	
CC Doubs Baumois*	0,24%			
Ville Baume les Dames*	0,24%			
<i>sous total actionariat public</i>	<i>58,50%</i>			
CDC	24,53%	2	JP.SARRETTE N.STEGRE	
CEBFC	8,88%	1	V.SEGARD	
CAFC	7,97%	1	J.BIGNON	
CCI Jura*	0,09%			
CMA Jura*	0,03%			
total	100,00%	15		

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 et soumis au Conseil municipal en février 2022.

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2022.

Le conseil d'administration du 15 septembre 2020 a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, et la nomination d'un Directeur Général Délégué.

La Présidente Directrice Générale est Mme Anne VIGNOT.

Le Directeur Général Délégué est M. Bernard BLETTON.

Le conseil d'administration d'aktya (précédé d'un comité technique opérationnel) s'est réuni 5 fois en 2022, l'assemblée générale ordinaire une fois pour l'arrêté des comptes 2021.

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

C/ Filiales

Au 31/12/2022, aktya détient :

- 35% du capital de la SAS Viotte, au capital de 4 M€. La SAS est propriétaire d'un bâtiment à usage de bureaux d'environ 16 000 m², qu'elle loue à l'Etat, l'ARS et l'INSEE. L'année de parfait achèvement s'est clôturée à l'été 2022. L'ensemble des bâtiments a basculé en gestion locative en été 2022.
- 35% de la SAS ABCA au capital de 2 775 k€, qui est dédiée aux locaux de la société Grupo ANTOLIN sur Témis. Le bâtiment de 21 898 m² de locaux industriels et tertiaires et les 150 places de parking ont été livrés en novembre 2022 avec une date limite de levée des réserves au 31 janvier 2023. L'exploitation de l'usine par ANTOLIN s'est progressivement mise en place.
- 50% de la SCI Hormé au capital de 1 k€, dédiée à un bien immobilier tertiaire sur Témis. Afin de permettre l'acquisition d'un second immeuble de bureau, le périmètre d'intervention de la SCCV a été élargi à la zone entière de Témis à Besançon (décision en Assemblée Générale Extraordinaire de la SCCV le 18 mai 2022). Le bâtiment ex-DREAL a été réceptionné et livré au Département du Doubs en octobre 2022.

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées par aktya représentent 6,3 M€ dans les états financiers 2022. Ces montants ne font pas l'objet de dépréciation.

D/ Dividendes / Contrôles

Au cours des cinq derniers exercices, aktya a versé les dividendes suivants :

AG du 25 juin 2019 (arrêté des comptes 2018) = 128 416,70 €

AG du 28 juin 2022 (arrêté des comptes 2021) = 52 451,09 €

Aucun contrôle externe n'est à signaler en 2022.

III. Données économiques

Les comptes annuels 2022 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

ACTIF en K€	31/12/2022	31/12/2021	PASSIF en K€	31/12/2022	31/12/2021
capital souscrit non appelé	0	2 683			
Actif immobilisé	69 070	70 335	Fonds propres	33 139	32 888
Stocks	1 393	1 399	Provisions	1 544	1 600
Créances	5 349	5 629	Emprunts	39 818	43 861
Liquidité	3 110	2 302	Dettes d'exploitation	4 421	3 999
TOTAL Actif net	78 922	82 349	TOTAL Passif	78 922	82 349
PRODUITS en K€	31/12/2022	31/12/2021	CHARGES en K€	31/12/2022	31/12/2021
chiffre d'affaires	9 169	9 761	achats et services	3 097	4 962
subventions	0	0	impôts et charges de personnel	837	759
Reprise amort et prov ^o	1 036	1 151	dot ^o amort et prov ^o	4 772	5 177
autres produits	14	1 329	autres charges	24	109
produits financiers	66	73	charges financières	829	898
produits exceptionnels	126	881	charges exceptionnelles	326	624
			IS	137	315
total produits	10 411	13 194	Total charges	10 024	12 845
Resultat net	387	350			

A/ Bilan

A l'actif, le patrimoine brut représente 101 M€, soit 66 M€ après amortissements et provisions. Les biens ont été financés pour 71,9% de leur valeur brute par emprunt, 2,6% par subventions d'investissement et 25,5% par fonds propres. Le capital restant dû sur emprunt au 31/12/2022 est de 38,6 M€.

Les participations d'aktya dans ses filiales et les avances en compte-courant accordées représentent 6,3 M€ à l'actif.

La situation nette hors subventions d'investissement (31 554 k€) est supérieure au capital social (27 676 k€), ce qui montre notamment que la SEM aktya a généré un cumul positif de résultats nets.

Le niveau des fonds propres et de la trésorerie sont satisfaisants.

Les ratios bilanciaux sont satisfaisants.

B/ Résultat

En 2022, la SEM aktya dégage un excédent de 386 912 €.

Le résultat brut positif dégagé par les programmes immobiliers (+ 1 171 k€ en 2022) permet de couvrir les charges de fonctionnement d'aktya (647 k€) et le montant de l'impôt sur les sociétés (137 k€).

Individuellement, la plupart des opérations concourent au résultat excédentaire des programmes.

Il convient de souligner que le flux généré par les dotations et reprises de provisions au résultat (écritures d'ordre) contribue pour 200 K€ à améliorer le résultat.

Le chiffre d'affaires est relativement stable avec un niveau de loyers d'environ 7 300 k€ et la récupération de charges locatives pour 1 512 k€ en 2022. L'évolution à la baisse par rapport à N-1 vient de produits ponctuels en 2021 (notamment remboursements de la SAS ABCA et du sinistre Cassin).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 8 731 k€ et intègrent 4 772 k€ de dotations aux amortissements et provisions, 1 191 k€ de charges locatives (certaines refacturées), 740 k€ de frais de sous-traitance (conventions avec sedia), 260 k€ de gros entretien, 197 k€ de crédit-bail.

Le résultat d'exploitation dégagé par l'activité (1 487 k€) permet de couvrir le résultat financier et le résultat exceptionnel déficitaires, ainsi que l'impôt sur les sociétés.

Le résultat financier déficitaire (-764 k€) est issu des intérêts sur remboursement des emprunts.

Le résultat exceptionnel déficitaire (- 200 k€) est issu d'opérations ponctuelles (sortie de biens du patrimoine et provision exceptionnelle).

Les ratios de gestion sont satisfaisants.

IV. Liens avec la collectivité

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 participent régulièrement aux instances d'aktya.

A/ Opérations en cours

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

B/ Flux financiers

Les flux financiers enregistrés par la Ville de Besançon avec aktya au titre de 2022 sont peu significatifs : 8 728,70 € de dépenses (loyers et charges), et 6 671,92€ d'encaissement de dividendes.

La Ville de Besançon a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par aktya dont l'en-cours est de 1 951 K€ au 31/12/2022.

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

En 2022, le Conseil municipal a été sollicité sur le rapport annuel 2021 des élus administrateurs, sur l'actualisation du pacte d'actionnaires suite à la fusion avec Expansion 39, sur la création de la SCI pour le projet immobilier La City BB5. De plus, aktya a été citée à plusieurs reprises dans différents rapports en tant que partenaire de la Ville (par exemple sur la charte d'engagement de l'Eco-Quartier de Planoise).

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2022 des élus représentant la Ville de Besançon, actionnaire, dans les instances de la SEM aktya.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 44

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



M. Nathan SOURISSEAU,
Conseiller Municipal Délégué



Anne VIGNOT