

MAIRIE
DE
BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 05/10/2026

Séance du 17 septembre 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 10 septembre 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-ALI, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Patrick BOUZAT, M. Jimmy BRESILLION (jusqu'à la question n°50 incluse), M. Bruno CAIRE, Mme Aline CHASSAGNE, M. Serge COUËSMES (jusqu'à la question n° 29 incluse), M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCO, M. Franck DEFASNE, Mme Marie-Line EGRON, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCO, M. Didier GENDRAUD, M. Abdel GHEZALI, Mme Laura GINIOT, Mme Marie GRUILLOT, Mme Leïla HANNOUNI, Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, M. Jérôme JEANVOINE, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Eléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilalli SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, M. Kevin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire : M. Didier GENDRAUD

Étaient absents : Mme Estelle CAMARA, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN

Procurations de vote : Mme Estelle CAMARA à Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Serge COUËSMES à M. Didier GENDRAUD (à compter de la question n°30) M. Pierre-Charles HENRY à Mme Flora SIMONIN, Mme Frédérique THOMAS MAURIN à Mme Anne-Rachel SCHERTZ

OBJET : 37 - SEM aktya - rapport des élus mandataires - 2025

Délibération n° 008399

SEM aktya - rapport des élus mandataires - 2025

Rapporteur : M. Fabrice TAILLARD, Adjoint

	Date	Avis
Commission n°1	08/09/2026	Favorable unanime

Résumé :

La Ville de Besançon est actionnaire de la SEM aktya, l'Immobilier d'entreprises du Grand Besançon, à hauteur de 12,72% du capital, aux côtés de Grand Besançon Métropole (32,88%).

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une entreprise publique locale se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis par leur(s) représentant(s) au conseil d'administration.

Aktya a enregistré un bon niveau d'activité en 2025. L'année s'est déroulée sans évènement majeur susceptible de remettre en cause la continuité de la société. Sa situation financière est satisfaisante. Toutefois, pour renforcer les capacités financières de la SEM, les actionnaires d'aktya ont initié fin 2025 une procédure d'augmentation de capital.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, MM. TAILLARD et BAILLY élus représentant la Ville de Besançon dans les instances de la Société d'Economie Mixte aktya l'immobilier d'entreprises du Grand Besançon, présentent au conseil municipal le rapport annuel 2025 de la société.

Il est rappelé qu'en 2025, les représentants de la Ville de Besançon étaient Mme BAEHR et M. SOURISSEAU,

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise approuvés en assemblée générale d'aktya le 15 juillet 2026 (extraits en annexe). Compte-tenu de la période électorale en mars 2026, aktya a demandé et obtenu un report pour la tenue de son assemblée générale.

Les informations du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L151-1 du Code de Commerce ou présentant un caractère confidentiel.

I. Fiche d'identité

La SEM aktya L'immobilier d'entreprises du Grand Besançon est issue de la scission en 2006 de la SEM SAIEMB entre son activité habitat et son activité entreprise.

En tant que SEM, son capital est détenu à plus de 50% par des collectivités territoriales.

Son siège social est situé 6 rue Louis Garnier à Besançon

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 de tels immeubles ou locaux,
- la gestion, l'exploitation et l'entretien de ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en tant que propriétaire soit en tant que preneur à bail,
- à titre accessoire l'activité de marchand de biens,
- l'acquisition, le portage, la réalisation ou l'exploitation de toute infrastructure liée aux activités économiques et bénéficiant au territoire régional.

aktya peut également créer et animer toute filiale, ou participer à toute société contribuant à la réalisation de l'objet social.

La SEM aktya peut intervenir pour le secteur privé et pour le secteur public.

aktya et la « Grappe ».

La « Grappe » est un ensemble d'une quinzaine d'entreprises publiques locales (EPL) et leurs filiales à l'échelle de la Bourgogne-Franche-Comté qui ont mutualisé des moyens et des ressources, sous l'impulsion de la SEM sedia.

La SEM sedia gère administrativement la quasi-totalité des EPL de la Grappe et leurs filiales, via des conventions de prestations, et les effectifs auxquels peuvent recourir les EPL de la Grappe sont regroupés dans une Unité Économique et Sociale (UES) qui est également administrée par sedia.

L'objectif de la Grappe est de jouer un rôle d'ensemblier ; ainsi, pour répondre à une commande de la Ville de Besançon, la SPL Territoire 25 est sollicitée sur le foncier, les études et les concessions (aménagement notamment), la SEM sedia intervient en tant qu'aménageur/promoteur ou en mission d'assistance, et la SEM aktya est la SEM patrimoniale qui peut devenir propriétaire des biens, les mettre en location et les gérer.

La gestion administrative et la gestion locative d'aktya sont ainsi confiées à sedia via des conventions de prestations de service.

Vu ce contexte des liens étroits et de la gouvernance commune entre aktya, sedia et le GIE NOVEA, le rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionne la convention d'administration générale et de gestion locative entre aktya et sedia pour un montant de 2025 = 815 k€ HT.

De même, aktya ne dispose pas d'effectif en propre et fait appel aux effectifs de l'UES. Ces prestations lui sont facturées.

A/ Actionnariat

La SEM aktya est une société anonyme d'économie mixte avec conseil d'administration.

Elle est composée de 13 actionnaires publics et privés.

Au 31 décembre 2025, la répartition de son capital, d'un montant de 27 675 577,80 € et des sièges au conseil d'administration était la suivante :

Actionnaires	part dans le capital	Nb de sièges en CA	représentants au C, Adm°	
Grand Besançon Métropole	32,88%	5	A.VIGNOT G.BAULIEU N.BODIN	M.FELT B.VUILLEMIN
Ville Besançon	12,72%	2	F.BAEHR N.SOURISSEAU	
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 Baumoises*	0,24%			
Ville Baume les Dames*	0,24%			
<i>sous total actionnariat public</i>	<i>58,50%</i>			
CDC	24,53%	2	M. LETERRIER F.LAIGNEAU	
CEBFC	8,88%	1	V.SEGARD	
CAFC	7,97%	1	J BIGNON	
CCI Jura*	0,09%			
CMA Jura*	0,03%			
total	100,00%	15		
* Assemblée spéciale				

Il n'y a pas eu de modification de capital ou d'actionnaires en 2025. Toutefois, pour renforcer les capacités financières de la SEM, l'assemblée générale extraordinaire du 8 décembre 2025 a validé une procédure d'augmentation de capital de 3,5M€ dans une première phase. La clôture de l'opération est prévue en 2026.

Pour rappel, lors de son conseil municipal du 16 octobre 2025, la Ville de Besançon a opté pour la non-souscription à l'augmentation de capital, laissant sa part à GBM qui a choisi de souscrire pour l'ensemble du bloc bisontin.

Il existe un pacte d'actionnaires, rédigé en 2016 et actualisé en 2022, signé par la Ville de Besançon. Les principaux éléments du pacte sont l'organisation de la gouvernance, les conditions pour accepter un projet immobilier (rentabilité, taux de commercialisation, mise de fonds propres), les principes de distribution de dividendes, les conditions d'entrée et de sortie au capital.

B/ Gouvernance et bilan de la Gouvernance

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.

En 2025, la Présidente Directrice Générale de la société était Mme Anne VIGNOT, Présidente de GBM.

Le Directeur Général Délégué est M. Bernard BLETTON.

Le conseil d'administration, composé de 15 membres, s'est réuni 7 fois en 2025 : 13 février, 22 mai, 23 juin, 10 septembre, 1er octobre, 27 novembre et 8 décembre.

Les élus représentant la Ville de Besançon ont été présents chacun à 5 des 7 conseils d'administration, et la Ville a ainsi été représentée à chaque séance.

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 23 juin 2025 pour l'arrêté des comptes 2024.

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 8 décembre 2025 pour la procédure d'augmentation de capital.

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

Aucune convention réglementée (portant sur des contrats conclus hors activité normale entre aktya et ses actionnaires ou ses dirigeants) n'est signalée dans le rapport du commissaire aux comptes.

Toutefois, il convient de souligner que la Ville de Besançon a choisi de laisser en compte-courant d'associé de la société les dividendes attribués au titre de 2024.

C/ Vie sociale

En 2025, la SEM aktya n'a fait pas l'objet de contrôles des autorités (URSSAF CRC, AFA, autre).

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2025. La dernière modification des statuts date de 2021 (après fusion avec la SEM Expansion 39 et augmentation de capital).

aktya est actionnaire de plusieurs filiales, dont l'activité est décrite en partie II. Il n'y a pas eu de nouvelle prise de participation en 2025.

D/ Dividendes

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

N-1 : 148 895,61 €,

N-2 : 51 504,37 €,

N-3 : 58 036,86 €,

N-4 : 52 451,09 €,

N-5 : 0 €.

L'Assemblée générale du 15 juillet 2026 a décidé le versement de 110 526,22 € de dividendes 2025.

II. Activité

A/ Patrimoine

La SEM aktya est propriétaire de patrimoine tertiaire, industriel et commercial principalement sur le territoire Doubs – Jura, et en particulier sur le Grand Besançon.

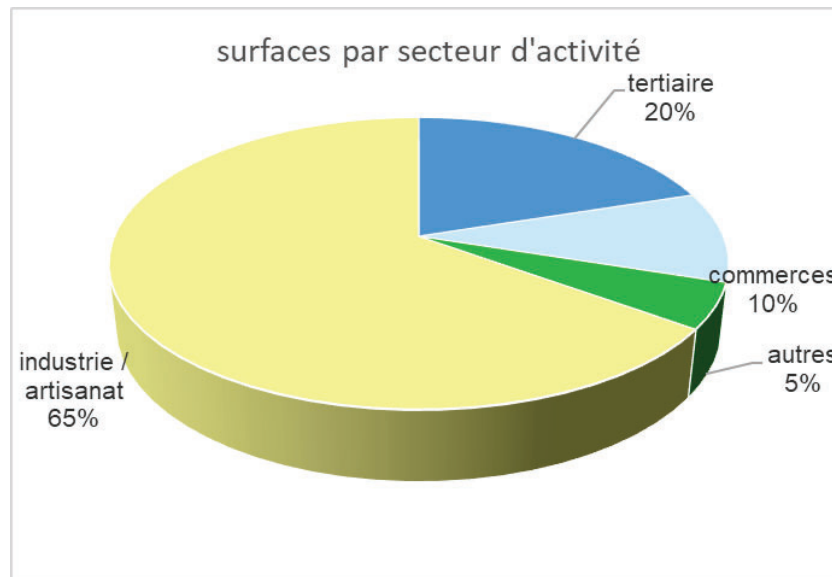
Fin 2025, elle gère un patrimoine de 167 700 m², soit une soixantaine de sites, contre 155 231 m² en 2024. L'augmentation est due essentiellement au rachat des anciens locaux Antolin sur Besançon et

du village des artisans à Dole. A noter que le site de la Jurassienne de Céramique Française à Dole représente à lui seul 56 520 m².

A ce patrimoine détenu en propre s'ajoutent 40 865 m² gérés via les filiales d'aktya.

Sur la Ville de Besançon, aktya gère par exemple du patrimoine sur les zones d'activités de TEMIS, Lafayette, Palente, et les quartiers de Planoise, Centre-ville et Clairs-Soleils.

La répartition du patrimoine par activité (hors filiales) est la suivante :

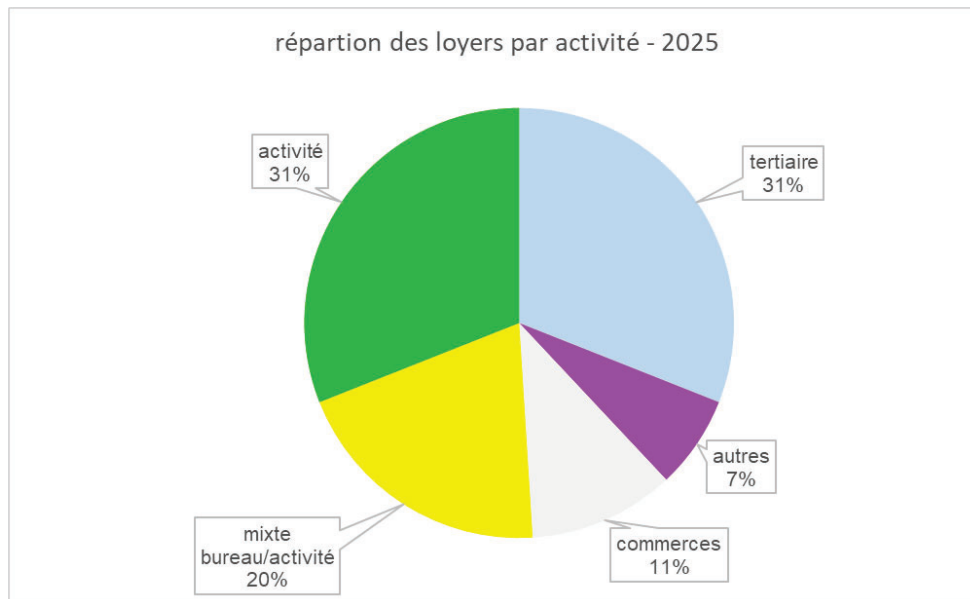


Le parc d'aktya présente un caractère hétérogène sur une multitude de sites, ce qui présente l'avantage de rendre la société moins dépendante d'une crise économique sur un secteur en particulier.

B/ Gestion locative

Le total des loyers facturés (hors surloyers) s'établit à 7 982 k€ contre 8 354 k€ en 2024. Cette baisse de 4,5 % émane essentiellement de l'évolution du remplissage de certains sites, l'évolution des indices d'indexation des loyers affichant une relative stabilité.

Le total des charges locatives récupérées s'élève à 1 326 k€.



En complément des loyers, les indicateurs de gestion locative à surveiller sont la vacance et les impayés :

- Les locaux vacants représentent une surface de 30 280 m² soit 18% du patrimoine, contre 9 % en 2024. Cette forte hausse s'explique par le rachat de 3 sites inoccupés (ex-Antolin et village des artisans). Par ailleurs, certains biens appellent une vigilance car leur vacance est devenue chronique dans un contexte économique tendu.
Le coût de la vacance représente un montant de 1 252 k€ HT soit 13% des loyers facturés.
- Le niveau des impayés est de nouveau en forte hausse et atteint 900 k€ TTC fin 2025. Trois sociétés locataires représentent 57% des créances douteuses, et les demandes d'accompagnement des locataires (échelonnement de loyer, report, renégociation) sont en forte hausse en 2025. Les créances douteuses font l'objet de procédures contentieuses.

C/ Filiales

La gouvernance d'aktya a opté pour la création de filiales avec d'autres opérateurs économiques du territoire pour permettre le portage de projets immobiliers significatifs. Ainsi aktya détient :

- 35% du capital de la SAS Viotte, au capital de 4 000 k€. La SAS est propriétaire d'un bâtiment à usage de bureaux d'environ 16 000 m², qui intègre un restaurant inter-administrations, qu'elle loue à l'Etat, l'ARS et l'INSEE.
- 35% de la SAS ABCA au capital de 2 775 k€, dédiée aux locaux de la société Grupo ANTOLIN sur TEMIS. Le bâtiment livré fin 2022 porte sur 21 898 m² de locaux industriels et tertiaires et 150 places de parking.
- 50% de la SCI Hormé au capital de 1 k€, qui gère deux bâtiments d'immobilier tertiaire sur la zone de TEMIS.
- 37,5 % de la SCI City, créée en 2023 en vue de la réhabilitation de l'immeuble BB5 sur le site de la City. Les travaux ont démarré en 2025.

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées représentent 6 346 k€ dans les états financiers d'aktya en 2025.

La situation financière des filiales d'aktya est saine.

D/ Démarche RSE – Responsabilité Sociétale des Entreprises

Aktya a initié en 2021 une réflexion sur sa démarche RSE, et le conseil d'administration du 27 septembre 2022 a adopté un plan d'action décliné en 9 enjeux et 14 actions phares. En 2025, aktya a poursuivi les opérations d'adaptation et d'amélioration de son patrimoine dans le cadre de sa démarche RSE, en lien avec les exigences du décret tertiaire, de la loi Climat et résilience et de la loi d'Accélération des énergies renouvelables.

E/ Faits majeurs

Il n'y a aucun fait majeur en 2025 de nature à remettre en cause la continuité de l'activité. A souligner toutefois le renouvellement des conventions de prestations entre aktya et la SEM sedia pour la gestion administrative et locative d'aktya.

F/ Perspectives

L'année 2025 a connu une activité relativement stable en termes de gestion de patrimoine, tout en enregistrant une hausse de la vacance du fait du rachat de 3 sites inoccupés et des impayés. Les acquisitions réalisées étaient programmées.

Dans un contexte économique tendu, la Gouvernance d'aktya porte une attention particulière sur:

- la vacance
- l'accompagnement des locataires
- la nécessité d'un taux de pré-commercialisation satisfaisant avant l'engagement de tout nouveau programme.

Par ailleurs, dans le contexte des élections municipales de mars 2026, aktya a initié la réflexion sur son futur plan stratégique.

III. Données économiques

Les comptes annuels 2025 d'aktya sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2025, ils sont arrêtés comme suit :

A/ Bilan

ACTIF en K€	31/12/2025	31/12/2024	PASSIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	67 774	66 193	Fonds propres	34 900	34 195
Stocks	1 377	1 376	Provisions	1 302	1 574
Créances	2 878	4 485	Emprunts	33 507	34 246
Liquidité	1 947	3 725	Dettes d'exploitation	4 267	5 765
TOTAL Actif net	73 976	75 779	TOTAL Passif	73 976	75 779

A l'actif, le patrimoine constitué des terrains + constructions + immobilisations en cours représente 108 546 k€ brut, et 61 375 k€ après amortissements et provisions.

Les biens ont été financés pour 69.6 % de leur valeur brute par emprunt, 2,6 % par subventions d'investissement et 27,8% par fonds propres.

Le capital restant dû sur emprunt au 31/12/2025 est de 31 211 k€. Le ratio d'endettement d'aktya au 31/12/2025 s'établit à 0,97, en légère amélioration par rapport aux années précédentes ; il est cohérent avec la nature patrimoniale de l'activité.

La situation nette hors subventions d'investissement (33 368 k€) est supérieure au capital social (27 676 k€), ce qui traduit que la SEM aktya a généré un cumul positif de résultats depuis sa création.

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

Les ratios bilanciaux sont satisfaisants.

B/ Compte de résultat

Résultat synthétique en K€	2025	2024	2023	2022	2021
produits d'exploitation	10 772	10 880	10 834	10 219	12 241
<i>dont chiffre d'affaires</i>	9 532	9 814	9 123	9 169	9 761
<i>dont reprise prov°</i>	1 062	981	1 745	1 036	1 151
charges d'exploitation	8 962	8 957	10 130	8 731	11 008
<i>dont sous traitance (*)</i>	811	774	743	740	720
<i>dont charges locatives (**)</i>	1 639	1 946	1 920	1 980	1 656
<i>dont amort et prov°</i>	4 951	4 999	6 767	4 772	5 177
résultat d'exploitation	1 810	1 923	704	1 488	1 233
résultat financier	-744	-756	-871	-763	-825
résultat exceptionnel	0	274	504	-200	257
IS +interressement	329	449	-6	137	315
bénéfice (+) ou perte (-)	737	993	343	387	350
(*) convention avec sedia					
(**) charges récupérables et non récup + taxes foncières					

Nota bene : Un changement de méthodes comptables réglementaire reclasse les éléments du résultat exceptionnel en exploitation à partir de 2025.

En 2025 aktya a réalisé un bénéfice de 736 828 €, directement issu de l'activité.

Le chiffre d'affaires (9 532 k€) est constitué des loyers et charges locatives récupérées.

Comme chaque année et cela est cohérent avec l'activité de société patrimoniale, les écritures d'ordre (dotations et reprises sur amortissements et provisions) ont une influence significative sur le résultat. Elles impactent de – 3 888 k€ le résultat en 2025 (- 4 000 k€ en 2024).

Les charges externes (3 208 k€) intègrent notamment les charges locatives (951 k€), la sous-traitance sedia (811 k€), les frais d'entretien (256 k€) les assurances (199 k€). Ce dernier poste est en hausse significative (+ 45%) entre 2024 et 2025

La taxe foncière reste également un poste de charge important avec 688 k€ en 2025 (803 k€ en 2024).

Le résultat financier (- 744 k€) est naturellement déficitaire (intérêts des emprunts).

Les ratios de gestion sont satisfaisants.

C/ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	27 675 578	27 675 578	27 675 578	27 675 578	32 459 011
Nombre d'actions ordinaires	1 708 369	1 708 369	1 708 369	1 708 369	1 708 369
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	9 761 241	9 169 334	9 122 824	9 813 817	9 532 002
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 667 111	4 278 744	5 273 043	5 441 095	4 954 658
Impôts sur les bénéfices	315 126	137 474	-6 000	448 547	329 335
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	349 674	386 912	343 362	992 639	736 828
Résultat distribué	52 451		58 037	51 504	148 896
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	2,55	2,42	3,09	2,92	2,71
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,20	0,23	0,20	0,58	0,43
Dividende distribuée	0,03		0,03	0,03	0,09
Personnel					
Effectif salariés					

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 élus et les services travaillent régulièrement avec 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 pieds d'immeuble.

aktya est également sollicitée par Territoire 25, concessionnaire, pour du portage immobilier sur le futur site Saint Jacques Arsenal et sur le site Viotte Nord.

B/ Flux financiers

Les flux financiers entre la Ville de Besançon avec aktya en 2025 sont peu significatifs. La Ville a enregistré 9 367 € TTC de dépenses (loyers et charges), et 18 940 € de dividendes que la Ville a choisi de laisser en compte courant dans l'entreprise.

La Ville de Besançon a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par aktya. L'en-cours est de 1 525 k€ au 31/12/2025.

C/ Conseil Municipal

En 2025, le Conseil Municipal a été sollicité sur le rapport annuel 2024 des élus administrateurs, sur l'augmentation de capital initiée en 2025, et sur le maintien des dividendes 2024 en compte courant

d'associé. Par ailleurs, aktya a été citée à plusieurs reprises dans différents dossiers en tant que partenaire de la Ville (ex : NPNRU, ZAC Hauts du Chazal, Projet Saint Jacques, Viotte Nord).

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2025 des élus mandataires de la Ville de Besançon dans les instances de la SEM aktya l'immobilier d'entreprises du Grand Besançon.

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.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,

L'Adjoint à la citoyenneté, la laïcité, le devoir
de mémoire, la démocratie participative,
la lutte contre les discriminations,
Correspondant défense,
Didier GENDRAUD



Document signé électroniquement

Le Maire,
Ludovic FAGAUT



Président de Grand Besançon Métropole.

Document signé électroniquement



Société anonyme d'économie mixte au capital de 34 796 011 €
Siège social : 6 Rue Louis Garnier
BP 1513 - 25008 BESANCON CEDEX
RCS de Besançon B 493 017 776

EXTRAIT DES DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 15 juillet 2026

pour le

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS 2025

RAPPORT DE GESTION

ET RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

POUR L'EXERCICE 2025

Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2025

- I. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice**
 - I.1. Vie de la société
 - I.2. Actionnariat
 - I.3. Contrôles externes
 - I.4. Fonctionnement
 - I.5. Rapport de gestion patrimoniale pour l'exercice 2025
 - I.6. Présentation des comptes annuels 2025
 - I.7. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice
- II. Filiales et participations**

Seconde partie : Rapport sur le gouvernement d'entreprise

- I. Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes**
 - I.1. Limitation de pouvoirs
 - I.2. Mandats des Administrateurs
 - I.3. Mandats des Commissaires aux comptes
 - I.4. Autres mandats
 - I.5. Réunion des instances de gouvernance de la SEM
- II. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un Actionnaire significatif et une filiale**
- III. Tableau des délégations de l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration**

Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2025

I. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice

I.1. Vie de la société

aktya, l'immobilier d'entreprise du Grand Besançon, sise 6 Rue Louis Garnier à Besançon (25000), est une Société d'Economie Mixte issue de la transformation en 2012 de la SAIEMB Immobilier d'entreprises créée en 2006.

aktya est spécialisée dans les acquisitions, les constructions, le portage et la gestion de patrimoine d'immobilier locatif d'activité (industriel, artisanal, tertiaire et commercial) sur le territoire du Grand Besançon et du Département du Doubs et elle peut notamment :

- Construire, reconstruire, la réhabiliter, la rénover et équiper tout immeuble, local ou ouvrage nécessaire au développement économique et industriel ou au développement local,
- Acquérir, prendre à bail à construction ou à bail emphytéotique ou louer simple ou au moyen d'un bail commercial de tels immeubles bâtis ou de locaux,
- Acquérir, prendre à bail à construction ou à bail emphytéotique tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ou de locaux,
- Gérer, exploiter et entretenir ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en tant que propriétaire ou preneur à bail, soit au titre d'une mission confiée par un tiers, à cette fin, la société pourra consentir tout type de bail, y compris les sous-locations, ou de convention d'occupation,
- Céder ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en entier, soit par lots, en l'état, ou après construction, reconstruction, réhabilitation ou travaux,
- Acquérir, louer ou réaliser le portage, l'exploitation ou la gestion de toute infrastructure liée aux activités économiques et bénéficiant au territoire régional.

La société s'est ouverte à de nouvelles collectivités lors de son augmentation de capital de 2020.

Au 31 décembre 2025, le capital d'aktya s'élève à 32 459 011.00 €.

Actuellement présidée et dirigée par sa Présidente Directrice Générale Anne VIGNOT, Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, et par son Directeur Général Délégué Bernard BLETON, aktya ne dispose pas de personnel propre et s'appuie sur l'organisation et les équipes de sedia pour sa gestion locative et administrative, sa commercialisation et le développement de ses projets.

Les Statuts de la société n'ont pas connu de modification depuis juin 2021.

I.2. Actionnariat

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'Administrateurs à la clôture de l'exercice écoulé.

Situation au 31 décembre 2025.

Capital de 27 675 577,80 € divisé en 1 708 369 actions de 16,20 € chacune.

Actionnaires	Représenté en CA par	Représenté en AG par	Nb actions	%
Collectivités territoriales				
Grand Besançon Métropole	Mme Anne VIGNOT M. Gabriel BAULIEU M. Nicolas BODIN M. Benoît VUILLEMIN M. Marcel FELT	Mme Anne VIGNOT	561 776	32,88 %
Ville de Besançon	M. Nathan SOURISSEAU Mme Frédérique BAEHR	M. Nathan SOURISSEAU	217 309	12,72 %
Région Bourgogne Franche-Comté	M. Matthieu GUINEBERT M. Arnaud MARTHEY	M. Arnaud MARTHEY	175 078	10,25 %
CC Grand Dole	M. Jean-Pascal FICHERE	M. Jean-Pascal FICHERE	18 480	1,08 %
CC Val de Morteau	M. Cédric BOLE	M. Cédric BOLE	10 266	0,60 %
CC ECLA		M. Claude BORCARD	8 213	0,48 %
Ville de Baume-les-Dames		M. Arnaud MARTHEY	4 106	0,24 %
CC Doubs Baumois		M. Jean-Claude MAURICE	4 106	0,24 %
Autres Actionnaires				
CDC	M. François LAIGNEAU Mme Mathilde LETERRIER	M. François LAIGNEAU	419 130	24,53 %
CEBFC	Mme Violette SEGARD	Mme Violette SEGARD	151 768	8,88 %
CAFC	M. Jérôme BIGNON	M. Jérôme BIGNON	136 137	7,97 %
CCI du Jura		M. Jean-Pierre PARIZON	1 500	0,09 %
CMA du Jura		Mme Manuela MORGADINHO	500	0,03 %
Total			1 708 369	100 %

La société est composée de 13 Actionnaires et de 15 Administrateurs.

Les changements intervenus dans l'année sont :

- Cession d'actions :
 - o Néant.
- Modification du capital social :
 - o L'Assemblée Générale Extraordinaire d'aktya du 08 décembre 2025 a validé le lancement d'une opération d'augmentation de capital par création de 728 775 actions de 19 € chacune, assorties d'une prime d'émission de 8,20 €, soit un prix de souscription unitaire de 27,20 €, soit 2 446 725 €, et de porter ainsi le capital à 34 905 736 €.
Il a été convenu de ne pas supprimer le droit préférentiel de souscription.
Les Actionnaires ont jusqu'au 11 mars 2026 pour souscrire à cette augmentation de capital.

I.3. Contrôles externes

Aucun contrôle externe n'a été exercé au cours de l'année écoulée.

I.4. Fonctionnement

aktya est une structure qui n'a pas de salarié en charge directe.

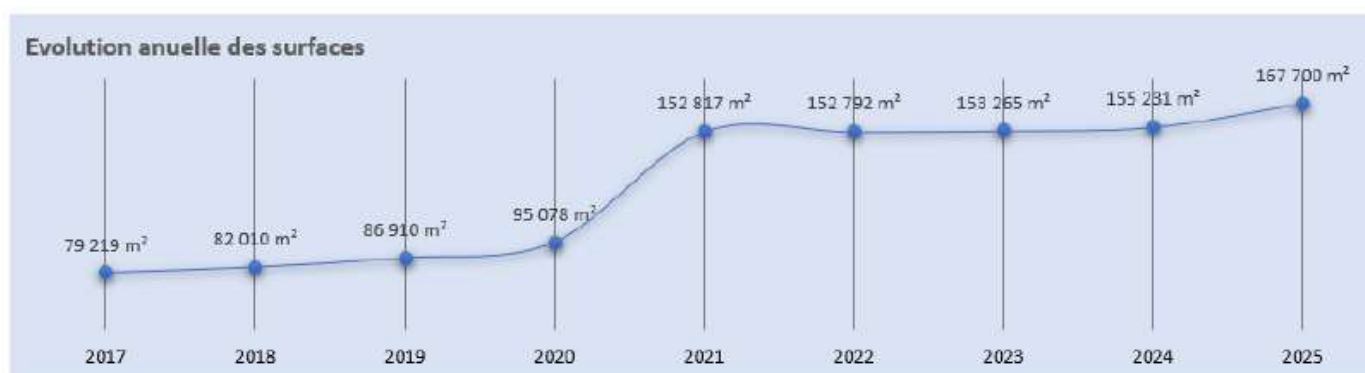
La société s'appuie depuis mai 2010 sur les ressources internes de sedia pour assurer la gestion administrative, financière, locative et opérationnelle de son activité dans le cadre d'une convention jusqu'au 31 décembre 2025.

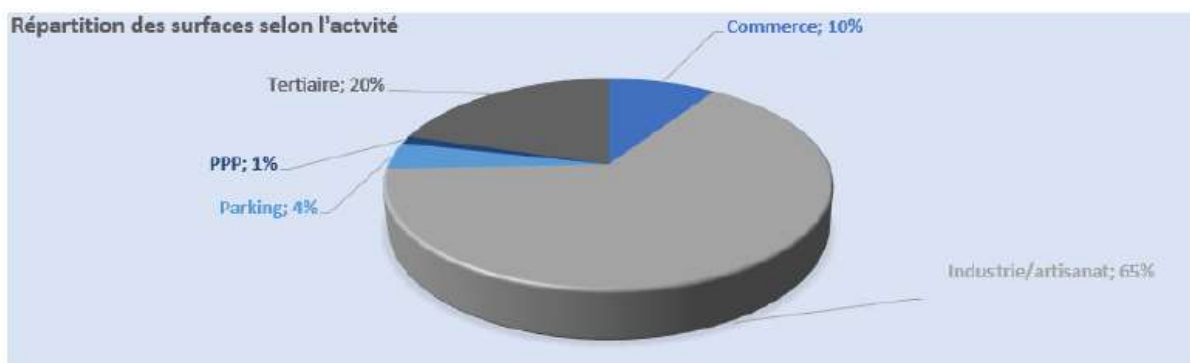
I.5. Rapport de gestion patrimoniale pour l'exercice 2025

a. Les surfaces.

Au 31 décembre 2025, la surface totale (parkings compris) du patrimoine d'aktya est en **hausse** passant de 155 231 m² fin 2024 à 167 700 m² en 2025 (dont 152 834 m² exploitables). Cette augmentation est essentiellement justifiée par l'achat rue du Barlot et rue du Gay des anciens locaux Antolin ainsi que l'achat à Dole du village d'artisans.

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution annuelle de la surface totale et sa répartition au 31 décembre 2025 selon le type de bâtiment :





➤ Acquisitions :

- ✓ Rue du Barlot, Besançon : un bâtiment de 4 400 m² à GRUPO ANTOLIN., le 31/03/2025.
- ✓ Village d'artisans Dole : un bâtiment de 7 000 m² à IMMOBILIERE 3C (ex-SNDR), le 15/05/2025.
- ✓ Maison de santé, Ile de France : un local de 110 m² à La Persévérance, le 30/06/2025.
- ✓ 2 place Général de Gaulle, Baume les Dames : un local commercial en pied d'immeuble de 95 m² à IDYLLIS, le 31/07/2025.

➤ Réception :

- ✓ Microtech : surélévation de 395,5 m² des locaux.
- ✓ Hôtel Jouffroy : réhabilitation locaux AUDAB, +49 m².

➤ Ventes :

- ✓ 6 rue de la Madeleine : un local de 24 m² et une cave à Monsieur GRENARD, le 1^{er} juillet 2025.

➤ Foncier :

- ✓ Nano à Besançon : parcelle de 4 268 m² en attente de livraison d'un bâtiment de 2 485 m².
- ✓ Le Tremplin à Morteau : parcelle de 3 488 m² en attente de livraison d'un bâtiment de 2 700 m² ainsi que 20 places de parking souterrain et 18 places de parking extérieur.
- ✓ 3 rue de Recépage à Tavaux : parcelle de 869 m².

En complément de la surface totale détenue par aktya pour son propre compte, ci-dessous sont précisées les surfaces détenues par les filiales d'aktya :

Filiales aktya	Surface (m ²)	Typologie de surface	Taux de vacance
SAS ABCA	21 898	Industriel	0%
SAS Viotte	16 494	Tertiaire	0%
SCI Hormé	2 473	Tertiaire	0%
Total	40 865		

Au 31 décembre 2025, les surfaces bâties détenues en propre par aktya additionnées de celles de ses filiales représentent un total de 208 565 m².

b. La vacance.

Le taux de vacance sur les bâtiments s'établit à **18 % en 2025** contre 9 % en 2024.

Cette hausse significative de la vacance s'explique essentiellement par l'acquisition en 2024-2025 des locaux vacants du futur village d'artisans à Dole et des 2 sites ex-Antolin à Besançon (rue du Barlot en 2025 et rue du Gay en 2024) représentant à eux trois une surface de 14 865 m².

Déduction faite de ces 3 sites particuliers, le taux de vacance s'établirait à 9 %, taux identique à celui de 2024.

c. Les loyers et charges.

Voir analyse du résultat ci-après.

d. Les impayés.

Le total des précontentieux et contentieux au 31 décembre 2025 est en forte hausse, passant à 900 k€ TTC fin 2025, contre 620 k€ TTC fin 2024.

I.6. Présentation des comptes annuels 2025

a. Bilan.

Fonds propres et provisions.

Le montant des capitaux propres avant résultat 2025 est de 34.9 M€ dont 32.5 M€ de capital 0.2 M€ de réserves et 1.5 M€ de subventions d'investissement. Pour rappel, l'essentiel des réserves a été incorporé au capital lors de la dernière augmentation de capital validée en 2025.

Le résultat de l'année est un bénéfice de 737 k€ qui sera détaillé plus avant dans ce rapport.

Actif immobilisé.

L'ensemble du patrimoine immobilisé de la société représente 103.7 M€ en valeur brute à fin 2025 avec immobilisations en cours (contre 104 M€ en 2024) assez stable depuis 3 ans et se ventile par nature selon le tableau suivant (la répartition est globalement stable au fil des ans).

Détail des immobilisations brutes par activité		
Immo.Brut		
2025		
Tertiaire - Bureaux	33 453	32,3%
Activités	29 773	28,7%
Bureaux & activités	23 827	23,0%
Commerce	13 409	12,9%
Médical	1 819	1,8%
PPP		
Parking	1 188	1,1%
Foncier	41	0,0%
Etude	192	
Total (en K€)	103 703	100,0%

Compte-tenu des amortissements, la valeur nette hors provisions s'élève à 64.8 M€ avec immobilisations en cours (contre 64.1 M€ en 2024), soit 59.6 % de la valeur brute. Sans tenir compte des immobilisations en cours (5 077 k€), la valeur nette hors provisions des immobilisations s'élève à 59,8 M€.

Immobilisations financières.

Les **immobilisations financières** d'un montant total de **6 350 k€** correspondent principalement aux participations prises dans les filiales et réparties entre capital et Comptes Courants d'Associés de la manière suivante :

- SAS VIOTTE (35 % de participation représentant 1 400 k€, avec un CCA de 175 k€),
- SAS ABCA (35 % de participation représentant 971 k€, avec un CCA de 1 471 k€),
- SCI HORME (50 % représentant 0.5 k€ avec un CCA de 690 k€),
- SCI CITY BESANCON (37.5 % représentant 912.8 k€ avec un CCA de 609 k€).

Financement des investissements.

L'ensemble des immeubles a été financé à l'origine selon la répartition suivante :

- Emprunts : 75.7 M€ soit 69.6 %,
- Subventions : 2.8 M€ soit 2.6 %,
- Le solde en fonds propres : 30.2M€ soit 27.8 %.

Le capital restant dû sur emprunts à fin 2025 est de 31.2 M€ et la valeur des subventions non encore reprise en résultat est de 1.5 M€.

b. Résultat.

	2025			2024			2023		
	Structure	Opérations	Total	Structure	Opérations	Total	Structure	Opérations	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	28	10 214	10 242	20	10 128	10 148	19	10 482	10 502
Loyers & Surloyers		8 174	8 174		8 356	8 356		7 692	7 692
Récupération charges sur locataires		1 326	1 326		1 463	1 463		1 397	1 397
CHARGES D'EXPLOITATION	-739	-7 693	-8 431	-693	-7 618	-8 311	-663	-9 135	-9 798
RESULTAT D'EXPLOITATION	-711	2 521	1 810	-673	2 511	1 838	-644	1 347	704
Produits financiers	171	37	208	336	36	371	287	13	299
Charges financières	0	-952	-952		-1 127	-1 127	0	-1 170	-1 170
RESULTAT FINANCIER	171	-916	-744	336	-1 092	-756	287	-1 158	-871
PRODUITS EXCEPTIONNELS					1 073	1 073		1 470	1 470
CHARGES EXCEPTIONNELLES					-714	-714		-966	-966
RESULTAT EXCEPTIONNEL					359	359		505	505
RESULTAT BRUT	-539	1 605	1 066	-337	1 779	1 441	-357	694	337
Impôts / bénéfices & taxes additionnelles	-329		-329	-449		-449	6		6
RESULTAT NET	-869	1 605	737	-786	1 779	993	-351	694	343

Résultat d'exploitation.

Les **produits d'exploitation** s'élèvent à **10 242 k€** en 2025 (10 148 k€ en 2024) avec un niveau de loyers de 8 174 k€, 1 326 k€ de récupération de charges locatives et 588 K€ de reprises de provisions (détaillées plus loin).

Les **charges d'exploitation** s'élèvent à **8 431 k€** (pour 8 311 k€ en 2024) et intègrent :

- 3 955 k€ de charge de fonctionnement dont 739 k€ de charges de structure (590 k€ au titre de la convention d'administration générale sedia et du suivi PSP),
- 4 476 k€ de dotations aux amortissements et provisions.

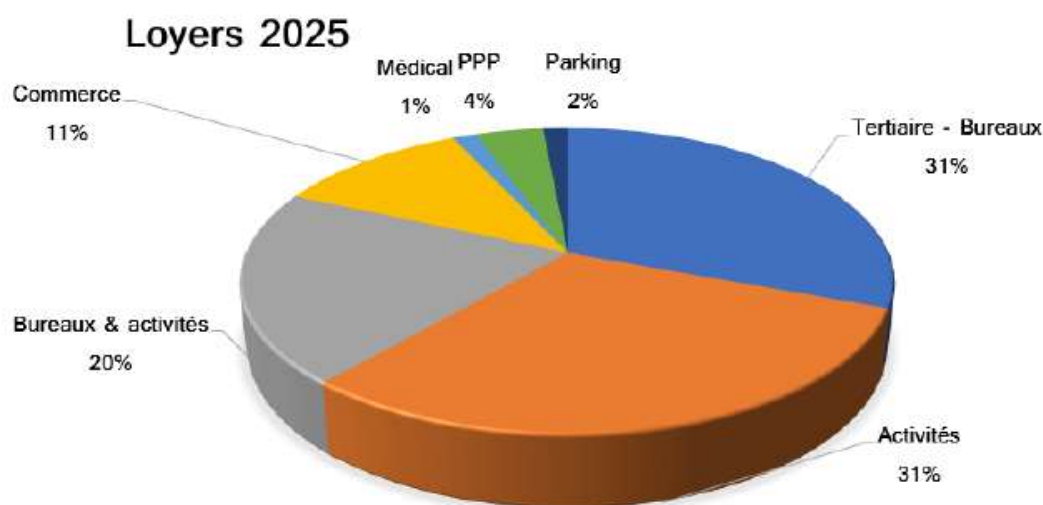
i. Analyse de l'activité / Produits (Loyers).

Le total des loyers de l'exercice 2025 s'élève à 7 982 k€, soit une baisse de 5.2 % (-470 k€) par rapport à 2024 (8.4 M€). Cette baisse est la conséquence de 2 éléments principaux :

- L'évolution des indices : l'essentiel des produits locatifs enregistrent une légère baisse des indices (ILAT -0.06 % et ILC -0.6 %) sur chacun des programmes.
- L'évolution du remplissage des bâtiments :

Analyse des produits locatifs par activité.

La répartition des loyers par type de bâtiments reste identique à celle des années précédentes avec une prééminence des locaux d'activités et du tertiaire.



Récupération des charges locatives.

Le total des charges récupérées s'élève à 1 326 k€ pour un total de charges locatives et d'impôts de 2 497 k€ (1 791 k€ et 706 k€), soit un taux de récupération de 53 %.

En synthèse :

L'activité reste bénéficiaire bien que dépendante de la conjoncture avec un résultat qui se réduit un peu sous l'effet conjugué :

- d'acquisitions de biens non occupés (Barlot, rue du Gay et Village d'artisan à Dole)
- d'une indexation légèrement négative (ILAT -0.06 % et ILC -0.6 %)
- d'une forte augmentation des impayés +50 %.

L'année 2025 aura été marquée par :

- la réalisation d'une augmentation de capital par incorporation de réserve pour porter la valeur de l'action de 16.2 € à 19 € et l'engagement de création de 128 775 actions à 19 € de valeur nominale assorties d'une prime d'émission de 8.2 € qui portera ainsi le capital à 34 905 736 € en 2026,
- la renégociation et le renouvellement des conventions avec sedia,
- la croissance importante du parc par acquisition + 12 000 m² qu'il convient de réhabiliter et remettre sur le marché,
- le taux d'impayés en forte croissance compte tenu d'une conjoncture économique dégradée qui n'épargne pas nos locataires.

iv. Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du Code de commerce).

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	27 675 578	27 675 578	27 675 578	27 675 578	32 459 011
Nombre d'actions ordinaires	1 708 369	1 708 369	1 708 369	1 708 369	1 708 369
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	9 761 241	9 169 334	9 122 824	9 813 817	9 532 002
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 667 111	4 278 744	5 273 043	5 441 095	4 954 658
Impôts sur les bénéfices	315 126	137 474	-6 000	448 547	329 335
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	349 674	386 912	343 362	992 639	736 828
Résultat distribué	52 451		58 037	51 504	148 896
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	2,55	2,42	3,09	2,92	2,71
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,20	0,23	0,20	0,58	0,43
Dividende distribué	0,03		0,03	0,03	0,09
Personnel					
Effectif salariés					

II. Filiales et participations

a. Prise de participations (article 356 de la Loi du 24 juillet 1966).

- SAS VIOTTE (SAS au capital de 4 000 000 €) avec la Caisse des Dépôts et Consignations (28%), BDR IMMO 2 (18,5 %) et Franche-Comté Développement Foncier (18,5 %).

aktya détient 35 % (1 400 000 €) du capital de la SAS VIOTTE, créée en février 2017 pour réaliser un programme immobilier dans le cadre d'une opération d'aménagement d'envergure située à proximité de la gare de Viotte à Besançon. L'opération porte sur la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface d'environ 16 494 m² de SUC et la construction de places de stationnement.

- SAS ABCA (SAS au capital de 2 775 000 €) avec la Caisse des Dépôts et Consignations (35%) et Batifranc (30%).

aktya détient 35 % (971 250 €) du capital de la SAS ABCA, créée en mai 2021 pour implanter le siège de la division éclairage de la société GRUPO ANTOLIN BESANCON sur le pôle des Microtechniques à Temis à Besançon. Le projet porte sur la construction d'un immeuble de 21 898 m² de surface construite de locaux d'activité et tertiaires environ, ainsi que de 150 places de parking.

- SCI HORME (SCI au capital de 1 000 €) avec JPR INVEST (50%).

aktya détient 50 % (500 €) du capital de la SCI HORME, créée en mai 2021 pour le portage de l'opération et l'amélioration thermique du bâtiment ex-DREAL (Canopus C), loué au Conseil Départemental du Doubs aux termes d'un bail civil en état futur d'achèvement signé le 22 juin 2021.

- SCI CITY BESANCON (SCI au capital de 10 000 €) avec JPR INVEST et la Caisse des Dépôts et Consignations.

aktya détient 37,5 % (3 750 €) du capital de la SCI CITY BESANCON, créée en novembre 2023 pour l'acquisition, la rénovation et la location de l'immeuble de bureaux dit BB5 d'une surface de plancher de 5 963 m², situé 3, Avenue Louise Michel à BESANCON (25000).

Seconde partie : Rapport sur le gouvernement d'entreprise

I. Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes

La Présidente Directrice Générale est Madame Anne VIGNOT, désignée par délibération du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.

Le Directeur Général Délégué est Monsieur Bernard BLETTON, confirmé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.

I.1. Limitation de pouvoirs

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

I.2. Mandats des Administrateurs

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des Administrateurs au 31 décembre 2025.

NOM DES ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT	
			PUBLICS	PRIVES
Grand Besançon Métropole	Mme Anne VIGNOT M. Gabriel BAULIEU M. Nicolas BODIN M. Benoît VUILLEMIN M. Marcel FELT		Echéances électorales de 2026	
Ville de Besançon	Mme Frédérique BAEHR M. Nathan SOURISSEAU		Echéances électorales de 2026	
Région Bourgogne Franche-Comté	M. Matthieu GUINEBERT M. Arnaud MARTHEY		Echéances électorales de 2028	
Assemblée spéciale des collectivités du Jura (CC Grand Dole - ECLA)	M. Jean-Pascal FICHERE		Echéances électorales de 2026	
Assemblée spéciale des collectivités du Doubs (CC Val de Morteau, Ville de Baume-les-Dames, CC Doubs Baumois)	M. Cédric BOLE		Echéances électorales de 2026	
CDC	M. François LAIGNEAU Mme Mathilde LETERRIER			AGO 2026
Caisse d'Epargne	Mme Violette SEGARD			
Crédit Agricole	M. Jérôme BIGNON			

Les changements intervenus au cours de l'exercice sont : néant.

I.3. Mandats des Commissaires aux comptes

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2025.

	NOMS DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT
Titulaire	Cabinet KPMG – Mme Sophie PY	6 ans	AGO 2031

Les changements intervenus au cours de l'exercice sont : néant.

I.4. Autres mandats

Le tableau ci-dessous récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux au 31 décembre 2025.

NOM DU MANDATAIRE	QUALITE OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIETE
Mme Anne VIGNOT	Administrateur représentant GBM Administrateur représentant GBM	sedia Territoire 25
M. Bernard BLETTON	Directeur Général Délégué Directeur Général Directeur Général Directeur Général Délégué Administrateur-Gérant Représentant de sedia : 1 ^{er} Gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : 1 ^{er} Président Représentant d'aktya : Président Représentant d'aktya : 1 ^{er} Président Représentant d'aktya : 1 ^{er} Gérant Représentant d'aktya : 1 ^{er} Gérant	aktya sedia SEMPAT DIJON METROPOLE Territoire 25 GIE Groupe 25 SCCV Les Mesnils Pasteur SCCV La Canopée SCCV Utopia SCCV L'EPICENTRE SAS FIMODIA SAS VIOTTE SAS ABCA SCI HORME SCI CITY BESANCON

I.5. Réunion des instances de gouvernance de la SEM

- Assemblée Générale Ordinaire : 23 juin 2025.
- Assemblée Générale Extraordinaire : 08 décembre 2025.
- Comités Technique :
 - o 09 janvier 2025 (COTECH spécifique),
 - o 31 janvier 2025,
 - o 12 mai 2025,
 - o 11 juin 2025,
 - o 03 septembre 2025 (COTECH exceptionnel),
 - o 23 septembre 2025,
 - o 06 octobre 2025 (COTECH spécifique),
 - o 19 novembre 2025.

- Conseils d'Administration :
 - o 13 février 2025,
 - o 22 mai 2025,
 - o 23 juin 2025,
 - o 10 septembre 2025 (Conseil d'Administration exceptionnel),
 - o 1^{er} octobre 2025,
 - o 27 novembre 2025,
 - o 08 décembre 2025 (Conseil d'Administration exceptionnel).

II. Mandats sociaux et conventions conclues entre un dirigeant ou un Actionnaire significatif et une filiale

En application des dispositions légales, nous vous indiquons les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre notre société et :

- d'une part le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués, l'un des Administrateurs, l'un des Actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de notre société,
- et d'autre part, les filiales dont notre société possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Sont exclues les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et des conventions conclues avec une société dont notre société détient, directement ou indirectement, la totalité du capital, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales.

Conventions conclues au cours de l'exercice					
Convention	Date de signature	Nom/dénomination et fonction de la personne impliquée	Objet de la convention	Modalités essentielles	Durée
Néant en dehors de conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales					



KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

AKTYA l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon SAEM

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

AKTYA l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon SAEM
6 Rue Louis Garnier - 25008 BESANCON CEDEX

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

AKTYA l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon SAEM

6 Rue Louis Garnier - 25008 BESANCON CEDEX

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société AKTYA l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon SAEM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AKTYA l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon SAEM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Dijon, le 2 juillet 2026

KPMG SA

Sophie
Py

Signature numérique
de Sophie Py

Date : 2026.07.02
16:09:13 +02'00'

Sophie Py

Associée

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	15 508	15 508		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	234 917	185 686	49 231	65 619
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 772 329		5 772 329	5 718 180
Constructions	97 695 553	47 171 017	50 524 535	52 989 269
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes	5 077 862		5 077 862	2 068 739
Immobilisations financières (2)				
Participations	3 284 500		3 284 500	2 375 500
Créances rattachées aux participations	3 061 352		3 061 352	2 971 671
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	4 011		4 011	3 935
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	115 146 031	47 372 211	67 773 820	66 192 913
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises	1 376 834		1 376 834	1 376 059
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	2 836 069	714 257	2 121 812	2 935 839
Autres créances	464 841		464 841	1 334 896
Charges constatées d'avance (3)	291 540		291 540	214 060
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				21 565
Actions propres				
Autres titres	11 069		11 069	
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	1 936 008		1 936 008	3 703 177
TOTAL ACTIF CIRCULANT	6 916 361	714 257	6 202 104	9 585 594
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - actif				
TOTAL GENERAL	122 062 392	48 086 468	73 975 924	75 778 507
(2) Dont à moins d'un an (brut)			116 102	145 421
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé...]	32 459 011	27 675 578
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		2 694 284
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	172 111	295 140
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		1 122 376
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	736 828	992 639
Subventions d'investissement	1 532 421	1 414 877
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 900 371	34 194 895
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	704 650	698 000
Provisions pour charges	597 011	875 474
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 301 661	1 573 474
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	32 405 287	33 054 578
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 101 498	1 190 933
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	241 428	363 380
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	444 075	1 199 854
Dettes fiscales et sociales	1 095 762	1 665 121
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	472 428	498 785
Autres dettes	130 171	179 511
Produits constatés d'avance	1 883 244	1 857 976
TOTAL DETTES	37 773 892	40 010 139
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif		
TOTAL GENERAL	73 975 924	75 778 507
(1) Dont à plus d'un an (a)	26 954 158	29 101 881
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 578 306	10 544 878
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 193 974	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	9 532 002		9 532 002	9 813 817
Chiffre d'affaires net	9 532 002		9 532 002	9 813 817
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			110 426	
Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions			1 062 332	980 816
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			67 260	
Autres produits			71	37
Total produits d'exploitation (I)			10 772 091	10 794 669
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stocks				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stocks				
Autres achats et charges externes (1)			3 208 677	3 064 147
Impôts, taxes et versements assimilés			717 498	838 608
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 851 772	3 783 333
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			636 390	563 000
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			248 112	313 147
Dotations aux provisions			214 553	339 307
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			55 520	
Autres charges			29 287	55 432
Total charges d'exploitation (II)			8 961 809	8 956 974
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 810 281	1 837 695
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (2)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)			208 338	371 392
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)			208 338	371 392
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)			952 457	1 127 363
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			952 457	1 127 363
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-744 118	-755 971
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			1 066 163	1 081 724

Compte de résultat (suite)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		1 073 282
Charges exceptionnelles (VIII)		713 820
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		359 462
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	329 335	448 547
Total des produits (I+III+V+VII)	10 980 429	12 239 344
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 243 601	11 246 704
BENEFICE OU PERTE	736 828	992 639
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	272 500	270 820
(2) Dont produits concernant les entités liées	116 102	145 421
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe

- ANNEXE -

==-----==

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 73 975 924 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire après impôt de 736 828 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

PRÉSENTATION & FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

I. PRÉSENTATION

La société acquière ou fait construire des locaux qu'elle exploite en tant que bailleur auprès d'une clientèle majoritairement professionnelle. Son périmètre d'intervention recouvre les départements du Doubs et du Jura.

II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- L'assemblée générale extraordinaire du 8 décembre 2025 a décidé une augmentation de capital par incorporation de réserves et primes d'émission de 4 783 433.20 €. Cette même assemblée a décidé la mise en place d'avance en comptes courants d'associés pour financer les projets de développement de la SEM Aktya à hauteur de 3 502 680 € qui pourront être versés sur les exercices 2027 et 2028 ainsi que le lancement d'une augmentation de capital en numéraire d'un montant maximum de 2 446 725 €. Cette dernière a finalement été souscrite en 2026 à hauteur de 2 337 000 €.
- La société a acquis et mis en service en 2025 un bâtiment sis 12 rue du Barlot à Besançon pour un montant de 988 k€

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général (cf. paragraphe spécifique sur le changement de réglementation comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Changement de méthode en application du règlement ANC 2022-06
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les conventions publiques d'aménagement. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

Les principales méthodes comptables utilisées par l'entité sont décrites dans la rubrique de l'annexe décrivant l'élément visé par la méthode comme le permet le commentaire infra réglementaire 3 de l'article 831-1 Principes généraux du PCG.

II. CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

II.1 CHANGEMENT DE RÈGLEMENTATION COMPTABLE

À compter du 1er janvier 2025, la société AKTYA applique les dispositions du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2023. Ce règlement vient modifier le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements successifs qui lui ont succédé.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ainsi, les principaux impacts de présentation sur les comptes N-1 certifiés par le Commissaire aux Comptes sont les suivants :

- La rubrique de « Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges » est rattachée à la nouvelle rubrique « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » y compris pour la part des transferts de charges dont la notion est supprimée.
- Les produits exceptionnels quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges » sont rattachés à la nouvelle rubrique « Produits exceptionnels »
- Les charges exceptionnelles quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » sont rattachées à la nouvelle rubrique « Charges exceptionnelles ».

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat net de la société.

Règles et méthodes comptables

L'application de ce nouveau règlement a un impact significatif pour le lecteur des comptes. Pour une meilleure information et comparabilité des comptes 2025, des reclassements ont été opérés sur l'exercice N-1 sur les postes suivants :

- *Remontée des reprises de subvention dans le résultat d'exploitation (auparavant dans le résultat exceptionnel)*

	2024		2025	
	N° compte	Montant	N° compte	Montant
Reprise de subvention	777	86 k€	747	83 k€
Cession d'actif	775	970 k€	7572	67 k€

Pour mémoire, les comptes certifiés N-1 sont présentés au point III ci-après.

II.2 CHANGEMENT DE MÉTHODE À L'INITIATIVE DE L'ENTITÉ

Aucun changement notable de méthode à l'initiative de l'entité n'est intervenu au cours de l'exercice.