



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 septembre 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 septembre 2018, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET (à compter de la question n° 16), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 5), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 5), M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter et jusqu'à la question n° 38), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 5), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 38 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 16), M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 16), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 16), M. Philippe GONON (à compter de la question n° 15), M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Myriam EL-YASSA (jusqu'à et à compter de la question n° 38), Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question n° 39), Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 14 incluse).

Procurations de vote :

M. Gueric CHALNOT à Mme Catherine THIEBAUT, Mme Myriam EL-YASSA à M. Abdel GHEZALI, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 39), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 15 incluse).

OBJET : 14 - sedia - Rapport des élus administrateurs - Année 2017

Sedia
Rapport des élus administrateurs
Année 2017

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 1	05/09/2018	Favorable unanime

Contexte

L'article L.1524-5 (14^{ème} alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux conseils d'administration des Sociétés d'Economies Mixtes et des Sociétés Publiques Locales.

Le 7 novembre 2017, les assemblées générales extraordinaires des sociétés SedD et SOCAD ont décidé de la fusion absorption de la SOCAD par la SedD, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. Le nom de la société fusionnée est «sedia». Le siège de la société est maintenu à Besançon.

Le Président Directeur Général de la SedD, M. FUSTER, a été reconduit dans ses fonctions chez sedia.

Les élus représentant la Ville de Besançon au conseil d'administration de sedia sont M. BODIN et M. SCHAUSS.

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

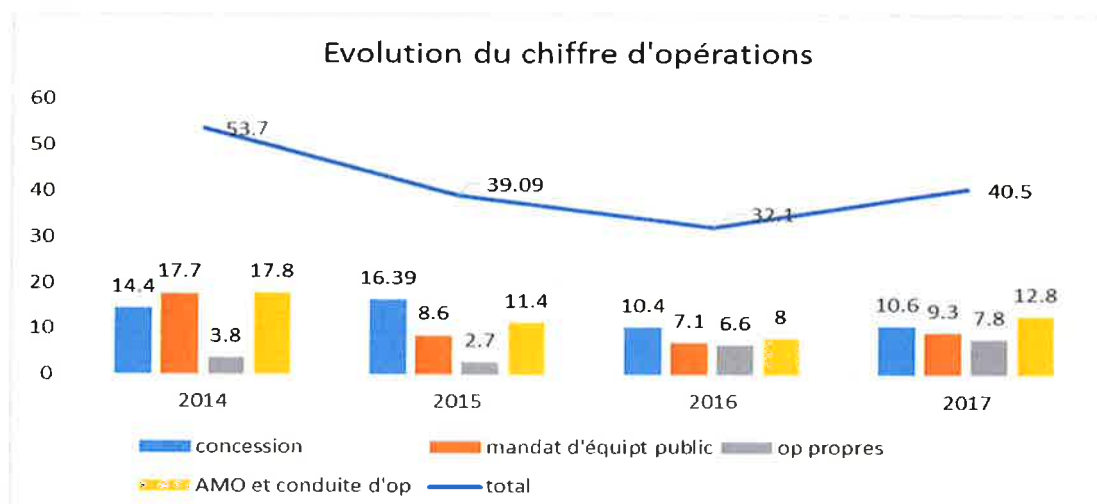
Les informations de l'année 2017 (sedia) ne sont donc plus comparables avec celles de 2016 (SedD) au vu de l'intégration des effectifs et des activités de SOCAD dans la nouvelle entité.

I - Synthèse de l'activité

A/ Activité opérationnelle

La société sedia a pour principal objet la réalisation d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière. Son activité opérationnelle se décline en concessions d'aménagement, mandats d'équipements publics, opérations en propre, et AMO/conduite d'opérations.

L'activité opérationnelle se mesure à partir des dépenses d'investissement enregistrées sur l'année pour réaliser les opérations. L'évolution de ces dépenses d'investissement sur opération depuis 2014 est la suivante (sedia fusionnée en 2017) :



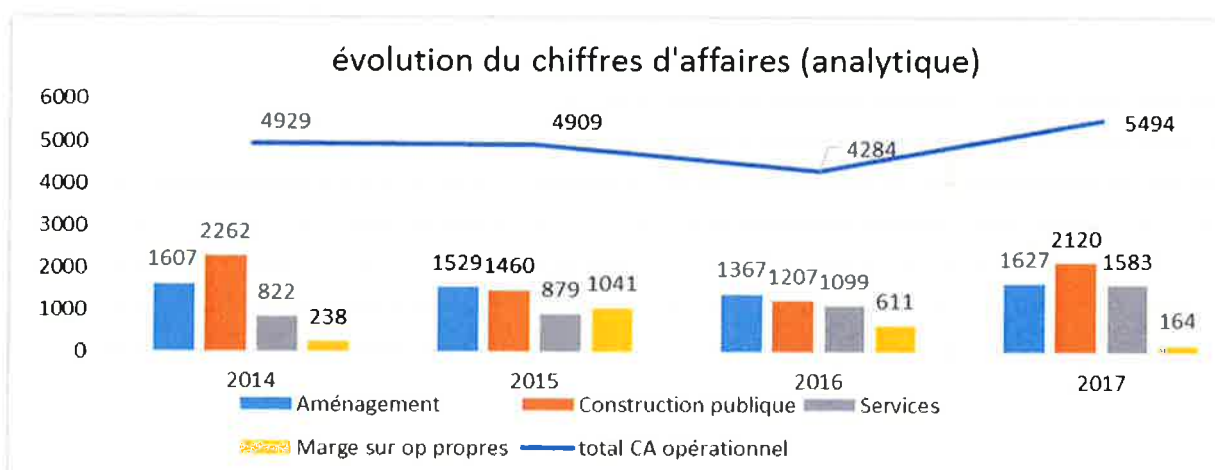
La fusion avec SOCAD fait remonter le chiffre d'opération, cependant, la tendance à la baisse se poursuit, du fait du ralentissement de la commande publique et du transfert sur la SPL Territoire 25 de plusieurs opérations publiques d'aménagement.

Face à cette tendance, sedia a opéré une diversification de ses métiers (ex : offre de prestations de services pour les sociétés liées avec des conventions administrative et de gestion) et conduit une politique de développement de ses opérations propres (et donc à risque plus élevé pour la société) afin de maintenir son niveau d'activité. Sedia participe ainsi au capital de plusieurs filiales dédiées, et parallèlement, elle mène des projets en toute autonomie.

B/ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2017 opérationnel de la société fusionnée sedia, après neutralisation des opérations de recettes-dépenses relatives aux concessions s'établit à 5 494 K€. A noter que pour l'ex-SedD seule, le chiffre d'affaires 2017 est de 4 856 K€, soit une progression de 13 % par rapport à 2016. L'ensemble des activités générant des honoraires progresse, particulièrement les services pour d'autres sociétés (des conventions signées avec les sociétés liées, par exemple aktya, Territoire 25 ou SEM PMIE, permettent la gestion administrative et fonctionnelle de ces sociétés par sedia). En revanche, les marges sur opérations propres sont moins importantes qu'en 2016.

La répartition du chiffre d'affaires par activité est le suivant (sedia fusionnée en 2017) :



C/ Moyens humains

Les effectifs sedia sont gérés dans le cadre d'une unité économique et sociale (UES). Au 31 décembre 2017, l'effectif total de l'UES se composait de 60,2 ETP soit 63 personnes, y compris le Directeur Général Délégué mis à disposition par la SCET.

Les contrats des personnels salariés des deux sociétés ont été transférés chez sedia.

L'évolution et la réorganisation des effectifs sont fortement liés à la fusion.

II - Vie de la société

A/ L'actionariat

La fusion SedD - SOCAD a eu lieu avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

Préalablement à la fusion, la société SedD a augmenté son capital social par incorporation de réserves, portant la valeur nominale des actions de 68 à 112 €.

En rémunération des apports du patrimoine de la SOCAD, société absorbée, ses actionnaires ont reçu 9 442 actions nouvelles de sedia.

Au 31 décembre 2017, le capital social s'établit à 9 856 224 €, soit 88 002 actions de 112 €. Il est composé de 27 actionnaires, dont 57,18 % d'actionnaires publics.

Le nombre des administrateurs au conseil d'administration a été porté de 13 à 16, avec la création d'une assemblée spéciale qui réunit les collectivités qui ne peuvent disposer chacune d'un poste d'administrateur.

Il est rappelé que DEXIA, actionnaire à 5,01 %, a démissionné de son poste d'administrateur en 2013, et que le conseil d'administration a décidé de laisser ce poste vacant.

B/ Les filiales

Sedia détient des participations dans le capital de plusieurs filiales dédiées à des projets d'aménagement :

- SARL Champ de Foire à Saint-Vit - 51 % du capital
Les travaux sont achevés, la SARL est en cours de dissolution
- SCCV La Canopée à Morteau avec SMCI - 51% du capital
Construction d'un ensemble immobilier mixte. La 1^{ère} tranche est achevée, le lancement d'une seconde tranche est envisagé en 2019.
- SCCV Utopia à Besançon, avec SMCI - 51 % du capital
Opération de promotion immobilière (logements). La 1^{ère} tranche est achevée, la livraison de la 2^{ème} tranche est prévue fin 2019. Deux tranches complémentaires sont envisagées.
- SCCV Le Signal aux Auxons avec ICADE - 49 % du capital
Opération de promotion immobilière (1^{ère} phase : bureaux). Fin 2017, trois lots restent à commercialiser.
- SCCV De Sarre à Serre-les-Sapins, avec ATIK - 50 % du capital
Opération de promotion immobilière (logements). Livraison de la 1^{ère} tranche prévue en 2018. Le lancement d'une seconde tranche est envisagé fin 2018.

L'activité de ces filiales s'est poursuivie dans des conditions normales en 2017. Les filiales contribuent à hauteur de 141 K€ au résultat de sedia en 2017, via les dividendes apportés.

Sedia est membre de deux GIE : le GIE Novéa (38 % des parts), créé pour accompagner les collectivités du réseau Rhin-Rhône (expertise foncière et environnementale), et le GIE Groupe 25 (90 % des parts) pour mutualiser les services fonctionnels communs avec la SPL Territoire 25.

C/ Instances décisionnaires

En 2017, le conseil d'administration s'est réuni six fois, l'assemblée générale ordinaire une fois pour arrêter les comptes annuels et l'assemblée générale extraordinaire une fois pour la fusion.

Hormis le PDG, les administrateurs ne bénéficient pas d'indemnités.

D/ Dividendes mis en paiement

Les dividendes mis en paiement en 2017 au titre du résultat 2016 s'élèvent à 11 366,46 €.

A ce titre, la Ville de Besançon a encaissé 1 564,34 €.

III - Situation financière

A/ Etats financiers (cf. synthèse en annexe)

Le total du bilan s'élève à 87 911 K€.

Le résultat net 2017 est un déficit de 624 540 €.

Le commissaire aux comptes certifie les états financiers 2017 sans réserves, en émettant toutefois des observations sur les conséquences de la fusion qui a impacté les états financiers 2017.

Malgré le déficit 2017, issu des coûts de fusion et de difficultés financières sur certaines opérations intégrées via la fusion, la situation financière de sedia est saine. Les prévisions budgétaires 2018 prévoient un retour à l'équilibre.

Les ratios de gestion (excédent brut d'exploitation et capacité d'autofinancement) subissent les conséquences du déficit et baissent fortement en 2017. Ils devraient s'améliorer en 2018.

B/ Bilan

Sur le total du bilan de 87 911 K€, le volume des actifs/passifs liés aux flux sur concessions et opérations en mandat représente 47 M€.

Hormis les concessions et mandats, à l'actif du bilan, le stock des opérations en cours est valorisé pour 8 M€, et sedia dispose d'un patrimoine immobilier de l'ordre de 15 M€.

Au passif, les fonds propres s'élèvent à 11 M€ et les emprunts (hors mandats et concessions) représentent 12 M€.

Les ratios financiers sont satisfaisants.

C/ Résultat (hors flux sur concessions et mandats)

La société propose dans son rapport de gestion un résultat sous forme «analytique», qui permet de neutraliser les opérations en recettes-dépenses relatives aux opérations de concession, et de regrouper les éléments par nature de dépense (ainsi, les charges de personnels facturées par le GIE sont ajoutées aux charges de personnel propres à la société).

Ce résultat analytique est présenté sur la fiche annexe.

Au titre de 2017, le total des produits s'élève à 7 793 K€, le total des charges à 8 418 K€, ce qui aboutit à un déficit net de 625 K€.

La composition du résultat analytique est la suivante :

En K€	2017	Pour mémoire sedD 2016
exploitation	- 831	- 239
financier	395	866
exceptionnel	- 244	88
IS	+ 55	- 336
total résultat	- 625	379

Le résultat d'exploitation est déficitaire. Les produits d'exploitation sont essentiellement constitués du chiffre d'affaires et de reprises sur provisions. Les principaux postes des charges d'exploitation sont les frais de personnel (4 643 K€ soit 55 % du total) et les dotations aux amortissements et provisions (2 346 K€ soit 28 % du total).

Le résultat analytique fait ressortir que, à périmètre constant, la SedD seule aurait présenté un bénéfice net de + 393 K€. Les coûts de la fusion et des incertitudes fortes sur certaines opérations issues de la SOCAD, qui ont conduit à constituer des provisions pour risques, ont généré le déficit de sedia en 2017. Par ailleurs, l'année de fusion n'a pas été propice au développement de l'activité ; il convenait d'abord d'asseoir la nouvelle structure, et l'effet des économies d'échelle n'est pas immédiat.

Le résultat financier et le résultat exceptionnel permettent d'atténuer le résultat d'exploitation déficitaire.

D/ Contrôles mis en œuvre en 2017

La SedD devenue sedia fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2014 à 2016.

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

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

IV - Liens financiers et juridiques avec la Ville de Besançon

Plusieurs opérations sont en cours entre sedia et la Ville de Besançon au 31 décembre 2017 : des concessions (Vallon du Jour, Pasteur, Hauts du Chazal, Clairs-Soleils, Madeleine/Parking Griffon), des partenariats ou réponse à appels d'offres (Coligny, Planche-Relançons, Saint-Jacques). Parallèlement, sedia intervient avec Territoire 25, concessionnaire de la Ville, sur le pôle Viotte et sur le quartier Vaïtes.

Les principaux flux financiers entre la sedia et la Ville de Besançon sont constitués des participations financières versées aux concessions (609 K€) ou des rachats d'ouvrages par la Ville (15 K€). La Ville a encaissé 146 K€ de résultats de concession et recettes diverses.

Par ailleurs, la Ville de Besançon a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par sedia, dont le capital restant dû est de 1 946 K€ au 31/12/2017.

Outre le rapport des élus administrateurs sur l'année 2016, le Conseil Municipal s'est prononcé à plusieurs reprises en 2017 pour approuver les modifications du capital, rétrocéder des terrains (Coligny), voter les comptes rendus annuels d'activité des concessions.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne pas de conventions -autre que les concessions- liant la Ville de Besançon et sedia.

A l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), le Conseil Municipal décide de se prononcer favorablement sur le présent rapport, soumis par les élus représentant la Ville au conseil d'administration de sedia, qui porte sur l'activité, l'administration de la société et sur les états financiers 2017.

Préfecture du Doubs

Reçu le 04 OCT. 2018



Contrôle de légalité

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



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 0

Fiche signalétique - 31/12/2017

Dénomination sociale : Sedia

Secteur d'activité : Aménagement du territoire, Promotion immobilière

Date de création : 1959 - fusion absorption de SOCAD en 2017.

Siège social : 6 rue Louis Garnier - BESANÇON

Forme juridique : Société d'économie mixte

Objet social (extrait des statuts) :

Etude, réalisation, commercialisation, administration et gestion :

- d'opérations d'aménagement foncier
- d'opérations visant à réhabiliter les quartiers existants,
- d'opérations de construction d'immeubles (habitat-locaux-bureaux-industrie-commerce)
- d'équipements et ouvrages nécessaires au développement des Collectivités

Capital social : 9 856 224 €

Au 1^{er} janvier 2017 : Fusion absorption de la SEM SOCAD, SEM similaire qui intervenait sur les territoires du Jura et de la Haute-Saône.

Le capital est divisé en 88 002 actions d'une valeur unitaire de 112 €.

Actionnaires et administrateurs :

La société est composée de 27 actionnaires.

Au 31/12/2017, le conseil d'administration est composé de 16 administrateurs, dont 1 siège pour le représentant de l'assemblée spéciale.

Répartition du capital social et des sièges détenus au conseil d'administration :

Actionnaires	Part détenue dans le capital	Valeur en capital	Nombre de sièges au Conseil d'Adm°
Département Doubs	13,27 %	1 307 824	2
Ville Besançon	12,29 %	1 210 944	2
CAGB	5,71 %	562 352	1
PMA	14,15 %	1 394 288	2
Ville Montbéliard	3,84 %	378 448	1
Département Jura	4,61 %	454 160	1
Département Haute-Saône	2,73 %	269 473	1
Com Agglo Vesoul	0,21 %	20 944	
Com Agglo Grand Dole	0,04 %	3 696	
Ville Lons-le-Saunier	0,09 %	8 512	Ass.spéciale
Ville Saint-Claude	0,09 %	8 512	1
Ville Moisey	0,01 %	672	
Ville Gray	0,04 %	3 696	
Ville Héricourt	0,09 %	8 512	
Ville Breurey-les-Faverney	0,00 %	448	
Ville Lure	0,01 %	1 232	
Ville Voray-sur-l'Ognon	0,00 %	448	
<i>Sous-total actionariat public</i>	<i>57,18 %</i>		<i>11</i>

Actionnaires	Part détenue dans le capital	Valeur en capital	Nombre de sièges au Conseil d'Adm°
Caisse des Dépôts	16,25 %	1 601 936	1
Caisse d'Epargne BFC	11,39 %	1 122 576	1
Crédit Agricole FC	5,68 %	560 000	1
Dexia Crédit Local	5,01 %	494 144	
Crédit Coopératif	0,04 %	4 144	
CCI Doubs	4,34 %	428 064	1
CCI Lons	0,04 %	3 696	
CCI Haute-Saône	0,01 %	1 232	
OPH du Jura	0,06 %	6 160	
Pers physique	0,00 %	112	1
Total	100,00%	9 856 224 €	16

Elus représentant la Ville de Besançon: M. BODIN et M. SCHAUSS.

Président Directeur Général au 31/12/2017 : M. FUSTER
DGD au 31/12/2017 : M. BLETTON

Nombre de salariés au 31/12/2017 : 60,2 ETP (64 personnes) hors GIE Novéa

Commissaire aux comptes : Cabinet ACE
Expert-comptable : E. PUIG

Bilan et compte de résultat simplifié au 31/12/2017

ACTIF - unité K€	31/12/2017	PASSIF - unité K€	31/12/2017
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	81	Capital social	9 856
Immobilisations corporelles	15 180	Réserves & report à nouveau	407
Immobilisations financières	1 097	Résultat de l'exercice	(625)
Total Actif Immobilisé	16 358	Subventions (nettes)	1 392
Actif Circulant		Autres fonds propres	
Stocks et en-cours	29 502	Total fonds propres	11 030
Clients et comptes rattachés	7 537	Total provisions	4 763
Autres créances d'exploitation	7 257	Dettes	
Régularisation		Emprunts	36 300
Total Actif Circulant	44 296	Fournisseurs d'exploitation	8 143
Disponibilités		Dettes fiscales et sociales	1 804
trésorerie	27 257	Autres dettes	9 209
TOTAL Liquidités	27 257	produits constatés d'avance	16 662
TOTAL Actif net	87 911	Total des dettes	72 117
		TOTAL Passif	87 911

RESULTAT - unité K€	31/12/2017	31/12/2017
	résultat analytique	liasse fiscale
Produits d'exploitation		
chiffre d'affaires	5 494	24 864
autres produits	14	-3 444
reprises amort et prov°	1 630	4 380
total produits d'exploitation	7 138	25 800
Charges d'exploitation		
achats	980	19 046
impôt et charges de personnel	4 643	3 411
dot° amort et prov°	2 346	3 887
autres charges		138
total charges d'exploitation	7 969	26 482
Résultat d'exploitation	(831)	(682)
produits financiers	482	566
charges financières	87	411
Résultat financier	395	155
produits exceptionnels	173	434
charges exceptionnelles	417	587
Résultat exceptionnel	(244)	(153)
IS	(55)	(55)
RESULTAT NET	(625)	(625)