



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220929-D00694610-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 06/10/2022

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 29 septembre 2022

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

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

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

Secrétaire :

Mme Marie ZEHAF

Étaient absents :

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

Procurations de vote :

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

OBJET : 33. SEM Sedia - Rapport de l'élu administrateur - Année 2021

Délibération n° 2022/006946

SEM Sedia
Rapport de l'élú administrateur
Année 2021

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

Rapport présenté par : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

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

Résumé :

L'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux conseils d'administration des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et des Sociétés Publiques Locales (SPL).

Le présent rapport porte sur l'année 2021 de la SEM Sedia dont la Ville est actionnaire à 8,06 %.

La SEM Sedia a pour principal objet la réalisation d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière, sur le territoire du Doubs principalement.

La Ville de Besançon détient 8,06 % du capital de Sedia. M Aurélien LAROPPE a été désigné pour représenter la Ville dans les instances de la SEM par le Conseil Municipal du 14 septembre 2020. Toutefois, à compter du Conseil Municipal du 27 janvier 2022, M. LAROPPE a été remplacé par Mme Marie ETEVENARD.

I. Activité

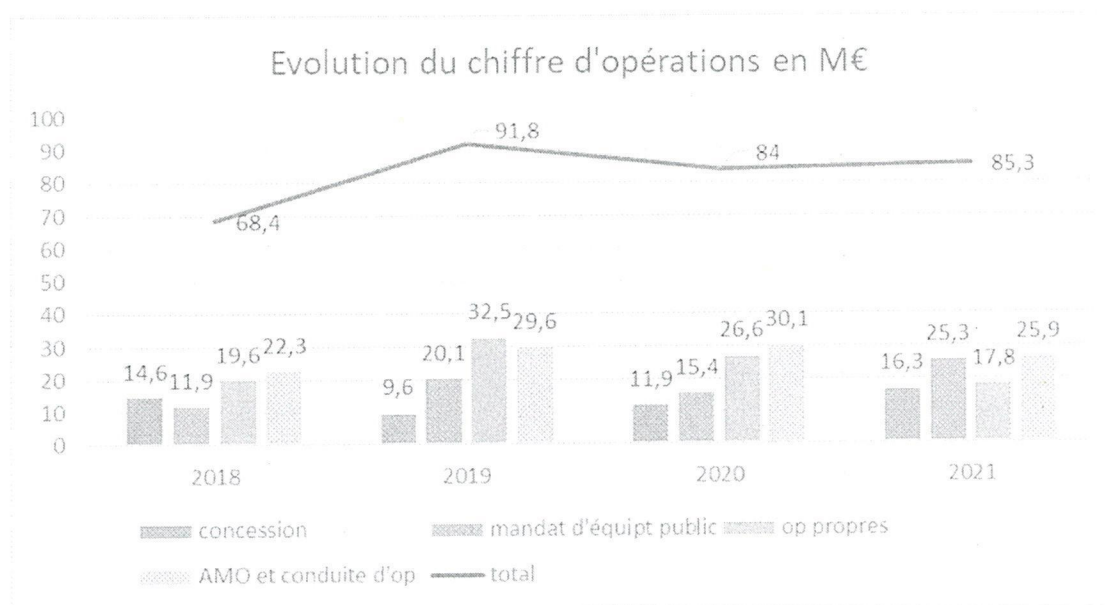
L'activité opérationnelle de Sedia se décline en concessions d'aménagement, mandats d'équipements publics, opérations en propre, et assistance maîtrise d'ouvrage (AMO)/conduite d'opérations. De plus, depuis plusieurs années, Sedia a développé une activité de prestations de services administratifs et opérationnels à destination des SEM et SPL locales (organisation en « grappe » d'entreprises avec rôle central de Sedia), à l'échelon du territoire franc-comtois.

Le développement des opérations en propre et des prestations de service a pu combler la décroissance des métiers historiques (concession d'aménagement, notamment au profit de la SPL Territoire 25).

L'année 2021 traduit un pic d'activité, du fait de trois opérations très significatives : Pôle Viotte (quartier gare - Besançon), Groupe Faurecia (deux usines avec centrale photovoltaïque sur le site Technoland à Etupes, en lien avec la SEM PMIE) et Grupo Antolin (usine sur le site Témis - Besançon).

Les principales autres opérations en cours ou livrées en 2021 sont Bio-Innovation (Témis Besançon), Les Hexagones (Montbéliard), Le Coligny (Habitat Besançon), PSA (Sochaux - PMA, en lien avec la SPL Territoire 25), le site des Douanes (Habitat - Mouthe), Innovia (Dole), la troisième tranche de Technoland, la ZAC des Hauts du Chazal ou le site TEMIS (en lien avec le Syndicat mixte Témis).

L'évolution du chiffre d'opérations de Sedia depuis 2018 est la suivante :



Par ailleurs, un certain nombre d'études de faisabilité sont en cours sur divers projets, par exemple la coopérative numérique sur Besançon-Planoise (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain(NPNRU), des opérations d'habitat (Vesoul, Maîche, Badevel, Montbéliard, Besançon).

II. Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

Les effectifs de Sedia sont gérés dans le cadre d'une unité économique et sociale (UES) en lien avec le Groupement d'intérêt économique (GIE) Groupe 25. Au 31/12/2021, l'effectif total de l'UES se composait de 79 ETP soit 83 personnes, auxquelles s'ajoute le Directeur Général Délégué mis à disposition par la SCET.

Cela représente une hausse de 4,1 ETP par rapport à fin 2020, du fait du pic d'activité et de la poursuite de la réorganisation de la SEM.

B/ Gouvernance - Juridique

La répartition du capital de Sedia, d'un montant de 15 026 816 €, et des postes au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	part détenue dans le capital	nombre de sièges en Cadm°
Ville Besançon	8.06	1
Grand Besançon Métropole	7.39	2
Pole Montbéliard Agglomération	12.15	2
Ville de Montbéliard	3.3	1
Département du Doubs	11.39	2
Autres actionnaires publics	10.3	4
<i>sous total public</i>	<i>52.59</i>	<i>12</i>
Caisse des Dépôts (CDC)	20.37	1
Caisse d'Epargne BFC	13.73	1
Crédit Agricole FC	6.85	1
autres actionnaires privés	6.46	1
actionnaire personne physique		1
<i>sous total privé</i>	<i>47.41</i>	<i>5</i>
total	100	17

La Présidence de la société est confiée à M. FUSTER.

Le conseil d'administration s'est réuni 5 fois en 2021, l'assemblée générale ordinaire une fois.

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

Il n'y a pas eu de modification du capital social ou des statuts en 2021.

C/ Filiales

Sedia détient des parts dans le capital de 8 sociétés civiles de construction vente (SCCV) et 2 sociétés civiles immobilières (SCI) dédiées à des projets de construction d'habitat (Morteau, Besançon, Serre-les-Sapins, Montbéliard), ou de promotion immobilière (Le Signal aux Auxons, Quartier Viotte, Technoland, Témis Bureaux).

L'activité de ces filiales s'est déroulée dans des conditions normales en 2021. Les filiales ont contribué à hauteur de + 207 K€ au résultat de Sedia en 2021.

Par ailleurs, Sedia adhère à deux groupement d'intérêt économique (GIE) : le GIE Novéa et le GIE Groupe 25 pour mutualiser des moyens, de l'expertise et des ressources avec d'autres SEM/SPL.

III. Situation financière

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

ACTIF en K€	31/12/2021	31/12/2020	PASSIF en K€	31/12/2021	31/12/2020
capital appelé non versé	0	1 724	Fonds propres	15 887	15 729
Actif immobilisé	15 487	18 048	Provisions	6 185	6 005
Stocks	27 096	82 635	Emprunts	24 905	30 953
Créances	18 467	23 130	Dettes d'exploitation	36 237	103 736
Liquidité	22 164	30 887			
TOTAL Actif net	83 214	156 424	TOTAL Passif	83 214	156 424
PRODUITS en K€	31/12/2021	31/12/2020	CHARGES en K€	31/12/2021	31/12/2020
chiffre d'affaires	6 621	5 678	achats et services	928	954
production stockée & immob	0	0	impôts et personnel	5 054	4 632
Reprise amort et prov ^o	3 716	605	dot ^o amort et prov ^o	3 556	1 409
autres produits	85	107	autres charges	0	0
produits financiers	279	424	charges financières	4	3
produits exceptionnels	33	4	charges exceptionnelles	225	51
			IS Impot société	670	168
total produits	10 734	6 818	Total charges	10 437	7 217
Resultat net	297	-399			

La situation financière est saine.

La SEM réalise un bénéfice de 296 605,59 €.

Sedia propose dans son rapport de gestion une lecture analytique de son résultat, hors influence en produits et charges des volumes des opérations de concession (cf format ci-dessus).

Il convient toutefois de pondérer les perspectives car les importantes opérations en cours (Viotte, Faurecia, Antolin) ne sont pas récurrentes.

A/ Bilan

Le total du bilan (83 124 K€) est en forte baisse par rapport à celui de 2020 (156 424 K€). Cela s'explique par la livraison en 2021 d'une usine Faurecia et du Pôle Viotte qui étaient pour partie en stocks à l'actif et en emprunts au passif en 2020. Ces opérations ont été cédées aux sociétés dédiées.

Fin 2021, il reste en stock notamment une partie des sites TEMIS (concession SMPSI) et Technoland (concession Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), des ZAC d'Echenoz, de la Craie (Héricourt) ou d'Innovia (Dole).

Du fait de certaines opérations gérées pour son propre compte, Sedia dispose d'un patrimoine immobilier de 12 M€.

Le volume des provisions reste significatif (6 M€ au passif) afin notamment de couvrir les risques sur opérations.

Le volume à l'actif et au passif des flux sur concessions et opérations en mandat représente environ 30 M€ (une quinzaine d'opérations de concessions d'aménagement en cours). Ainsi, la trésorerie de 22 M€ qui apparaît au bilan se décompose en 10 M€ sur concessions et mandats, et 12 M€ de trésorerie disponible pour les opérations en propre et le fonctionnement de Sedia.

Le niveau des fonds propres et les ratios bilanciels sont satisfaisants.

B/ Résultat

Le pic d'activité de 2021 se traduit par un chiffre d'affaires de 6,6 M€, en hausse de + 1 M€ par rapport à 2020 et par rapport à 2019, année de référence hors COVID. Il est constitué pour 22 % par le secteur aménagement, 49 % par le secteur construction et 28 % par les prestations de service (administration et gestion pour les SEM et SPL de la grappe). Il est à noter une progression de + 31 % du chiffre d'affaires du secteur construction (secteur dont relève le pôle Viotte).

Du côté des charges, la masse salariale représente 4 713 K€ (en additionnant le personnel direct et les personnels facturés par le GIE), soit près de 80 % des charges d'exploitation. Ce ratio est similaire

à celui de N-1. Les autres postes sont essentiellement constitués de frais d'études et de travaux, d'assurances et d'honoraires.

Comme chaque année, le résultat est fortement influencé par les opérations d'ordre (dotations et reprises de provisions et amortissements d'un volume de l'ordre de 4 M€), qui génèrent en 2021 un flux net positif de 160 K€.

Les ratios de gestion sont satisfaisants.

IV. Liens avec la collectivité

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

Les principales opérations d'aménagement et immobilières entre Sedia et la Ville de Besançon sont les suivantes :

- ZAC Hauts du Chazal : concession d'aménagement GBM - Ville de Besançon (CRAC 2021 - bilan prévisionnel de l'opération = 48 568 K€ - Engagement Ville = 14 146 K€),
- Immeuble le Coligny : construction de logements,
- Pôle Viotte (via la concession avec SPL Territoire 25),
- Eco-quartier Vaîtes (via la concession avec SPL Territoire 25).

Les flux financiers entre Sedia et la Ville sont les suivants :

- versements par la Ville des participations financières sur les ZAC Hauts du Chazal (620 K€), et rémunération d'études (mission d'animation OPAH Cœur de Ville 59 K€),
- à l'inverse, Sedia a versé à la Ville différentes participations et partenariats (ex : mécénat musée) pour 19 K€.

La Ville a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par Sedia dont l'en-cours est de 1 011 K€ au 01/01/2022.

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2021 sur le rapport de l'élu administrateur 2020 et le compte rendu annuel d'activité de la concession Hauts du Chazal.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ne mentionne aucune convention règlementée liant la Ville de Besançon et Sedia.

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2021 de l'élu administrateur représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM Sedia.

La Secrétaire de séance,



Marie ZEHAF,
Conseillère Municipale Déléguée.

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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