



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

OBJET :

Délibération n° 007347

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 21/11/2023

Séance du 06 novembre 2023

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

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

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

M. Nathan SOURISSEAU

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

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

35 - SEM sedia - Rapport annuel de l'administrateur 2022

SEM sedia - Rapport annuel de l'administrateur 2022

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire
Rapport présenté par Mme Marie ETEVENARD

	Date	Avis
Commission n° 1	19/10/23	Favorable unanime

Résumé :

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

Le présent rapport porte sur l'année 2022 de la SEM sedia dont la Ville de Besançon est actionnaire à 8,06%. L'élue représentant la Ville dans les instances de sedia est Mme ETEVENARD.

La SEM sedia a enregistré en bon niveau d'activité en 2022, et sa situation financière est satisfaisante.

En respect du CGCT, Mme ETEVENARD, élue représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM sedia, présente au Conseil Municipal le rapport annuel de cette SEM au titre de 2022.

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

I – Activité

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.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, sedia se positionne comme « tête » d'un regroupement opérationnel de plusieurs SEM/SPL locales (la « grappe » - cf. partie II) qui lui permet de jouer un rôle d'ensemblier auprès des commanditaires en mobilisant les différents métiers des unes et des autres. Parallèlement, sedia a développé une activité de prestations de services administratifs et opérationnels à destination de ces SEM et SPL.

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).

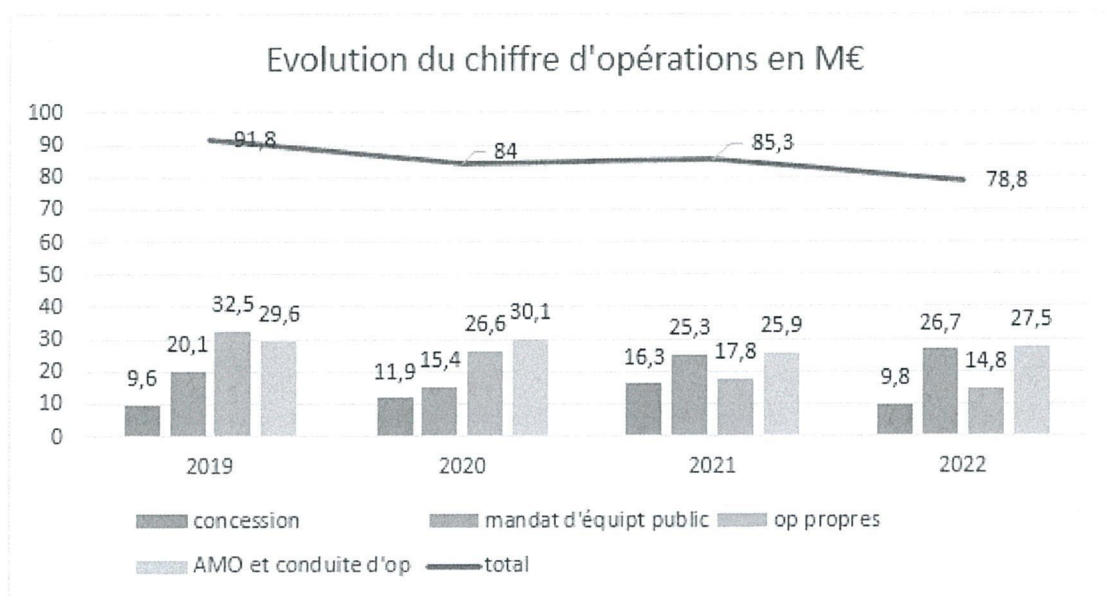
A/ Chiffre d'opérations

L'activité globale de sedia se mesure par le chiffre d'opération, qui traduit le volume des investissements réalisés dans le cadre des opérations de concession d'aménagement, de mandat, de conduite d'opérations et de promotion immobilière.

En 2022, ce chiffre atteint 78,8 M€ (contre 85,3 M€ en 2021) et se répartit comme suit :

- Concessions 9,3 M€
- Mandats 26,7 M€
- Opérations à risque 14,8 M€
- Conduite d'opération 27,5 M€.

La baisse par rapport à 2021 est principalement issue des contrats de concession (16,6 M€ en 2021) qui se terminent.



B/ Parts des activités dans les produits

L'activité d'aménagement représente 20% des produits dégagés par sedia, Cinq opérations majeures représentent 48% du total : Témis à Besançon, Innovia à Dole, le réseau de chaleur de Vesoul, Technoland à Etupes et les missions d'AMO pour la SPL de Dole.

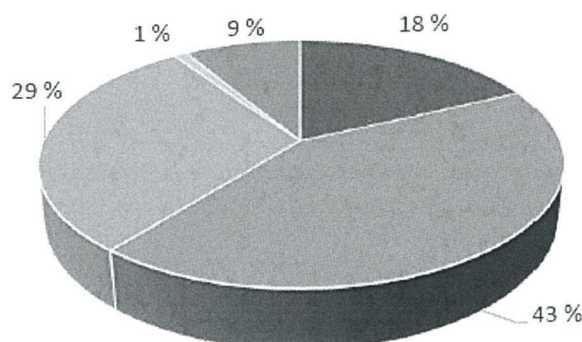
Les produits de l'activité construction représentent 47% des honoraires dégagés par sedia. Les trois branches de cette activité ont connu des évolutions différentes en 2022 :

- La construction publique a retrouvé un bon volume d'activité,
- La promotion immobilière est en baisse dans un contexte économique défavorable. Les principales opérations sont Viotte et Utopia à Besançon, Clemenceau à Dole et les Hexagones à Montbéliard,
- La construction industrielle a été très soutenue en 2022 avec la construction des sites industriels Antolin à Besançon et Faurecia à Etupes.

L'activité prestations de services représente 32% des produits dégagés par sedia. Elle est constituée des honoraires pour l'administration générale des SEM/SPL de la « grappe » (cf. partie II) et la gestion locative des SEM patrimoniales (notamment aktya et PMIE), ainsi que par les recettes des sites gérés en direct (Aromas, centre de tri à Gray, Immeuble des Tanneries à Lons).

Le graphique ci-dessous montre la répartition des produits par activité :

Répartition des produits opérationnels



- honoraires aménagement
- honoraires construction
- honoraires services
- Marge sur opérations
- Dividendes sur filiales

C/ Perspectives d'activité et gestion des risques

Le niveau d'activité pour 2023 est annoncé en baisse significative par rapport aux exercices 2021 et 2022 qui constituaient des années atypiques compte-tenu d'un niveau d'activité dopé par de très gros projets (VIOTTE, FORVIA Echappement et Sièges et Antolin). 2023 est ainsi marquée par une baisse significative de l'activité en promotion et en immobilier d'entreprises.

Pour 2023, les produits opérationnels sont estimés à 6 553 k€, en recul de 10 % par rapport à 2022, mais avec une prévision de résultat net positif, notamment grâce aux résultats des filiales.

Cette prévision pour 2023 est inférieure aux objectifs du plan stratégique (qui estimait un niveau de produits opérationnels à 6 900 k€), donc sedia envisage d'agir sur trois leviers principaux pour améliorer ses perspectives : la non-consommation de l'abattement de prudence, le rythme des opérations et le développement.

Le ralentissement d'activité en 2023, attendu, n'est pas une source d'inquiétude chez sedia.

II - Fiche d'identité

A/ Ressources humaines

Les effectifs de sedia et de la SPL Territoire 25 sont regroupés dans une unité économique et sociale (UES), chaque entité faisant appel pour ses besoins aux effectifs de l'UES. Au 31/12/2022, l'effectif total de l'UES se composait de 73,1 ETP auxquels s'ajoute le Directeur Général Délégué mis à disposition par la SCET.

Cela représente une baisse de 3,9 ETP par rapport à fin 2021, qui avait atteint un fort pic d'activité.

La politique salariale et le dialogue social sont revisités chaque année. Un nouvel accord d'intéressement a été signé le 16 juin 2022 pour une durée de 3 ans.

B/ Données juridiques - Gouvernance

La SEM sedia a été créée en 1959 (sous le nom de « SEDD »).

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

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.

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

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

Actionnaires	part détenue dans le capital	nombre de sièges en Cadm°	Nom des représentants en conseil d'administration
Ville Besançon	8,06%	1	M. ETEVENARD
Grand Besançon Métropole	7,39%	2	A.VIGNOT G.BAULIEU
Pole Montbéliard Agglomération	12,15%	2	M. TIROLE D. KLEIN
Ville de Montbéliard	3,30%	1	C; FROPPIER
Département du Doubs	11,39%	2	D. LEROUX M. DUVERNOIS
Dept du Jura	3,02%	1	JB, GAGNOUX
Dept haute Saône	4,12%	1	JJ, SOMBSTHAY
Autres actionnaires publics	3,16%	2	S.VIEILLE (Ass. Spéciale Hte Saône) JP FICHERE (Ass. Spéciale Jura)
<i>sous total public</i>	<i>52,59</i>	<i>12</i>	
Caisse des Dépôts (CDC)	20,37%	1	JP. SARRETTE
Caisse d'Epargne BFC	13,73%	1	V. SEGARD
Crédit Agricole FC	6,85%	1	S. RODIER
autres actionnaires privés	6,46%	1	JL. QUIVOGNE (CCI Saône-Doubs)
actionnaire personne physique		1	V. FUSTER
<i>sous total privé</i>	<i>47,41</i>	<i>5</i>	
total	100	17	

Le conseil d'administration du 14 décembre 2022 a donné son agrément pour le rachat de 4 412 actions de Dexia (actionnaire inactif) par les actionnaires privés suivants de sedia : Caisse des Dépôts, Caisse d'Epargne et Crédit Agricole. Le transfert d'actions est prévu début 2023.

Ce transfert ne modifiera donc pas la répartition entre actionnariat public (52,59%) et actionnariat privé (47,41%) dans le capital de sedia.

Le Président Directeur Général est M. Vincent FUSTER, dont le départ a été annoncé pour fin 2023. Le conseil d'administration du 14 décembre 2022 a choisi, après le départ de l'actuel PDG, de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général et de proposer une présidence tournante entre les actionnaires historiques Besançon/Doubs/Montbéliard.

Le Directeur Général Délégué est M. Bernard BLETTON.

Le conseil d'administration (précédé d'un comité d'engagement opérationnel) s'est réuni 5 fois en 2022, l'assemblée générale ordinaire une fois et l'assemblée générale extraordinaire une fois.

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

L'assemblée générale extraordinaire a été réunie pour la modification de plusieurs articles des statuts, portant sur :

- Ajout d'un article 14 bis apportant des précisions sur les prises de participations de sedia dans des filiales et la représentation de sedia dans ces filiales (en lien avec la récente loi 3DS),
- Modification des articles 2,3, 5 et 29 relatifs aux modalités de convocations des instances et à l'utilisation des moyens électroniques,
- Modification de l'article 21bis pour porter la limite d'âge des fonctions de Président de conseil d'administration à 81 ans,
- Modification de l'article 36 portant sur l'affectation du bénéfice, et notamment l'affectation à une réserve destinée à permettre le financement d'opérations d'intérêt général pour la société.

C/ Filiales

sedia détient des parts dans le capital de 8 sociétés civiles de construction vente (SCCV) et 1 société civile immobilière (SCI) dédiées à des projets de construction d'habitat, à hauteur de :

- 51% de la SCCV Viotte 1 et 84% de la SCCV Viotte 2 (Besançon)
- 51% de la SCCV Canopée (Morteau)
- 51% de la SCCV Utopia (Besançon)
- 49% de la SCCV Le Signal (Les Auxons)
- 50% de la SCCV De Sarres (Serre les Sapins)
- 25% de la SCI Nouvel Hexagone (Montbéliard)
- 49% de la SCCV Immobilier H2 (Etupes)
- 50% de la SCCV Temis Bureaux (Besançon)
- 50% de la SCCV Jean LEON (Vesoul)

Le PDG de sedia est gérant ou co-gérant de la plupart des filiales.

Quelques exemples de l'état d'avancement des programmes des filiales fin 2022: les projets de la SCCV Canopée à Morteau et de la SCI Hexagones se terminent ; sur la SCCV Viotte 1 (partie habitat) les lots sont commercialisés à 68%, et sur la SCCV Viotte 2 (partie tertiaire) les lots sont entièrement commercialisés ; sur la SCCV Témis la livraison des bureaux du 1^{er} ensemble immobilier a eu lieu en mars 2022, sur la SCCV Les Auxons, il reste à commercialiser 3 lots.

L'activité des filiales s'est déroulée dans des conditions normales en 2022. Les dividendes issus des filiales ont contribué à hauteur de + 648 k€ au résultat de sedia en 2022.

Par ailleurs, sedia adhère également à 2 GIE, à hauteur de :

- 90 % des parts du GIE Groupe 25 (mutualiser les services fonctionnels)
- 31,8% des parts du GIE NOVEA (favoriser les échanges entre EPL, mutualiser les experts, accompagner les collectivités).

D/ La « grappe »

La « grappe » est un regroupement d'entreprises publiques locales –sans réel lien juridique entre elles- pour lesquelles sedia intervient en tant que prestataire (gestion administrative + missions opérationnelles) dans le cadre de conventions.

La grappe regroupe les sociétés SEM aktya, SPL Territoire25, SEM PMIE (Montbéliard), SEM Action 70, SPL Grand Dole.

sedia se positionne en tant que « tête » de la grappe.et son DGD ou son DGA assurent la direction générale de la plupart des sociétés de la grappe.

E/ Dividendes / Contrôles

La SEM sedia n'a pas distribué de dividendes au cours des 5 derniers exercices.

La SEM sedia n'a connu aucun contrôle au titre de 2022.

III. Données économiques

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

ACTIF en K€	31/12/2022	31/12/2021	PASSIF en K€	31/12/2022	31/12/2021
capital appelé non versé	0	0	Fonds propres	16 087	15 887
Actif immobilisé	13 342	15 487	Provisions	7 213	6 185
Stocks	28 356	27 096	Emprunts	25 076	24 905
Créances	21 426	18 467	Dettes d'exploitation	37 853	36 237
Liquidité	23 106	22 164			
TOTAL Actif net	86 230	83 214	TOTAL Passif	86 230	83 214
PRODUITS en K€	31/12/2022	31/12/2021	CHARGES en K€	31/12/2022	31/12/2021
chiffre d'affaires	6 809	6 621	achats et services	880	928
production stockée & immob	0	0	impôts et personnel	5 071	5 054
Reprise amort et prov ^p	1 907	3 716	dot ^p amort et prov ^p	2 600	3 556
autres produits	75	85	autres charges	0	0
produits financiers	738	279	charges financières	0	4
produits exceptionnels	552	33	charges exceptionnelles	325	225
			IS Impot société	888	670
total produits	10 081	10 734	Total charges	9 764	10 437
Resultat net	317	297			

La situation financière de la SEM sedia est saine. Elle a réalisé un bénéfice de 317 125 € en 2022.

A/ Bilan

Le total du bilan (86 230 k€) est relativement stable par rapport à 2021. Les opérations de mandat et concessions, qui se neutralisent à l'actif et au passif, représentent environ 45 M€ sur ce total.

La situation nette hors subventions d'investissement (15 410 k€) est supérieure au capital social (15 169 k€), ce qui montre que la SEM sedia a un cumul positif de résultats nets.

Le volume des provisions est significatif et volontairement prudentiel en 2022 (7,2 M€ au passif) afin notamment de couvrir les risques sur opérations.

Le niveau d'endettement élevé est en cohérence avec les opérations portées, notamment en concession.

La trésorerie de 23 M€ qui apparait au bilan se décompose en 13 M€ sur concessions et mandats, et 9 M€ de trésorerie disponible pour les opérations en propre et le fonctionnement de sedia, soit environ 2,5 années de charges. C'est un très bon ratio.

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

B/ Résultat

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).

L'activité 2022 se traduit par un chiffre d'affaires de 6 809 k€, relativement stable par rapport à 2021. Sur 10 ans, le chiffre d'affaires interne et externe (fusion) a connu une hausse de 10%. Le chiffre d'affaires 2022 auquel s'ajoutent les marges sur opérations à risque (75 k€) permet de couvrir les charges de fonctionnement de la société.

Du côté des charges, la masse salariale représente 4 682 k€ (en additionnant le personnel direct et les personnels facturés par le GIE), soit près de 83% des charges d'exploitation. 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) qui génèrent en 2022 un impact global négatif de 693 k€, correspondant à la politique prudentielle de provisionnement des opérations.

Par ailleurs, les dividendes issus des filiales contribuent pour + 648 k€ au résultat net positif 2022.

Enfin, il convient de souligner une charge d'impôt sur les sociétés significative en 2022 qui impacte le résultat de – 888 k€.

Les ratios de gestion sont satisfaisants et sont pour la plupart en amélioration.

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. Mme ETEVENARD a régulièrement participé aux instances de sedia.

A/ Opérations en lien avec la Ville de Besançon

- Marché de suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du cœur de Ville de Besançon : 1 261 K€ HT.
- Concession Hauts du Chazal : concession d'aménagement
Bilan financier au 31/12/2022 = 48 648 k€ HT dont participation de la Ville : 14 146 k€ (inchangé).
- Logement abordable (études- intervention OFS)

B/ Liens financiers

Les flux financiers entre sedia et la Ville de Besançon sont les suivants :

- versement par la Ville de la contribution pour la ZAC Haut du Chazal sur la base du compte-rendu d'activité 2021 pour 420 000 €,
- paiement par la Ville de 50 293 € : factures sur le marché OPAH-RU,
- paiement par sedia à la Ville de Besançon d'une recette pour occupation du sol pour 16 985 €.

La Ville de Besançon a accordé des garanties sur les emprunts souscrits par sedia dont l'en-cours est de 814 k€ au 31/12/2022

C/ Conseil Municipal

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2022 sur le rapport des élus administrateurs 2021, sur la modification des statuts 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 2022 de l'élue représentant la Ville de Besançon, actionnaire, dans les instances de la SEM sedia.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 44

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

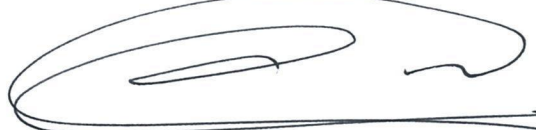
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,



M. Nathan SOURISSEAU,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT