



RECU EN PREFECTURE
Le 26 novembre 2019
VIA DOTELEC - S2LOW

025-21250295-20191114-0005858-02

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 novembre 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 7 novembre 2019, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 55, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (jusqu'à la question n° 71 incluse), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD (à compter de la question n° 45), M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 6 jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT (jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 15), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 15), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 71 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question n° 6), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 52), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Sophie PESEUX (à compter de la question n° 15), Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Thierry MORTON.

Absents :

M. Emile BRIOT, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, M. Christophe LIME, Mme Rosa REBRAB, M. Ludovic FAGAUT, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Michel LOYAT (à compter de la question n° 15), Mme Danielle DARD à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 44 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 15), M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse et à compter de la question n° 63), Mme Danielle POISSENOT à Mme Béatrice FALCINELLA (à compter de la question n° 63), M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Rosa REBRAB à M. Abdel GHEZALI, Mme Karima ROCHDI à Mme Catherine THIEBAUT (pour la question n° 72), Mme Ilva SUGNY à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 33), M. Gérard VAN HELLE à M. Rémi STHAL (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 51 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, Mme Mina SEBBAH à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 36 - SEDIA - Rapport annuel des administrateurs 2018

Délibération n° 2019/005858

Sedia
Rapport annuel des administrateurs 2018

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 1	29/10/2019	Favorable unanime

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.

Au 31 décembre 2018, la Ville de Besançon détient 12,29 % du capital. Elle est représentée par MM.BODIN et SCHAUSS au conseil d'administration.

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

I. Synthèse de l'activité

A/ Activité opérationnelle

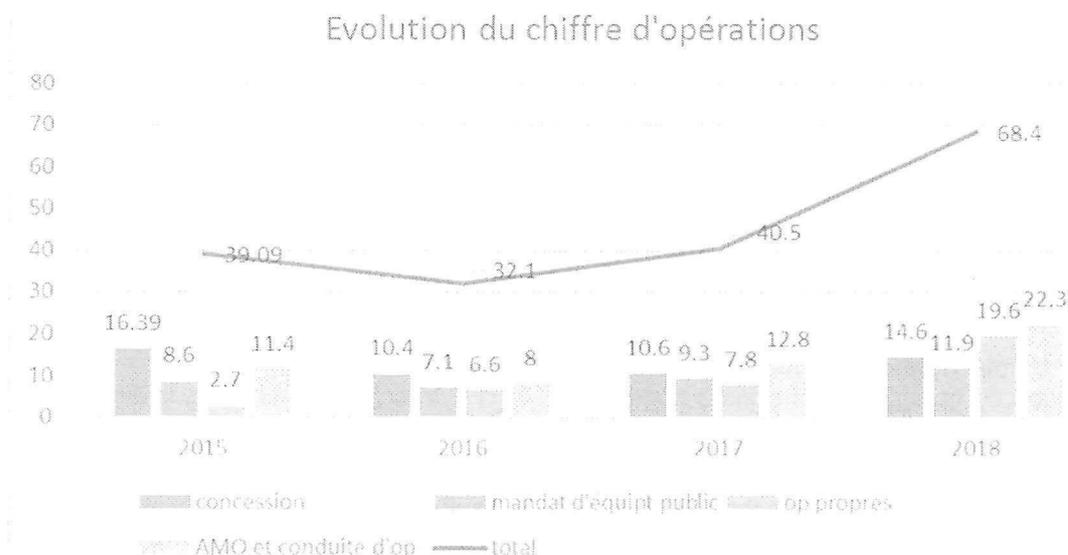
La société Sedia a pour principal objet la réalisation d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière.

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.

EN 2018, le niveau d'engagement connaît une forte hausse, en particulier du fait des projets Viotte (Besançon), Wallach (Mulhouse), Les Hexagones (Montbéliard), Bio-innovation (Besançon) ou différentes opérations de logement (Le Coligny et Utopia à Besançon, Le clos du lavoir au Pin, les Epenottes à Serre les Sapins)

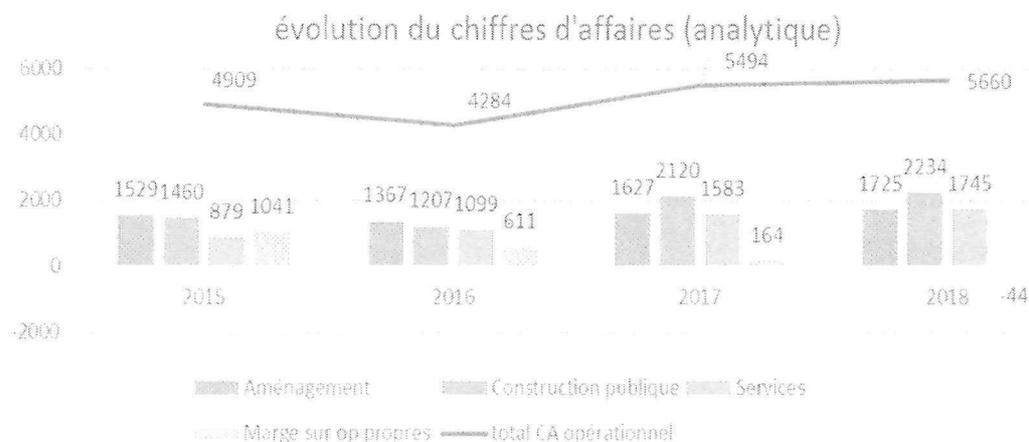
L'évolution de ces dépenses d'investissement sur opération depuis 2015 est la suivante (intégrant la fusion avec Socad en 2017) :



B/ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2018 opérationnel de la société fusionnée Sedia, après neutralisation des opérations de recettes-dépenses relatives aux concessions, s'établit à 5 660 K€.

La répartition du chiffre d'affaires et son évolution depuis 2015 sont les suivantes :



Les principales opérations d'aménagement qui contribuent au résultat sont : Témis, Innotech, Hauts du Chazal et ZAC de l'Echange (Grand Besançon) et Technoland (Etupes).

Le métier de la construction publique enregistre une baisse sur 2018 par rapport à 2017, mais la construction d'immobilier d'entreprises est en hausse (via les SEM Aktya et PMIE).

L'activité service couvre les métiers d'administration de sociétés et de gestion locative, en lien avec les sociétés partenaires (Aktya, PMIE, Expansion 39) et les SCCV dont Sedia est membre.

C/ Moyens humains

Les effectifs Sedia sont gérés dans le cadre d'une unité économique et sociale (UES). Au 31/12/2018, l'effectif total de l'UES se composait de 60,8 ETP soit 64 personnes, auxquelles s'ajoute le Directeur Général Délégué mis à disposition par la SCET.

II. Vie de la société

A/ L'actionariat

Il n'y a pas eu de modification de l'actionariat en 2018. Cependant, Sedia a initié en 2018 une actualisation de son plan stratégique de développement, qui conduit à envisager une augmentation de capital en 2019.

B/ Les filiales

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

- SCCV La Canopée à Morteau avec SMCI - 51 % du capital
Construction d'un ensemble immobilier mixte. Lancement de la seconde tranche au 1^{er} trimestre 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 en cours de commercialisation.
- SCCV Le Signal aux Auxons avec ICADE - 49 % du capital
Opération de promotion immobilière (1^{ère} phase : programme de bureaux sur la ZAC Nouvelle Ere). Fin 2018, 919 m² et 20 places de parking restent à vendre.
- SCCV De Sarre à Serre les Sapins, avec ATIK - 50 % du capital
Opération de promotion immobilière (logements). Lancement de la seconde tranche fin 2018.

L'activité de ces filiales s'est poursuivie dans des conditions normales en 2018. Les filiales contribuent à hauteur de 100 K€ au résultat de Sedia en 2018, via les dividendes apportés.

Sedia adhère à deux GIE : d'une part le GIE Novéa (pour 38 % des parts), créé pour accompagner les collectivités dans leurs projets, favoriser les échanges entre les EPL voisines et mutualiser les moyens (expertise foncière et environnementale), d'autre part le GIE Groupe 25 (pour 90 % des parts) constitué avec Territoire 25 pour mutualiser les services fonctionnels.

C/ Instances décisionnaires

En 2018, le conseil d'administration s'est réuni six fois, l'assemblée générale ordinaire une fois pour arrêter les comptes annuels.

Les administrateurs des collectivités ne bénéficient pas d'indemnités.

D/ Dividendes mis en paiement

Compte tenu du déficit enregistré en 2017 (année de la fusion avec SOCAD), Sedia n'a pas procédé à une distribution de dividendes.

III. Situation financière

A/ Etats financiers

Le total du bilan s'élève à 133 266 K€.

Le résultat net 2018 est un bénéfice de 204 K€.

Le commissaire aux comptes certifie les états financiers 2018 sans réserves.

La situation financière de Sedia est saine et les ratios financiers sont satisfaisants.

B/ Bilan

Sur le total du bilan de 133 266 K€, le volume à l'actif et au passif des flux sur concessions et opérations en mandat représente de l'ordre de 38 M€ (24 opérations de concessions d'aménagement en cours).

Hormis les concessions et mandats, à l'actif du bilan, le stock des opérations portées directement par Sedia est valorisé pour 18 M€. Sedia dispose par ailleurs d'un patrimoine immobilier de 16 M€

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

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 2018, le total des produits s'élève à 7 573 K€, le total des charges à 7 367 K€, ce qui aboutit à un bénéfice net de 204 K€.

La composition du résultat analytique est la suivante :

En K€	2018	2017
Exploitation	225	- 733
Financier	125	395
Exceptionnel	- 77	- 244
IS et intéressement	- 69	- 43
Total résultat	204	- 625

Pour mémoire, le résultat 2017 avait été pénalisé par les opérations de fusion.

Le résultat d'exploitation est positif. Les produits d'exploitation sont essentiellement constitués du chiffre d'affaires (cf section I) et de reprises sur provisions. Les principaux postes des charges d'exploitation sont les frais de personnel (4 508 K€ soit 61 % du total) et les dotations aux amortissements et provisions (1 401 K€ soit 19 % du total).

Le résultat financier est positif, essentiellement issu des dividendes des sociétés filiales.

Le résultat exceptionnel est légèrement déficitaire, notamment du fait de la sortie de l'actif d'un logiciel vétuste pour 58 K€.

D/ Contrôles mis en œuvre en 2018

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 de Sedia.

IV. Liens avec La Ville de Besançon

Plusieurs opérations sont en cours entre Sedia et la Ville de Besançon au 31/12/2018 :

- Concessions : Vallon du Jour, Pasteur, Hauts du Chazal, Clairs-Soleils, Madeleine/Parking Griffon, pour lesquelles Sedia a produit les comptes rendus annuels d'activité
- Lancement de la commercialisation : Immeuble le Coligny
- Pôle Viotte (concession SPL Territoire 25) : engagement des travaux Pôle Viotte quartier sud, poursuite des processus de contractualisation avec les partenaires (Etat, Région)
- Partenariat « logement abordable » : quartier Les Vaîtes.

Par ailleurs, Sedia s'est engagée par réponse à consultation sur les projets Saint Jacques (partenariat avec les équipes en lice), et Planche-Relançons.

Les principaux flux financiers entre la Sedia et la Ville de Besançon sont constitués des participations financières versées aux concessions (225 K€), de rachats d'ouvrages par la Ville (82 K€) et de paiement d'études (19 K€). La Ville a encaissé 50 K€ de recettes diverses.

La Ville de Besançon a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par Sedia pour un montant cumulé de 1 211 K€ au 31/12/2018.

Le Conseil Municipal s'est prononcé en 2018 sur les opérations portées par Sedia (Comptes rendus annuels) et le rapport des administrateurs 2017.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne pas de conventions liant la Ville de Besançon et Sedia.

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal décide de se prononcer favorablement sur le rapport annuel 2018 de Sedia, présenté par les élus représentant la Ville au conseil d'administration.

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



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Bilan et compte de résultat simplifié 2018

ACTIF - unité K€	31/12/2018	PASSIF - unité K€	31/12/2018
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	99	Capital social	9 856
Immobilisations corporelles	15 929	Réserves & report à nouveau	(218)
Immobilisations financières	1 294	Résultat de l'exercice	204
Total Actif Immobilisé	17 322	Subventions (nettes)	1 234
Actif Circulant		Autres fonds propres	
Stocks et en-cours	40 169	Total fonds propres	11 076
Clients et comptes rattachés	46 019	Total provisions	5 455
Autres créances d'exploitation	7 942	Dettes	
Régularisation/concession	664	Emprunts	27 905
Total Actif Circulant	94 794	Fournisseurs d'exploitation	5 106
Disponibilités		Dettes fiscales et sociales	7 992
trésorerie	21 150	Autres dettes	16 795
TOTAL Liquidités	21 150	Régularisation/concession	58 936
TOTAL Actif net	133 266	Total des dettes	116 735
		TOTAL Passif	133 266

RESULTAT - unité K€	31/12/2018	31/12/2018
	résultat analytique	liasse fiscale
Produits d'exploitation		
chiffre d'affaires	5 660	22 624
autres produits	35	11 571
reprises amort et prov°	1 454	1 860
total produits d'exploitation	7 149	36 054
Charges d'exploitation		
achats	1 091	28 237
impôt et charges de personnel	4 508	3 264
dot° amort et prov°	1 401	3 742
autres charges		519
total charges d'exploitation	7 000	35 762
Résultat d'exploitation	149	292
produits financiers	413	422
charges financières	288	582
Résultat financier	125	(160)
produits exceptionnels	11	278
charges exceptionnelles	88	214
Résultat exceptionnel	(77)	64
IS	(7)	(7)
RESULTAT NET	204	204

Fiche signalétique – 31/12/2018

Dénomination sociale : Sedia

Secteur d'activité : Aménagement du territoire, et promotion immobilière

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

Siège social : 6 rue Louis Garnier – BESANCON

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 €, divisé en 88 002 actions d'une valeur unitaire de 112 €.

Actionnaires et administrateurs :

La société est composée de 27 actionnaires et le conseil d'administration de 16 administrateurs, dont 1 siège pour le représentant de l'assemblée spéciale.

La répartition du capital social et des sièges au conseil d'administration est la suivante :

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
Grand Besançon Métropole	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 Moissy	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 actionnariat public</i>	<i>57.18%</i>		<i>11</i>
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%	9 856 224 €	16

Elu représentant la Ville de Besançon : M. BODIN, M.SCHAUSS

Président Directeur Général: M.FUSTER

Directeur Général Délégué: M.BLETTON

Nombre de salariés au 31/12/2018 : 61.8 ETP (65 personnes) hors GIE Novéa

Commissaire aux comptes : Cabinet ACE

Expert-comptable : Sémaphores

ANNEXE